

relig. die Zerstückelung der einzelnen Besitzungen an Zahl eine stete Steigerung erfährt. In früheren Zeiten kam das weniger vor, und der Besitzwechsel bestand nur meist darin, daß die Grundstücke vom Vater auf den Sohn überliefert wurden und die Altbesitzer „auf den Auszug gingen“. Waren mehrere Söhne vorhanden, so erhielt die Wittenschaft fast immer der älteste, während die jüngeren Söhne mit Geld abgefunden, sich andere Wittschaften kauften oder in solche einheirateten. Dieser Gebrauch ist aber durch die gegenwärtige soziale Lage sehr zurückgetreten und findet sich wohl nur noch in Gegenden, wo ein gesunder, konservativer Bauernstand vorhanden ist, wie bei den Söhnen der roten Erde und ganz besonders der Wäldquatern auf Hainau. Das Schwenden dieser Sitte hat zur Folge, daß die Grundstücksverkäufe und Teilungen mehr und mehr zunehmen. Gar wenige Landwirte sind nun recht unterrichtet, in welcher Weise Grundstücksverkäufe am besten geregelt werden können. Es ließen sich viele unnötigen Schreibereien und Kosten ersparen, wenn der richtige Weg bekannt wäre.

Seit Bestehen des Grundbuchs ist es bei jedem Besitzwechsel erforderlich, die gerichtliche Auflassung herbeizuführen. Diefelbe kann ohne weiteres, d. h. mit Zustimmung des Verkäufers, der Hypothekengläubiger und eventuell solcher Personen, welche besondere Rechte auf das Grundstück eingetragen haben, erfolgen. Der Verkauf der Sache ist dann folgender: Die Beteiligten erziehen das aufkündige Amtsgerecht — schriftlich oder mündlich — um Anberaumung eines Termins. In diesem erteilt der betreffende Richter nach Erledigung der Formalitäten die Auflassung; der Name des bisherigen Besitzers wird gelöscht und der des neuen eingetragen. Hieron wird das Katasteramt durch das Amtsgerecht benachrichtigt, dieses setzt den Gemeindevorsteher in Kenntnis, sodas die Regelung der Steuern und sonstigen Abgaben ohne besondere Antrag der Beteiligten erfolgt. Vielfach ist die irrige Ansicht verbreitet, das zu jedem Verkauf ein notarieller Vertrag nötig sei. Die Auflassung eines solchen ist nicht zur Entgegennahme der Auflassung nötig, obwohl er als Unterlage dem Amtsgerecht die Vornahme der Auflassung wesentlich erleichtert. Andererseits eripart sich der Landwirt, der einen notariellen Kontrakt nicht anfertigen läßt, meist nicht unerhebliche Kosten. Infolge neuerer Bestimmungen verlangen manche Amtsgerechte selbst bei dem Verkauf ganzer Grundstücke als Unterlage einen Auszug aus dem Katasteramt. Soll von einem Grundstücke, resp. einer Grundbuchnummer, nur ein Teil veräußert werden, so ist in jedem Falle von dem Katasteramt des Kreises, in dem das Grundstück liegt, die Beschaffung des sogenannten Auflassungsmaterials erforderlich. Dieses besteht in einem Auszug aus der Grundsteuer- und, wenn Gebäude mitverkauft werden, auch einem solchen aus der Gebäudesteuer-Rolle und einer Handzeichnung von der Grundsteuer-Gemerkungskarte über die abzuveräußernden Parzellen. Die staatlichen Gebühren hierfür betragen, wie aus der aufgesetzten Stempelmarke ersichtlich, in der Regel für je einen Auszug 50 Mk., für eine Handzeichnung (Wandsteinwand) 150 Mk.; jedoch werden die Gebühren je nach der Anzahl der auf dem Auszuge angeführten Parzellen und nach der Größe des Formates der Handzeichnung nach den festgesetzten Gebühren auch höher berechnet. Sollen von einem Grundstücke einzelne Parzellen an mehrere Käufer abgetrennt werden, so ist für jeden ein Auszug und eine Handzeichnung aus für die Akten des Amtsgerechts ein Gesamtauszug über das ganze Grundstück erforderlich. Wird ein ganzes Grundstück parzelliert, so kann einer der Käufer für seine erworbene Parzelle die alte Grundbuchnummer des Stammgrundstücks behalten. Dies empfiehlt sich deshalb, weil für die Eintragung jeder neuen Nummer besondere Gebühren seitens des Amtsgerechts berechnet werden müssen. Es wird immer zweckmäßig sein, das derjenige die Nummern bekommt, der die event. Gebäude oder den größten Komplex erwirbt, weil sich dann die Umschreibungsarbeiten wesentlich glatter abwickeln.

Erwirbt ein Besitzer ein Grundstück in einem Bezirk in dem er schon eine Grundbuchnummer für sich nachgewiesen hat, so wird er aut tun, diese Erwerbung dieser Nummer aufschreiben zu lassen. Es ist jedoch unzweckmäßig, wenn er das Kaufobjekt besonders hypothekarisch belasten will, auf demselben besondere Rechte mit einzutragen werden sollen, oder er es in absehbarer Zeit wieder zu veräußern beabsichtigt, denn er könnte es dann nicht als ganze Grundbuchnummer freihändig weiter verkaufen, und er müßte erst das oben erwähnte Auflassungsmaterial beschaffen, was unnötige Kosten verursachen würde. Eine kompliziertere Art der Besitzübertragung stellen jene Fälle dar, in denen dem Verkauf eines Grundstücks die katasteramtliche Vermessung vorausgehen muß. Diese Notwendigkeit ergibt sich immer dann, wenn von einer in der Vert-

ikalität festbegrenzten Parzelle nur ein Teil abgetrennt, zu diesem Behufe die Größe festgestellt und die neue Grenze bemerkt werden muß. Eine gerichtliche Auflassung kann bei solchem Verkaufe nicht erfolgen, wenn die katasteramtliche Vermessung nicht vorausgegangen ist. Ferner muß sie deshalb geschehen, damit die Lage der neuen Grenze in die Katasterkarte eingetragen, späteren Grenzstreitigkeiten vorbeugt wird und die Regelung der herrschenden Verhältnisse hinsichtlich der Lage, die Beantragung der Messung geschieht in derselben Weise, wie bei Bestellung der Auszüge und Handzeichnungen; am besten durch die Benutzung des katasteramtlichen Verfehrtages. Dort wird dem Interessenten die Katasterkarte vorgelegt. Das Grundstück, welches geteilt werden soll, wird nach den Angaben des Besitzers von dem Beamten auf der Karte identifiziert. Es wird eine kostenfreie Behandlung aufgenommen, in welcher die Art der zu erfolgenden Teilung näher bezeichnet wird, und zwar hinsichtlich der Größe und Lage, welche die neuen Grundstücke bekommen sollen. Der Antragsteller hat sich durch eigenhändige Unterschrift dieses Protokolls zur Eintragung der Vermessungskosten zu verpflichten. Soll die Vermessung schriftlich beantragt werden, so ist darauf zu achten, das in dem betreffenden Antrage zum Ausdruck gebracht wird, von welchem Grundstück, der Vor- und Zunahme, sowie Stand des Besitzers ist vollständig anzugeben, welcher Grundbuchnummer und welcher Parzelle das zu veräußernde Stück abgetrennt werden soll. Gleichzeitig ist der Name des Käufers, und wenn dessen Ehefrau mitkauft, auch deren Vor- und Geburtsname mitzutragen. Es ist ferner zu sagen, in welcher Größe und Lage das Kaufstück abgetrennt werden soll. Besonders gilt dies hier für den Fall, wenn das Verkaufsobjekt in einer bestimmten Größe, beispielsweise 4 Morgen im Felde, abzutreten ist. Im allgemeinen ist es wohl üblich, das bei dem Verkaufe Meistinteressierte, der Käufer, die Kosten trägt. Dieses ist in dem Antrage auszusprechen, und der, welcher die Kosten trägt, muß zur Anerkennung hierfür selbst mit unterschreiben. Es genügt also nicht, wenn der Antragsteller vorgibt, eine zweite Person trage die Kosten; denn für diese würden aus einer derartigen Erklärung keine Rechtsverbindlichkeiten hergeleitet werden können. Das Katasteramt ist besetzt, von dem Antragsteller der Vermessung eine Kostenvoranschlag in einer dem Objekt entsprechenden Höhe einzufordern, welcher bei der zuständigen Kreisfiscie einzuab-

ten ist. Nachdem der Katasterbeamte sich nach Einlage oder mündlicher Stellung des Antrages die erforderlichen Unterlagen zu der vorzunehmenden Messung beschafft hat, beraumt er einen öffentlichen Termin an und ladet die Interessenten mit der sogenannten Vorladungskarte durch den Magistrat, Gemeinde- oder Ortsvorsteher vor. In der Liste ist die Zeit und der Ort des Termins genau anzugeben und die Bestimmung enthalten, welches Material zur Vermessung der Grenzen bereit zu halten ist. Zwischen dem Stellen des Antrages und der Anberaumung des Termins werden in der Regel 14 Tage verziehen. In die Vornahme der Vermessung aber aus irgend welchen Gründen dringend, so ist dies in dem Antrage zu begründen. Der Katasterbeamte ist dann verpflichtet, wenn anständig, binnen wenigen Tagen die Vermessung vorzunehmen. Die geeignetste Zeit zur Absteckung des Ackergrundstückes dürfte die nach der Ernte sein, da dann durch das unvermeidliche Betreten des zu vermessenden Planes dem Landwirt kein Schaden verurteilt wird und dem Feldmesser durch hochstehende Körnerfrucht keine unnötigen Schwierigkeiten erwachsen. Hierbei möchte ich noch der vielfach verbreiteten irriren Ansicht entgegenreten, das sich die Vermessungskosten billiger stellen, wenn der Katasterbeamte in einem Orte im Anschlusse mehrere Messungen erledigt. Um durch eine derartige Anknüpfung mehrerer Vermessungsgeschäfte etwas zu ersparen, erwirbt Grundbesitzer häufig mit der Vermessung ihres Landes zu warten, bis die Vermessung eines anderen im gleichen Orte gelegenen Grundstückes erfolgt. Dadurch entstehen unnötige Verzögerungen; denn nach dem katasteramtlichen Tarife werden die Kosten lediglich nach der Größe und dem Bodenmerkte des Vermessungsobjektes berechnet. Wichtig ist es, das zur Vermessung eines fruchtlosen Verkaufes des Vermessungstermines sich Käufer und Verkäufer über das Kaufobjekt, namentlich über Lage und Größe desselben, vorher in einer Form vereinigen sind. Weist wird ja zuerst ein notarieller Kaufvertrag geschlossen, in dem die Bestimmungen festgesetzt werden; aber auch schon hierbei ist darauf zu achten, das man sich darüber klar ist, ob man das Kaufstück in einer genau bestimmten Größe im Felde abstecken haben will oder dem Feldmesser die ungenügende neue Grenze örtlich anarbeiten kann und nach Feststellung der genauen Größe das Mehr oder Weniger gegen die vorläufige Annahme durch Zahlung ausgleicht.