



Geometer

**Die Rolle des Geometers beim Erwerb von Immobilien
in Italien/Südtirol**

19. Oktober 2023

Wer bin ich?

- Ferretti Heinrich
- Selbstständiger Geometer seit 1988
- Büro mit 6 Mitarbeiter



Was ist ein Geometer?

- „gheometres“ griechisch für Landvermesser
- „mensor“ aus der römischen Legion
- Königliches Dekret Nr. 274 vom 11. Februar 1929
- „chartered building surveyor“ in Großbritannien



Wie kann ich Geometer werden?

- Technisch-technologische Oberschule mit Fachrichtung Bauwesen, Umwelt und Raumplanung
- Erwerb des Maturadiplomes
- 18-monatiges Praktikum bei einem qualifiziertem Berufstand
- Staatliche Prüfung zum Geometer
- Konstante Fortbildung



Aufgaben eines Geometers

- Topografische Vermessung und metrische Berechnungen
- Bestandsvermessung und Bestandsaufnahmen
- Grundstücksteilungen und Bildung von Bauparzellen
- Gebäudekatastermeldungen
- Materielle Hausteilungspläne und Tausendstel-Tabellen
- Grundstück- und Gebäudeschätzungen, Bewertung von Immobilien
- Bau-, Architektur- und Stadtplanungsleistungen
- Überwachung von Bau- oder Straßenbauarbeiten
- Überwachung von Renovierungsarbeiten, einschließlich Verfahren für Steuerabzüge
- Erstellung Energieausweisen (APE)
- Führen der Baubuchhaltung

Weitere Aufgaben eines Geometers

- Projektentwicklung
- Überprüfen der urbanistischen Konformität
- Projektorganisation
- Fachberatungen
- Gerichtssachverständiger ASV und Mediationsbeauftragter
- Immobilienverwaltung



Wie kann ein Geometer beim Immobilienerwerb in Italien helfen?



Einrichtungen Italien bzw. Südtirol



Das Grundbuchamt



Das Katasteramt



Das Gemeindeamt



Das Grundbuch

Es gibt zwei Systeme der Kundmachung von Rechten an Liegenschaften:

- System der Eintragung in den alten Provinzen Italiens
- Das Grundbuch in Südtirol, stammt aus österreichisch-ungarischer Gesetzgebung und in die nach dem Weltkrieg angegliederten Provinzen übernommen wurde

VOLLSTÄNDIGE ABSCHRIFT DES HAUPTBUCHES - AKTUELLER STAND

Abschrift ohne Bestätigungswert laut Absatz 4 des Art. 19 der Durchführungsverordnung zum R.G. Nr. 4/99

EINLAGE

KATASTRALGEMEINDE 844 Sterzing

403 II

Eröffnung am 10/10/2008

BEZIRK Sterzing

Plombierung *** keine Plombe vorhanden ***

Letzte durchgeführte Tagebuchzahl T.Z. 858/2018

Parzelle	Grundbuchkörper	Katasterdaten am 13/12/2022			
		Eigenschaft	Klasse	Fläche m ²	Eigentumsbeitrag Euro
Bp. 330	Gebäude	0	124	-	-
Gp. 428/2	Garten	4	276	2,00	1,00

A1

*** Keine Eintragung ***

B

- Anteile 1/1

07/09/1955 - T.Z. 278/1 EINVERLEIBUNG EIGENTUMSRECHT zu 1/1

Vertrag vom 01/07/1955

betrifft Bp. 330, Gp. 428/2

C

15/11/1912 - T.Z. 1208/46 EINVERLEIBUNG DIENSTBARKEIT

Rang vom 13.02.1470

ausschließliches Fischereirecht bzw. Fischereibetrieb im Umfang des § 5 des Gesetzes vom 25.04.1885

zu Lasten Gp. 428/2

zu Gunsten E.Zl. 656 II Stifles

Vertrag vom 13/02/1470, Ersitzung, Urkunde vom 28/08/1813, Urkunde vom 24/08/1819, Urkunde vom 02/09/1835, Einantwortungsurkunde vom 07/01/1879, Vertrag vom 11/11/1884, Urkunde vom 10/04/1888, Urkunde vom 21/11/1911

Durch das EDV-System erstellte Abschrift des Hauptbuches

Anzahl der zu berechnenden Blöcke: 1 - Euro 3,00

Gliederung des Grundbuches

A-Blatt / Gutbestandsblatt

- A/1-Blatt: Benennung Der Grundbuchseinlage
- A/2-Blatt: Änderungen des Grundbuchskörpers, Begründung von Rechten

B-Blatt / Eigentumsblatt

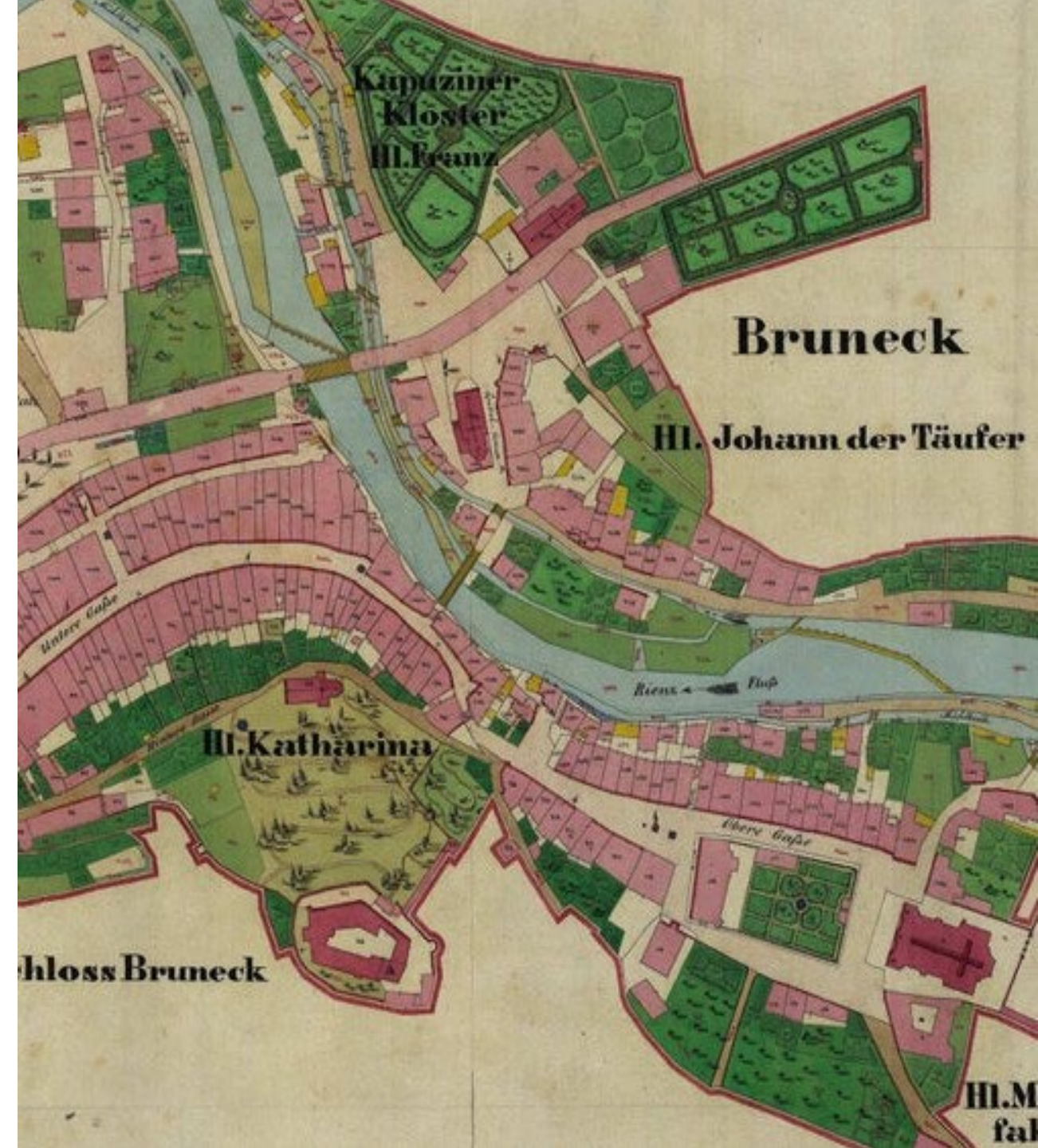
- Eigentumsrechte

C-Blatt / Lastenblatt

- Lastende Rechte und Beschränkungen auf dem Grundbuchskörper

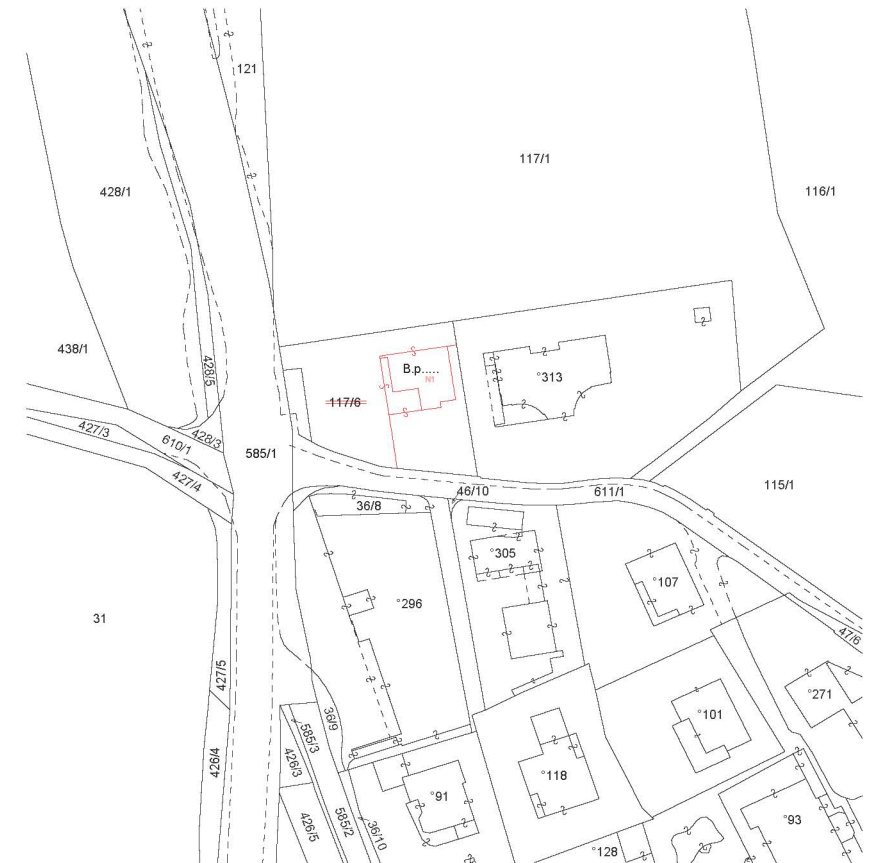
Katasteramt

- Ursprung im österreichischen-ungarischen Kaiserreich
- Zum Zweck der Grundstückbesteuerung
- 1978 Verwaltungsbefugnis an die Region Trentino/Südtirol übertragen
- 2001 Verwaltungsbefugnis an die Autonome Provinz Bozen übertragen
- Unterteilt in Grund- und Gebäudekataster



Grundkataster

- Katastermappe, als Darstellung des Gebietes mit den einzelnen Grund- und Bauparzellen
- Aufschluss über Eigentumsverhältnisse, Grundbuchseinlagzahl, Katasterfläche, Kulturgattung sowie Katastererträge
- Im Grundkataster können Änderungen beantragt werden:
 - Zur Kulturgattung von Seiten des Grundbesitzers oder Pächters
 - Zum Eigentum aufgrund eine Grundbuchsdekretes
 - Mappenänderung aufgrund eines von einem befähigten Techniker erstellten Teilungsplan



Mappenauszug M.1:1000

K.G. Schabs
Vahrn, 03.10.2023

Gebäudekataster

- Es werden Liegenschaften eingetragen, die einen Ertrag produzieren
- Unterteilung der Liegensehafteinheit zum Zweck der Zuweisung des Ertrages:
 - Gruppe A: Wohngebäude, Villen, Büros
 - Gruppe B: Öffentliche Büros, Schulen, Bibliotheken
 - Gruppe C: Geschäfte, Lagerräume, Werkstätten, Garagen
 - Gruppe D: Hotels, größere Betriebsgebäude, größere landwirtschaftliche Betriebsgebäude



Gebäudekataster

- Datenbank des Gebäudekatasters
 - Die Kennzeichnungen
 - Materielle Anteile
 - Ertrag und Einstufungsdaten
 - Adresse mit Hausnummer, Stockwerk, Türnummer,...
 - Die Inhaber mit Beschreibung der diesbezüglichen Realrechte



Datum: 07-12-2022
Uhrzeit: 08:29:21

Einsichtnahme nach Subjekt

Einsichtnahme Nr.: 0
Seite 1 von 1

Stand der informatisierten Akten zum 07-12-2022

Angaben der Anfrage	██████████ - Ganze Provinz	Zuständiges Katasteramt
Gefundenes Rechtssubjekt	██████████ geboren in ██████████	-

1. Liegenschaftseinheiten in der Gemeinde STERZING (Kode M067)

Nr.	KATASTERDATEN					EINSTUFUNGSDATEN							WEITERE INFORMATIONEN
	KG	Parzelle	Bau-einheit	Blatt	mA	Schätz zone	Mikro Zone	Kateg.	Klasse	Bestand	Fläche	Ertrag Wert GIS (*)	
1	844	330	1	5		-	-	A/3	3	11 Räume	227 qm	Euro 908,96 Euro 152.705,28	BRENNERSTRASSE Nr. 1; Stockwerke: 1U-E-1; EDV - Ersterfassung vom 01-01-1992
2	844	330	2	5		-	-	C/6	2	12 qm	17 qm	Euro 71,89 Euro 12.077,62	BRENNERSTRASSE Nr. 1; Stockwerk: E; EDV - Ersterfassung vom 01-01-1992

Summe: Räume 11 Quadratmeter 12 Ertrag: Euro 980,85 Wert GIS: Euro 164.782,80

Rechtsinhaber der Liegenschaftseinheiten unter Nr. 1

Nr.	PERSONALDATEN	STEUERNUMMER	DINGLICHE RECHTE UND REALLASTEN
1	██	██████████	EIGENTÜMER
DATEN STAMMEN VON		EDV - Ersterfassung vom 01-01-1992	

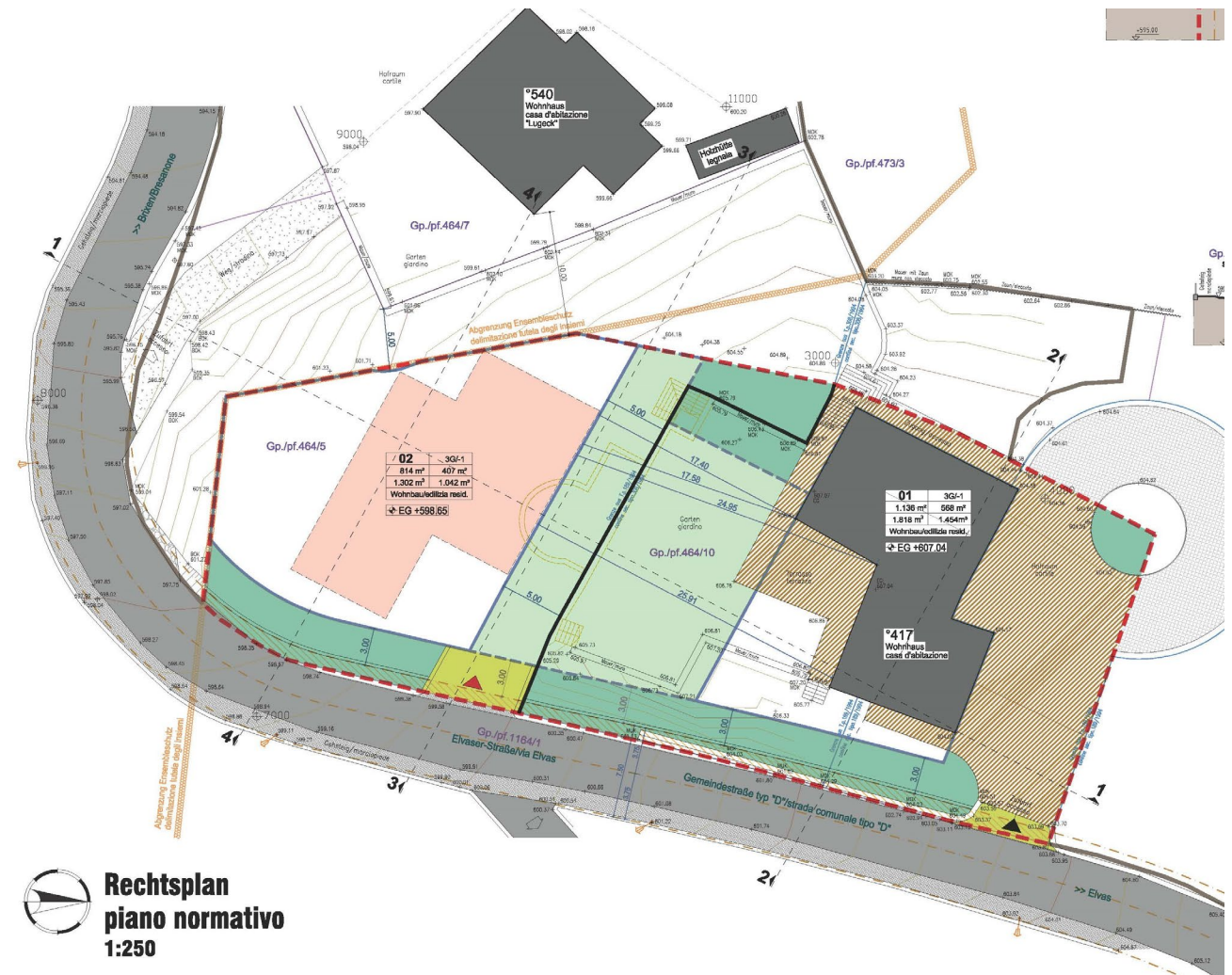
Legende der Katastralgemeinde	844 - STERZING
-------------------------------	----------------

Das Dokument besteht aus 1 Verrechnungsböcken 3 Euro.

(*) Katasterwert im Sinne des LG Nr. 3 vom 23.04.2014 (GIS)

Gemeindeamt

- Gemeindeplan bestehend aus:
 - Urbanistischer und landschaftlicher Flächenwidmungsplan
 - Beschreibung der geltenden Vereinbarungen zwischen Privaten oder Körperschaften mit der Gemeinde
 - Die technischen Infrastrukturen
 - Die technischen Durchführungsbestimmungen
 - Das Durchführungsprogramm



Wie kann ein Geometer beim Immobilienerwerb in Italien helfen?

- In dem er alle technisch und urbanistisch relevanten Informationen in den angesprochenen Ämtern erhebt, auswertet und für den Kunden in einfacher verständlicher Art und Weise aufbereitet, damit das betroffene Kaufobjekt gemäß seinen Pflichten, Lasten und Möglichkeiten korrekt beurteilt werden kann
- In dem er behilflich bei der Bewertung der Immobilie ist
- In dem er in Zusammenarbeit mit Makler, Rechtsanwalt, Notar und den zuständigen Ämtern seinen Beitrag zur Abhandlung des Rechtsgeschäftes anbietet
- In dem er die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung der Immobilie untersucht und diese auch organisieren kann

Immobilie auf der Plose



Immobilie auf der Plose



Immobilie auf der Plose





**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**