

Einmal an die Grenzen gehen

Leider ist die Grenzsicherung vielerorts so beliebt wie der Zahnarzt – keiner macht sie gerne, aber jeder braucht sie. Und hat man sie einmal vernachlässigt, werden die Schmerzen umso größer. Die Empfehlung lautet daher, jährlich zweimal den Zahnarzt aufsuchen, und einmal im Jahr die Grenzen abgehen. Dann können auch Zahnarzt und Nachbarn Freunde sein.

Beim Kauf eines Medikaments informiert Sie der Apotheker über dessen richtige Anwendung und ein umfangreicher Beipacktext klärt über Wirkung und unerwünschte Nebenwirkungen auf. Wenn Sie ein neues Auto kaufen, erklärt Ihnen der Verkäufer, wie Sie die Motorhaube öffnen, wo Öl nachzufüllen ist und wie diverse Extras zu bedienen sind.

Wenn Sie nun ein Grundstück kaufen – was bekommen Sie dann? Meist einen Grundbuchsauszug und einen Ausschnitt aus der Katastralmappe. Eine Bedienungsanleitung wird man vergeblich suchen. Dieser Artikel soll als eine Art „Beipacktext“ für diese Unterlagen zu verstehen sein. Es kann nicht oft genug betont werden, wie wichtig eindeutige Grenzen für die Rechtssicherheit im Liegenschaftsverkehr und bei der Bewirtschaftung von Grund und Boden sind.

Grundbuch und Kataster

Im Grundbuch werden die rechtlich relevanten Grundstücksdaten geführt, während der Kataster technische Angaben beinhaltet. In der Grundstücksdatenbank werden die Daten des Grundbuchs und des Katasters gemeinsam gespeichert und vermischt ausgegeben. Ein Rechtsanspruch besteht in aller Regel nur auf die Grundstücksnummer. Das Grundbuch enthält keine Informationen über den Grenzverlauf.

Weder die Form, noch die Fläche eines Grundstückes sind verbindlich (Ausnahme: Grenzkataster – dazu später). Daher findet sich in jedem Kaufvertrag über Grundstücke ein Passus, in dem geregelt wird, dass der Verkäufer unter anderem nicht für ein bestimmtes Ertragnis, eine bestimmte Beschaffenheit oder die Größe eines Grundstückes Gewähr leistet.

Grundsteuerkataster – Grenzkataster

Die Wurzeln des österreichischen Katasters reichen zurück bis in die Zeit

Maria Theresias. Unter ihrer Herrschaft wurde erstmals ein einheitliches Planwerk über alle Grundstücke angelegt. Eine laufende Aktualisierung des Katasters gibt es seit nunmehr über 100 Jahren. Auch wenn die heutige Katastralmappe im Internet in digitaler Form abgerufen werden kann, ist ihre Grundlage vielfach immer noch das alte graphische Planwerk im Maßstab 1:2880 oder 1:5760. Daraus ergibt sich, dass der moderne Plan aus dem Computer nicht genauer sein kann als die alten analogen Mappenblätter!

Zu beachten ist, dass der Grundsteuerkataster – wie sein Name schon sagt – zur Bemessung der Grundsteuer diente. Damals waren aber nur die landwirtschaftlich genutzten Flächen steuerpflichtig. Das Siedlungsgebiet und der Wald waren steuerfrei. Daher wurde die Aufnahme dieser Gebiete nicht so detailliert durchgeführt, wie die der Äcker, Weiden und Wiesen. Ein typischer Hinweis darauf sind

Grundstücksgrenzen im Wald, die oft hunderte Meter kerzengerade gezeichnet sind, obwohl der natürliche Grenzverlauf, beispielsweise entlang eines Grabens, weit davon abweicht (Abb. 1).

Die Katastralmappe ist also nur ein Übersichtsplan, aus dem die Grenzen nicht verbindlich abgeleitet werden können. Ein altes, zerknittertes, mehrfach geklebtes Mappenblatt wurde respektvoll aber kritisch benutzt. Orthofoto und Kataster, die schon geraume Zeit Standard einer jeden Forsteinrichtung sind, verleiten jedoch dazu, sich auf dieses Bild zu verlassen. Aber auch hier ist der Kataster nur ein unverbindlicher Übersichtsplan. Weichen Natur und Kataster voneinander ab – was oft genug vorkommt –, kann nicht ohne weitere Erhebung festgestellt werden, ob durch die Bewirtschaftung in der Natur die Grenze überschritten wurde, oder aber einfach nur die Darstellung im Kataster falsch ist (Abb. 2). Da

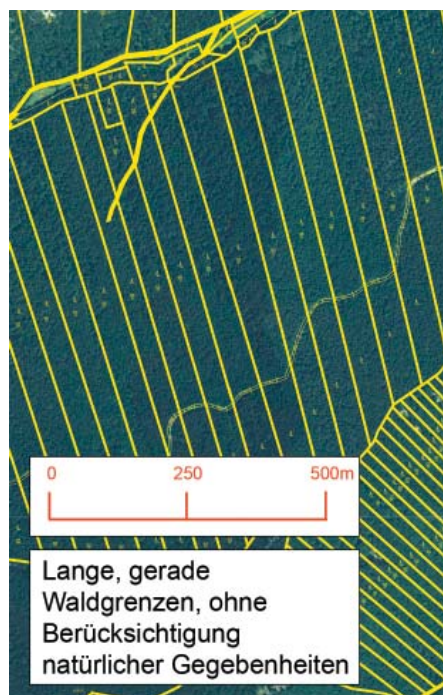


Abb. 1: Vereinfachte Darstellung von Waldparzellen hat geschichtlichen Hintergrund. ©Burtscher (2)

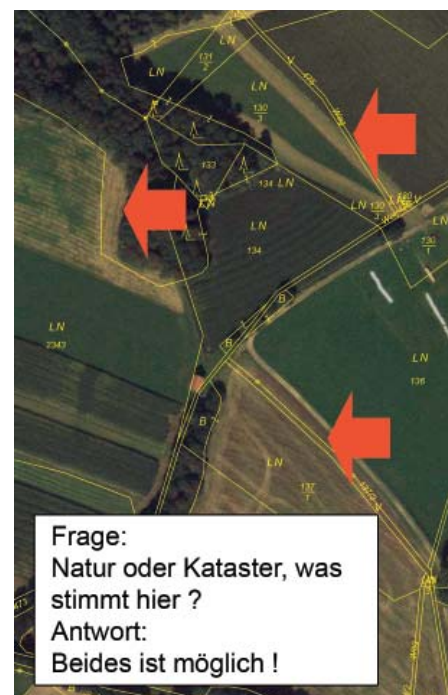


Abb. 2: Abweichungen des Katasters vom Orthofoto – die Grenze ist damit noch nicht erkennbar.

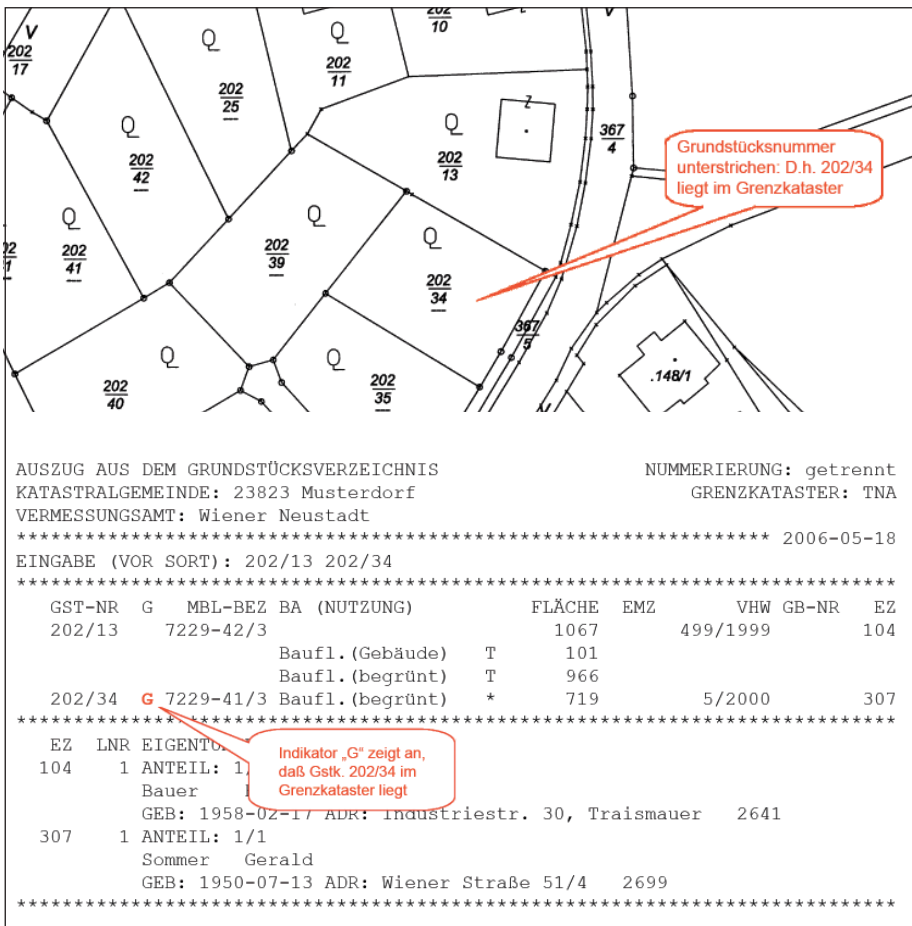


Abb. 3: Ein im Grenzkataster einverleibtes Grundstück erkennt man im Grundstücksverzeichnis am Indikator „G“ – in der Katastralmappe ist die Grundstücknummer strichliert unterstrichen. ©Burtscher

man schon vor langem erkannt hatte, dass diese Situation unbefriedigend war, wurde mit dem 1969 in Kraft getretenen Vermessungsgesetz ein neuer Kataster – der Grenzkataster – ins Leben gerufen. Im Gegensatz zum bisherigen Grundsteuerkataster, sind im Grenzkataster die Grundstücksgrenzen rechtlich verbindlich festgelegt. Die Ersitzung des Eigentumsrechtes an Grundstücksteilen, sowie ein oft Zeit, Geld, und Nerven raubender gerichtlicher Grenzstreit gehören bei solchen Grundstücken der Vergangenheit an.

Damit ein Grundstück vom Grundsteuerkataster in den Grenzkataster umgewandelt werden kann, muss es vollständig vermessen sein. Weiters müssen alle Anrainer im Zuge einer Grenzverhandlung den Grenzen zugestimmt haben.

Grundsteuer- und Grenzkataster werden von den Vermessungsämtern parallel geführt. Derzeit sind aber erst etwas mehr als 12% der österreichischen Grundstücke im Grenzkataster einverleibt.

Grenzfeststellung

Wenn ein Grenzverlauf unkenntlich geworden ist, sind vor dessen neuerlichen Kennzeichnung unbedingt fol-

gende Fragen zu klären:

1) Ist das Grundstück bereits im Grenzkataster einverleibt? Wenn ja, dann sind die Grenzen bereits einmal von den Anrainern verbindlich festgelegt worden. Fehlende Grenzzeichen können durch einen Geometer auf wenige Zentimeter genau rekonstruiert werden.

2) Wenn das Grundstück noch im Grundsteuerkataster liegt:

Gibt es Vermessungsurkunden über die gesuchte Grenze? Beim örtlich zuständigen Vermessungsamt bekommen Sie Auskunft, ob es technische Unterlagen über den Grenzverlauf gibt. Gegebenenfalls bekommen Sie auch gleich Kopien dieser Pläne. Abhängig von Art und Qualität der Behelfe kann der Verlauf einer Grenze dann:

- direkt aus dem Plan abgelesen werden oder
- mit einfachen Methoden durch die Anrainer selbst festgestellt werden oder
- nur mehr durch einen Geometer in die Natur übertragen werden oder
- gar nicht mehr rekonstruiert werden.

Nur wenn es keine verwertbaren Pläne über die Grenze gibt, kann der Grenzver-

lauf durch die Anrainer selbst neu gekennzeichnet werden. Als Beweissicherung für die Zukunft empfiehlt es sich jedoch, die neu gekennzeichneten Punkte von einem Geometer aufnehmen zu lassen und einen Plan beim Vermessungsamt einzureichen.

Damit kann einerseits eine falsche Darstellung in der Katastralmappe berichtigt werden und andererseits ist sichergestellt, dass Punkte auch in der Zukunft wieder hergestellt werden können, falls sie neuerlich verloren gehen.

Grenzstreit

Wenn eine Einigung über den Grenzverlauf nicht möglich ist, gibt es verschiedene Wege, dennoch zu einer verbindlichen Grenze zu kommen:

- Antrag auf Umwandlung eines Grundstückes in den Grenzkataster beim Vermessungsamt: Durch den Amtsleiter wird im Zuge einer Grenzverhandlung die Grenze so festgelegt, wie sie sich auf Grund der Behelfe ergibt. Jener Eigentümer, der einen von den Behelfen abweichenden Grenzverlauf behauptet, oder dessen Aussage weniger wahrscheinlich ist, wird in der Folge aufgefordert, binnen sechs Wochen ein gerichtliches Verfahren zur Bereinigung des Grenzstreites anhängig zu machen. Kommt der Eigentümer dieser Aufforderung nicht nach, so gilt der vom Verhandlungsleiter festgelegte Grenzverlauf.
- Erneuerung und Berichtigung der Grenzen (§§850ff ABGB) – in einem „außerstreitigen Verfahren“ (der Name täuscht – auch hier lässt sich lang und intensiv streiten) versucht das Gericht, die Grenze nach dem letzten ruhigen Besitzstand festzulegen. Gelingt dies nicht, so wird die „streitige Fläche“ nach „billigem Ermessen“ des Richters aufgeteilt.

DI Thomas Burtscher,
Geschäftsführender Gesellschafter
der AREA Vermessung ZT-GmbH;
t.burtscher@area-vermessung.at,

