

Grenzen im ländlichen Raum Aus der Sicht des Zivilgeometers

Die Hofkarte ist eine Kombination von Karteninformationen, welche einerseits den Natur- und Nutzungsstand, andererseits den Katasterstand zeigt. – Das Orthofoto (Naturstand) wird aus einem differentiell entzerrten Luftbild erzeugt; es ist das genaue Abbild der Natur und im gleichen Maßstab wie der Kataster.



Abdeckung durch Orthofotos, Stand Feb. 2005

Die Erklärungen zum **Kataster** sind komplexer, was auf der historischen Entwicklung, der Änderung der Aufnahmemethoden, den laufenden technischen Weiterentwicklungen und den darauf angepassten Gesetzen beruht.

Nur Grundgrenzen von Grundstücken, welche bereits im *Grenzkataster* sind, sind rechtlich verbindlich und abgesichert. Daraus folgt: Auf die Fläche eines Grundstücks im Grenzkataster kann man sich verlassen.

Mit dem VermG 1968 wurde die gesetzliche Grundlage für die Umwandlung von Grundstücken in den Grenzkataster geschaffen. Grundstücke im Grenzkataster erkennt man in der DKM durch unterstrichene Grundstücksnummern (- - -) und in der Koordinatendatenbank, wenn in der Spalte Punktindikator (IND) ein G steht. Nur etwa 10% aller Grundstücke sind dzt. bereits im Grenzkataster.

Die rechtliche Qualität von Grundgrenzen von Grundstücken des *Grundsteuerkatasters* ist hingegen nicht pauschal einzuordnen und muss von einem Fachmann beurteilt werden.

In der Natur erkennbare, fixierte Grenze:

Der einfachste und für alle Beteiligten angenehmste Fall ist jener, wenn die Grundgrenze in der Natur kenntlich gemacht ist. Dies kann durch Grenzsteine (behauene, unbehauene, betonierte, lackierte), sonstige künstliche Grenzzeichen (z.B. Metallmarken, Meiselkreuze, Eisenstangen, Sichtpflöcke u.ä.), aber auch durch Naturgrenzen (z.B. Mauern, Zäune, Steinschichtungen, Grenzbäume, Böschungskanten u.ä.) der Fall sein.

Vielfach findet man bei Grenzsteinen auch stumme Zeugen, d.h. unterhalb des Grenzsteines vergrabene Ton- oder Glasscherben, Münzen od.ä.

In der Natur vorhandene, variierende Grenzen:

Schwieriger sind dagegen in der Natur vorhandene, veränderliche (wandernde) Grenzen zu beurteilen, welche in Form von Wegen oder Bächen, aber auch in Form von Hecken, Buschreihen u.ä. vorkommen können.

Bei Naturgrenzen, wie etwa bei Wegen, ist mittels Zeugen oder eines Luftbildes zu klären, seit wann der betreffende Weg in seiner Lage unverändert ist, um die Frage der Dauer der unveränderten Lage und damit jene einer allfälligen Ersitzung beurteilen zu können.

In der Natur ist keine Grenze ersichtlich:

In diesem Fall wird man nach den folgend genannten Behelfen und Beweisen vorgehen:

- Letzter ruhiger Besitzstand: Ein solcher liegt vor, wenn die Nachbarn seit Jahren mit einer Nutzungsgrenze einverstanden waren und keinen Anlass zu einem Grenzstreit hatten. Auch allenfalls früher bestandene Differenzen am Grenzverlauf werden dabei als ausgeglichen angesehen.
- Vorhandene Urkunden: Wenn vorausgegangene Vermessungen in Form von amtlichen Urkunden vorliegen, so sind diese für die Rekonstruktion der Grenze heranzuziehen. – Dabei muss festgehalten werden, dass Urkunden mit verschiedenen Qualitäten in technischer, aber auch in rechtlicher Hinsicht vorliegen. Es kommen z.B. vor¹:
 - Pläne vor 1932: mit Orthogonal- und Sperrmaßen; ohne Anrainerverhandlung,
 - Pläne zwi. 1932 u. 1969: Polygon- u. Detailpunktmessung, Koordinaten-VZ; detaillierte Pläne; meist keine Anrainerverhandlung,
 - Pläne ab 1969: mit Dokumentation des Parteiwillens,
 - Pläne bescheinigt aber nicht verbüchert: sind für Verhandlungen relevant,
 - Erhebung von Nutzungsänderungen: Bauflächen bis 1969; meist ohne Beteiligung der Eigentümer,
 - Feldvergleiche: Informationen in Einzelfällen,
 - Bauflächen u. Bauwerke ab 1969: erst ab 1982 mit erhöhter Genauigkeit; nur verwendbar wenn Identpunkte vorhanden sind.
- Zeugenaussagen: Die Aussagen der Nachbarn, aber auch sonstiger Zeugen, werden ebenso für die Grenzfestlegung herangezogen.
- Gerichtliche Vergleiche, wenn solche vorangegangen sind und vorliegen.
- Katastralmappe: Wenn sonst keine andere Unterlage und keine der vorgenannten Behelfe vorliegen, ist als letzte Unterlage die Mappe (Urmappe) heranzuziehen.

Aus der Reihung der Beweismittel geht hervor, dass die *Mappe des Grundsteuerkatasters* gegenüber anderen Behelfen nur einen *abgeschwächten Beweis* für eine Grenzrekonstruktion darstellt.

Der Grundsteuerkataster wurde zwischen 1817 und 1861 zur gerechten *Bemessung der Grundsteuer* erstellt. Dabei wurden solche Grundstücke, die für die Steuerbemessung ohne oder von geringer Bedeutung waren, mit abgestufter Genauigkeit erfasst. Dazu gehören Wald, Ortsgebiete, Wege, Straßen, Gewässer, Almen im Gebirge, wo keine exakte Vermessung erfolgte (OGH, 6 Ob 23098f, 20.05.1999). – Bei Wald- und Almgrundstücken z.B. wurden meist nur die 2 oberen und die 2 unteren Eckpunkte des Grundstücks aufgenommen, anstatt vieler Detailpunkte, welche zur richtigen Erfassung notwendig gewesen wären. Der Kataster weist in solchen Fällen unnatürlich lange und gerade Grenzabschnitte auf.

Auch wenn im Jahr 1883 die Evidenzhaltung des Katasters neu geregelt wurde, so fiel die Reambulierung lange nicht im gleichen Umfang aus, wie anlässlich der ersten Neuaufnahme. Von nun an erfolgte aber die Verbindung von Kataster und Grundbuch.

Die **Grundstücksfläche** wurde ursprünglich mit einem graphischen Verfahren (Planimetrie) bestimmt, sie kann folglich keine exakt berechnete Fläche sein und ist eine von den vorliegenden (d.h. mehr oder weniger genauen) Grundstücksgrenzen *abgeleitete Größe*. Es muss auch dem Laien ver-

¹ Die Vielzahl an möglichen technischen Unterlagen soll die Komplexität der Beurteilung veranschaulichen.

ständig sein, dass die Flächenangabe, nach welcher die Grundsteuerbemessung erfolgte, nur eine Näherungsfläche sein kann.

Diese in der Grundstücksdatenbank (GDB) enthaltene Fläche (GSTVZ) kann erst dann eine exakte Fläche sein, wenn das betreffende Grundstück *zur Gänze vermessen* und die Fläche aus den Koordinaten der Grenzpunkte *berechnet* wurde. Solange ein Grundstück nicht zur Gänze vermessen ist, auch wenn mittlerweile alle Grundstücke auf eine digitale Kartengrundlage umgestellt wurden (DKM-Fläche), kann die Fläche in der DKM lediglich ein Näherungswert sein.

Durch die Änderung der Kartenabbildung (- das BEV verwendet eine transversale Zylinderprojektion, die AMA hingegen benützt eine Kegelprojektion -) erfolgt eine zusätzliche, geringfügige Flächenänderung, welche aber nur bei großen Grundstücken Auswirkungen zeigt (Anmerkung: Bei 4ha ca. -20m²). – Durch die von der EU eingeführte Rundung auf 1ar ist dieser Einfluss praktisch fast ohne Bedeutung.

Die Frage, wie man sein **Grundstück digitalisieren** soll, kann folglich nicht pauschal beantwortet werden. Es empfiehlt sich, seine Außengrenzen rundherum abzugehen und so gut es eben geht, Aufzeichnungen über den Grenzverlauf in seine Hofkarte zu übertragen. Wichtig ist dabei, dass man vorhandene Grenzzeichen, eindeutige Nutzungsgrenzen u.ä. in die Karte einträgt.

Als Faustregel kann man davon ausgehen, dass überall dort, wo kein Grenzkatastergrundstück vorliegt, man bis zu den im Orthofoto ersichtlichen Naturgrenzen gehen kann. Wo in der DKM sgn. Punktringe bestehen, liegt meist eine Urkunde auf und es sollte Vorsicht geboten sein, diese Abgrenzung bei der Flächendigitalisierung nicht zu überschreiten.

Die förderrelevante Behandlung der Hofkarte und die daraus allenfalls zu erfolgende Digitalisierung beschreibt Landwirtschaftskammer in ihren Veranstaltungen. Vor allem werden die näheren Hinweise auf Bearbeitung der Hofkarte bei den Informationsveranstaltungen der Außenstellen geboten.

Lösungsalternativen:

Die Frage ist akut, ob man seine Grenzen vermessen lassen soll oder nicht. Dies muss im *Einzelfall geprüft und beurteilt* werden. Ebenso auch die damit verbundenen Auswirkungen auf die Flächendigitalisierung, auf mögliche Ersitzungen u.a.

Je nachdem, welches Problem besteht, werden verschiedene Möglichkeiten vorliegen, über welche man sich bei den angekündigten Informationsveranstaltung der zuständigen Außenstelle der Landwirtschaftskammer bzw. bei einem Zivilgeometer seines Vertrauens informieren kann. Weiters wird bei den Veranstaltungen der Landwirtschaftskammer auch eine Namensliste von Zivilgeometern aufgelegt, welche Ihnen zur Klärung Ihrer Fragen zur Verfügung stehen.

Vermessungsamt:

Im Vermessungsamt kann man selbst Grundstücksvereinigungen und Änderungen von Benützungsgrenzen beantragen; ebenso sollte man sich ggf. im VA über systematische und gravierende Abweichungen zwischen dem Orthofoto und der DKM beraten lassen. – Wenn eine Vermessung und die Verfassung einer Vermessungsurkunde beabsichtigt ist, erhält der Landwirt am VA sämtliche vorliegenden Vorurkunden als Kopie ausgehändigt.

Zivilgeometer:

In allen Fällen, wo Grenzrekonstruktionen, Grenzvermessungen und Vermessungsurkunden erforderlich sind, ist der Zivilgeometer (Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen) zuständig und aufzusuchen. Auf Initiative der Ingenieurkammer, des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen und der Landwirtschaftskammer wurde für die davon betroffenen Fälle ein (vergünstigter) *Sonder-tarif* vereinbart, wobei Beistellungen des Bundes (z.B. DKM, Urkunden) und eine vereinfachte Planverfassung für die Qualitätsverbesserung der Katastermappe (DKM) vereinbart wurden.

Vereinbarung, Notar, Rechtsanwalt:

In jenen Fällen, wo Nutzungen geduldet werden, aber nicht dauerhafte Gültigkeit hinsichtlich der Eigentumsgrenze erlangen sollen, ist die Verfassung einer Vereinbarung zweckmäßig. Diese ist zwischen den Betroffenen, vor einem Notar bzw. Rechtsanwalt oder auch ohne diese abzuschließen, um Ersitzungsansprüche zu unterbinden.

Gericht:

Wenn keine sonstige einvernehmliche Regelung und Festlegung der Eigentumsgrenze möglich ist, verbleibt als letzte Möglichkeit, der Weg der gerichtlichen Durchsetzung im Weg der Klage.

Die *Besitzstörungsklage* (ABGB §339) schließt am letzten ruhigen Besitzstand an und wird dort angewandt, wo anerkannte Grenzzeichen, wie Grenzsteine, Zäune etc. mutwillig entfernt wurden oder wo über eine anerkannte Nutzungsgrenze hinweg bewirtschaftet wurde.

Eigentumsklage: (ABGB §366 ff) Wenn unerwartet (verschüttete) Grenzzeichen, Urkunden oder Pläne gefunden werden, die einen abweichenden Grenzverlauf beweisen, ist die Eigentumsklage einzubringen, d.h. die Klage des nicht besitzenden Eigentümers auf Herausgabe des betroffenen Grundstücksteiles.

Im *Außerstreitverfahren*² (ABGB §850 ff) prüft das Gericht, ob eine „Grenzerneuerung“ vorzunehmen ist, wenn bisher bestandene Grenzzeichen unkenntlich geworden sind.

Eine „Grenzberichtigung“ wird vorgenommen, wenn die richtige Grenze in der Natur nicht kenntlich ist, d.h. wenn der Verlauf der Grenze strittig oder zweifelhaft ist und der Rechtslage nicht entspricht. - Wenn Grenzen unkenntlich geworden sind, wird im außerstreitigen Verfahren versucht, die unsicher oder unkenntlich gewordenen Grenzen nach dem letzten ruhigen Besitzstand wieder herzustellen. - Wenn es trotz allem zu keiner einvernehmlichen Einigung kommt, ist die strittige Grundstücksfläche vom Gericht nach billigem Ermessen zu verteilen.

Die Verfahrenskosten tragen die Beteiligten nach dem Maß ihrer Grenzlängen. Wenn das Verfahren nicht notwendig war, die Grenzen kenntlich oder nicht strittig waren, trägt der Antragsteller die Verfahrenskosten allein.

Schlussbemerkung:

Wenn sich ein Grundstück im *Grenzkataster* befindet, hat der Eigentümer *Gewissheit hinsichtlich seiner Grenzen sowie der Grundstücksfläche*. Die Papiergrenze (lt. amtlichen Urkunden) hat Vorrang gegenüber einer allfällig geänderten oder nicht vorhandenen Naturgrenze.

Solange das Grundstück sich im *Grundsteuerkataster* befindet garantiert dem Grundeigentümer nur eine *vermarkte und gut gepflegte Grenze*, dass sein Eigentum in unverändertem Ausmaß erhalten bleibt.

Die Vermessung des Grundbesitzes, die Erstellung von *Vermessungsurkunden* und die Umwandlung der Grundstücke in den Grenzkataster ermöglicht den *dauerhaften Schutz* der Grundstücksgrenzen und des Grundbesitzes. Gemäß Liegenschaftsteilungsgesetz §13 können geringfügige Flächen (Wertgrenze unter € 1.300,-) auch ohne den Notar im Grundbuch eingetragen werden.

DI. Dietrich Kollenprat

Stellvertretender Obmann der Bundesfachgruppe Vermessungswesen

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Steiermark und Kärnten

² Abgrenzung der Verfahren: Wenn die Unsicherheit des Grenzverlaufes der Grund für ein Verfahren ist, kommt es zum außerstreitigen Gerichtsverfahren. Wenn das Begehren aber auf einem bestimmten Rechtsgrund (z.B. Eigentum, Ersitzung od.a.) beruht, kommt es zum streitigen Verfahren.