

Ist digital genauer als analog?

Digitale Katastralmappe / Bei Unsicherheit Zivilgeometer heranziehen

Vielfach bestehen falsche Vorstellungen von der digitalen Katastralmappe (DKM). Daher soll im Folgenden die Frage ihrer Genauigkeit und Aktualität dargelegt werden.

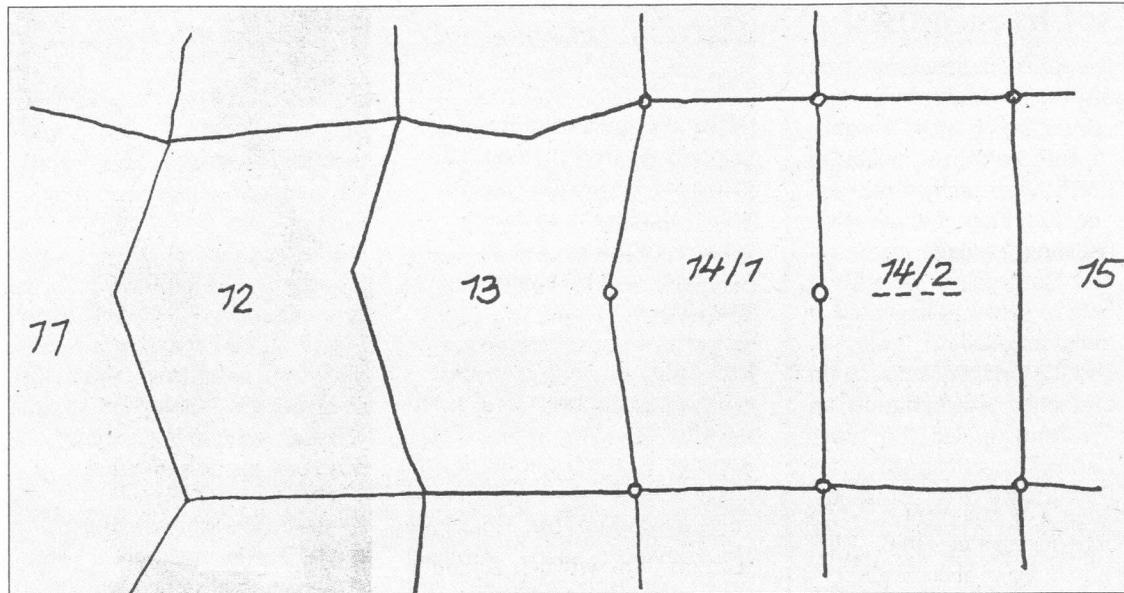
Seit dem Jahr 2002 liegt die Katastralmappe in nahezu ganz Österreich in digitaler Form flächendeckend vor. Diese digitale amtliche Katastralmappe ist aus der bisherigen analog vorgelegenen Karte entstanden. Das bedeutet, dass die Genauigkeit der DKM in den meisten Fällen nicht besser ist als die der alten, analogen Karte.

Durch die digitale Verfügbarkeit und den damit verbundenen Umstand, dass man in einer CAD-Zeichnung bis auf beliebig viel einstellbare Nachkommastellen die Koordinaten ablesen kann, wird eine Genauigkeit des Katasters (als Planungsgrundlage) vorgetäuscht, die nicht generell vorhanden ist.

In der Praxis werden in dicht besiedelten Gebieten und bei knappen Grenzabständen erhöhte Genauigkeitsvorgaben an die Planung gestellt. Dies trifft zu, wenn Bauabstände zu Eigentumsgrößen einzuhalten sind, die vorgegebene Bebauungsdichte genau auszuschöpfen ist oder sonstige Optimierungsvorgaben vom Planer einzuhalten sind.

In jenen Fällen, wo Grundstücke bereits im Grenzkataster sind, muss man davon ausgehen, dass die Grenzen dieser Grundstücke und die zugehörigen Flächenangaben richtig sind. Auch in diesem besonders günstigen Fall können Umstände vorliegen (z. B. geänderte Festpunktkoordinaten), die eine Koordinatenänderung erforderlich machen.

In jenen Fällen, wo vermessene Grenzpunkte – erkennbar als Punktringe in der Karte – mit Grenzpunktnummern vorhanden sind, sind diese Punkte koordinativ im System der Landes-



Gst. Nr. 12: Grenzen nicht durch Urkunden dokumentiert, Fläche ist ungewiss.

Gst. Nr. 13: Nur eine Grenze ist durch Urkunden dokumentiert, Fläche ist ungewiss.

Gst. Nr. 14/1: Grenzen durch Urkunden dokumentiert, Fläche sollte stimmen.

Gst. Nr. 14/2: Grundstück ist im Grenzkataster, Grenzen sind dokumentiert, Fläche ist fix.

aufnahme gegeben und folglich durch Urkunden belegbar. Die vorangegangene Vermessung liegt als Urkunde in der Urkundensammlung des Vermessungsamtes und des Grundbuches auf. Die Flächen von Grundstücken sind immer dann richtig und aus Koordinaten berechnet, wenn im GDB-Ausdruck bei der Grundstücksfläche ein Sternchen (*) steht.

Sind Grenzpunkte ohne Grenzpunktnummern in der Katastralmappe, so deutet dies auf alte Vermessungen mit ungenaueren Handrissen hin. Für diese liegen keine identen Punkte vor. Und aus diesem Grund konnte noch keine Transformation in das Landeskoordinatensystem erfolgen. Folglich ist dort der Grenzverlauf in der Karte nicht verbindlich und sollte von einem Fachmann kontrolliert werden.

In jenen Fällen schlussendlich, wo in der Katasterkarte auf der Grenze keine Punktringe aufscheinen, handelt es sich um alte Grenzen des Grundsteuerkatasters. Diese sind meist in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstanden. Sie wur-

den mehrfach umgebildet, wodurch die Genauigkeit der Grenzdarstellung sich nicht verbessert hat.

Keine Garantie

Weiters ist darauf hinzuweisen, dass die konsequente Aktualisierung der bestehenden Katastralmappe hinsichtlich der Gebäude nicht erfolgt. Dies hat zur Folge, dass die DKM keine Aktualität bezüglich der Häuser garantieren kann.

Obwohl es im VermG vorgesehen ist – siehe unter § 38 (3) „Die Abgrenzungen der Benützungsarten sind so zu vermessen, dass sie in der Katastralmappe lagerichtig darstellbar sind“ und in § 44 (2) „Die ... sonstigen Behörden, Ämter und Dienststellen der Gebietskörperschaften sind verpflichtet, alle Wahrnehmungen oder ihnen zugekommene Meldungen über Änderungen der Benützungsarten und deren Abgrenzungen dem Vermessungsamt mitzuteilen und ihnen zugekommene planliche Unterlagen hierüber zu übermitteln“ –, wird dieser Teil aus dem VermG

in der Praxis nicht umgesetzt (totes Recht).

Zur Behebung dieser legislativen Schwäche haben die Bundesländer Tirol, Ober- und Niederösterreich, Salzburg und Burgenland (in Vorbereitung) entsprechende Regelungen in ihrer Landesbauordnung (Baugesetze) vorgesehen.

Resümee

Bei Planungstätigkeiten in der Nähe von Eigentumsgrößen und überall dort, wo Grenzabstände genau einzuhalten sind, ist die vorausgehende Beurteilung der Katastralmappe und gegebenenfalls eine Überprüfung unsicherer Grenzen durch einen Zivilgeometer dringend zu empfehlen.

Bei Planungstätigkeiten ist weiters darauf hinzuweisen, dass in Bezug auf bestehende Gebäude die Aktualität der Katasterkarte nicht garantiert werden kann und ebenfalls eine Kontrollvermessung durch einen Zivilgeometer anzuraten ist.