

„Was du ererbt von deinen Vätern hast ...

...erwirb es, um es zu besitzen! Was man nicht nützt, ist eine schwere Last;...“, so spricht Faust, während er gemeinsam mit Wagner den Osterspaziergang unternimmt. Und so mancher Grundeigentümer ist, dem alten Brauch des österlichen Spaziergangs folgend, alleine, mit Familienmitgliedern oder mit seinem Nachbarn seine Felder-, Wiesen- und Waldgrenzen abgegangen und hat verwitterte Farbmarkierungen nachgestrichen, Grenzzeichen freigelegt und vielleicht auch umgekippte Grenzsteine aufgerichtet.

von DIETRICH KOLLENPRAT

Faust sagt einige Seiten später „Nur wenige Schritte noch hinauf zu jenem Stein“ und gibt uns so mit auf den Weg, dass es nichts Vernünftigeres gibt, als unser Grundstück richtig in Besitz zu nehmen und das Eigentum an Grund und Boden zu nützen.

Dabei ist zu beachten, dass man, auch mit Zustimmung des Nachbarn, seine Grenzen nicht verändern darf, denn nach dem in Österreich herrschenden Eintragungsgrundsatz entsteht daraus kein neues (begrabtes) Eigentum. Der Eintragungsgrundsatz – in Kataster und Grundbuch – lässt eine Änderung der Eigentumsverhältnisse so nicht zu. Der Grenzverlauf hat sich somit nicht verändert, wurde nicht neu festgelegt und der Rückgriff auf die frühere

Grenze, abgebildet in der Katastralmappe, wurde nicht versperrt. Es ist alles beim Alten geblieben. Dies trifft auch dann zu, wenn es sich um zwei Parzellen der gleichen Grundbuchseinlage handelt, denn der Zusammenhang der Grenzen zwischen der Natur und jener in öffentlichen Büchern – Kataster und Grundbuch –, darf nicht zerrissen werden.

Auch im Fall einer Ersitzung erfolgt nicht automatisch eine Änderung in den öffentlichen Büchern. Es ist dann zwar originäres Eigentum entstanden, der ersessene Grundstreifen kann aber nicht automatisch ins Eigentum des neuen Besitzers hinüberwachsen.

Was ist zu tun? Die Grenzen sind zu kennzeichnen und im Falle einer Änderung

von einem Vermessungsbefugten (gem. LTG §1) zu vermessen und dies in den öffentlichen Büchern (Kataster, Grundbuch) anzuzeigen. Was für das vorangestellte Beispiel mit der Pflege seines Besitzes gilt, ist auch auf alle sonstigen Fälle anzuwenden, wo ein Zerreißen des Zusammenhangs von Grenzen zwischen der Natur und jener in den öffentlichen Büchern droht.

GRENZSTREITIGKEITEN: Es ist zwar auf den ersten Blick ungewöhnlich, wenn man auch bei Grenzstreitigkeiten, die vor Gericht ausgetragen werden, auf diesen Umstand verweist, doch es muss gerade auch für diese Fälle darauf hingewiesen werden. Denn, bei Grenzstreitigkeiten vor Gericht, es kann meist zwei oder mehr Auslegungsmöglichkeiten geben, wobei jene, für welche sich zuletzt der Richter entscheidet, nicht von vornherein in der Katastralmappe abgebildet sein muss. Folglich ist es ganz wichtig, dass der die Partei vertretende Anwalt bereits bei seinem Antrag an das Gericht die spätere Vermessung zur Herstellung der Grundbuchsordnung – hier des Zusammenhangs mit dem Kataster – verlangt. Der Richter kann von sich aus keine Vermessungsaufträge erteilen.

Nur so kann erreicht werden, dass für die streitenden Parteien auch für die Zukunft Rechtssicherheit erzielt wird und dass nicht in der nächsten Generation oder bei Eigentümerwechsel über die gleiche Grenze wiederum verhandelt werden muss.

Foto: Erol Erkilic



DI Dietrich Kollenprat

ist Bundesvorsitzender der Fachgruppe Vermessungswesen.