

Fragen & Antworten zur Grenzsicherung

Finden Sie hier die häufigsten Fragen und Beispiele aus der Praxis.

Von Christoph TWAROCH,
Dietrich KOLLENPRAT und
Julius ERNST



Die Hofmappe der AMA weist Differenzen zwischen dem Luftbild, also dem Stand in der Natur, und dem Kataster auf. Was ist hier zu tun?

Beim jährlichen Mehrfachantrag bei der AMA sind die bewirtschafteten Feldstücke anzugeben. Die Bewirtschaftungsgrenzen dieser Feldstücke können von den Grundstücksgrenzen im Kataster abweichen. Hat man festgestellt, dass die Bewirtschaftungsgrenze und die Eigentumsgrenze voneinander abweichen, dann empfiehlt sich, einen Zivilgeometer oder das örtlich zuständige Vermessungsamt zu kontaktieren. In solchen Fällen wird dann anhand der Katasterunterlagen oder einer Vermessung durch einen befugten Vermesser die Katastergrenze festgestellt. Diese Vermessung umfasst auch eine Grenzverhandlung mit den

Nachbarn, bei der die Grenzen einvernehmlich festgelegt und gegebenenfalls vom Vermessungsamt berichtigt werden.

Der zur Grenzverhandlung eingeladene Nachbar kennt seine Grenzen nicht und kann keine Grenzzeichen angeben. Wie soll er sich verhalten? Soll er an der Grenzbegehung teilnehmen oder dieser fernbleiben?

Grundsätzlich soll man an Grenzverhandlungen zu den eigenen Grundstücksgrenzen immer teilnehmen, da man nur so seine Eigentumsansprüche geltend machen bzw. verteidigen kann. Ist ein Grundeigentümer unkundig und nicht in der Lage, über seine Grenzen Auskunft zu geben, so sollte er sich zuvor bei einem Zivilgeometer oder beim Vermessungsamt beraten lassen.

Ist für den Kauf eines Grundstückes ein Plan erforderlich?

Wird ein ganzes Grundstück gekauft, ist für den Kauf und die Eintragung im Grundbuch kein Plan erforderlich. Handelt es sich um ein im Grundsteuernkataster eingetragenes Grundstück, ist die Vermessung und planliche Darstellung sehr zu empfehlen. Nur so hat man vor dem Kauf Sicherheit über die richtige Lage der Grenzen sowie die Größe des Grundstückes und damit die Gewissheit, tatsächlich in der Natur so viel Grundfläche zu bekommen wie der Kaufvertrag ausweist.

Soll nur die Teilfläche eines Grundstückes gekauft werden, ist die Vermessung und Erstellung eines Teilungsplanes zwingend erforderlich, um im Grundbuch eingetragen zu werden und damit Eigentümer der Teilfläche zu werden. Diese Vermessung umfasst auch eine Grenzverhandlung mit den Nachbarn, bei der die Grenzen einvernehmlich festgelegt werden. Das neu entstehende Grundstück kann dann in den Grenzkataster eingetragen werden.

Die Grenzen zu den Nachbarn wurden schon vor mehr als zwei Generationen vermarkt. Ist hier nicht schon eine Ersitzung eingetreten?

Unter einer Ersitzung versteht man den Erwerb eines Rechts durch qualifizierten Besitz während einer gesetzlich bestimmten Zeit. Ersitzung an Liegenschaften erfordert tatsächlichen, redlichen und echten Besitz. Redlicher Besitzer ist, wer aus wahrscheinlichen Gründen die Sache, die er besitzt, für die seinige hält („guter Glaube“). Wer jedoch weiß oder aus den Umständen heraus vermuten muss, dass die in seinem Besitz befindliche Sache einem anderen gehört, ist ein unredlicher Besitzer. Demnach geht die Redlichkeit schon verloren, wenn sich jemand nur aus leichter Fahrlässigkeit

für berechtigt hält, während er es in Wahrheit nicht ist. So wird etwa der bloße Hinweis, dass man nicht Eigentümer eines Grundstückes sei, genügen, um den guten Glauben zu zerstören.

Von unechtem Besitz spricht man, wenn sich jemand den Besitz heimlich mit List erschleicht.

Wird etwa ein Grundstreifen ununterbrochen mehr als 30 Jahre lang durch den Nachbarn – im guten Glauben, dass es sich um sein Grundstück handelt – genutzt, hat er diesen Grundstücksstreifen ersessen. Um Liegenschaften zu ersitzen (Eigentum und Dienstbarkeiten), müssen zumindest 30 Jahre verstreichen. Bei Ersitzung gegenüber juristischen Personen (AG, GmbH, Kirche, aber auch Gebietskörperschaften, d.h. Bund, Länder und Gemeinden) verlängert sich diese Frist auf 40 Jahre.

Die Ersitzung führt also zu einem Rechtserwerb, der zur Folge hat, dass der bisherige Rechtsinhaber sein Recht verliert. Grundsätzlich ausgeschlossen ist die Ersitzung von (Teil-)Flächen solcher Grundstücke, die im Grenzkataster einverleibt sind – das betrifft aber derzeit nur zwölf Prozent der Grundstücke.

Ändern sich durch eine Ersitzung die Grundstücksgrenzen, auf die das Grundbuch Bezug nimmt?

Die Ersitzung schafft zwar „originär“ (vom Recht des Vorbesitzers unabhängig und ohne Verbücherung) Eigentum, ändert aber nicht die Grundstücksgrenze. Sie lässt also nicht einen ersessenen Grundstreifen automatisch dem Grundstück des Ersitzers zuwachsen. Die Besitz- und Eigentumsverhältnisse an Teilflächen eines Grundstücks können sich zwar geändert haben, die Änderung von Grundstücksgrenzen bedarf aber immer einer Vermessung und planlichen Erfassung sowie der Aufnahme in das Grundbuch.

Das Grundstück wurde mit gekennzeichneten Grenzen erworben. Der Rechtsvorgänger war sich über den Grenzverlauf mit dem Nachbarn einig. Kann man hier Ersitzung geltend machen?

Der Erwerber kann sich die Ersitzungszeit des Veräußerers einrechnen und der Erbe die Ersitzungszeit des Erblassers, wenn bei beiden die Ersitzungserfordernisse des redlichen und echten Besitzes gegeben sind. Die vom Veräußerer oder Erblasser begonnene Ersitzung kann also durch den Erwerber fortgesetzt werden. Oder anders ausgedrückt: Die Ersitzungszeit des Rechtsvorgängers wird in jene des Rechtsnachfolgers eingerechnet. Wenn aber der vorhergehende Besitz unredlich war, kann erst der redliche Nachfolger mit der Ersitzung beginnen.



Katastervermessungen dürfen nur von dazu befugten Personen ausgeführt werden. Befugt sind Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und die Vermessungsämter.

Foto: Archiv



Zäune haben keinen Einfluss auf die Eigentumsgrenzen.

Wie muss man vorgehen um Eigentümer zu werden, wenn man glaubt, dass eine Ersitzung vorliegt?

Die Ersitzung führt zu einem originären Rechtserwerb, der zur Folge hat, dass der bisherige Eigentümer sein Recht verliert. Aber erst die Eintragung im Grundbuch bewirkt einen gesicherten Eigentumserwerb. Ohne Aufnahme ins Grundbuch würde ein gutgläubiger Dritter, der im Vertrauen auf den Grundbuchsstand Eigentum erwirbt, dem außerbücherlichen Eigentümer, der sich auf die Ersitzung beruft, vorgehen. Der gutgläubige Dritte kann vom bisherigen grundbücherlichen Eigentümer wirksam Eigentum erwerben und der Ersitzungseigentümer verliert sein Recht. Eine allfällige Ersitzung würde neu zu laufen beginnen. Die Eintragung ins Grundbuch des ersessenen Eigentums am Grundstück oder Grund-



Um Liegenschaften zu ersitzen, müssen zumindest 30 Jahre verstreichen.

Foto: Archiv



Bei Abweichungen in der Hofmappe der AMA stellt ein Vermesser den korrekten Grenzverlauf fest.

Foto: Archiv

stücksteil ist dem Ersitzungseigentümer daher anzuraten. Der Ersitzungseigentümer muss den Nachbarn auffordern, eine entsprechende Erklärung abzugeben, wonach die ersessene Grundfläche vom Nachbargrundstück abzutrennen und seinem Grundstück zuzuschreiben ist. Weigert sich der Nachbar, muss auf Zustimmung zur Richtigstellung des Grundbuchs geklagt werden.

Kann an allen Grundstücken oder Grundstücksteilen Eigentum ersessen werden?

Durch einzelne Bundes- und Landesgesetze sind bestimmte Grundflächen von der Ersitzung ausgeschlossen: Das Wasserrechtsgesetz unterbindet die Ersitzung von öffentlichem Wassergut, das sind vor allem Gerinne, Flüsse und Seen im Eigentum der Republik Österreich. Grundsätzlich ausgeschlossen ist die Ersitzung von (Teil-)Flächen solcher Grundstücke, die im Grenzkataster einverleibt sind. Durch die (auch regelmäßige) Benützung von Wald für Erholungszwecke können Waldflächen nicht ersessen werden. In Kärnten können öffentliche Straßenflächen nicht ersessen werden.

Ein Freund des Grundeigentümers ist bei einer Firma als Vermesser tätig. Kann er auch Katastervermessungen durchführen und ist das Ergebnis der Grenzabsteckung auch rechtlich verbindlich?

Katastervermessungen dürfen nur von dazu befugten Personen oder von Dienststellen, die über dazu befugte Mitarbeiter verfügen, ausgeführt werden. Es sind dies nach § 1 des Liegenschaftsteilungsgesetzes Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, die Vermessungsämter und bestimmte Bundes- und Landesdienststellen innerhalb ihres Wirkungsbereichs. Jede andere Person oder Fachfirma gilt in Katasterangelegenheiten als unbefugt. In Österreich stehen etwa 300 Zivilgeometer zur Verfügung; in jedem Verwaltungsbezirk wird man einen Zivilgeometer seines Vertrauens finden.

Es wurde von einem Bekannten dabei geholfen, die Grenzen abzustecken und zu vermarken. Eine Vermessungsurkunde wurde dabei nicht erstellt. Was ist nun zu tun, damit die Grenze auch rechtsverbindlich ist?

Die Grenzabsteckung samt Vermarkung durch einen Unbefugten ist unzulässig. Damit Grenzpunkte, die noch nicht im Kataster eingetragen sind, auch rechtsverbindlich werden, müssen diese vermessen, in einem Plan dokumentiert und bei der Vermessungsbehörde eingereicht werden. Wird ein Grundstück zur Gänze vermessen, dann kann das Grundstück in den Grenzkataster einverleibt werden und seine Grenzen sind gesichert.

Ein Grundstück wurde zur Gänze vermessen und es liegt auch eine Vermessungsurkunde darüber vor. Soll man auch einen Antrag auf Umwandlung in den Grenzkataster stellen?

Der Grenzkataster sichert rechtsverbindlich den Grenzverlauf. Sobald ein Grundstück im Grenzkataster eingetragen („einverleibt“) ist, sind alle zugehörigen Grenzpunkte im Landeskoodinatsystem exakt festgelegt, und verloren gegangene Grenzzeichen können jederzeit leicht wiederhergestellt werden. Auch die Grundstücksflächen sind genau berechenbar. Der Grenzkataster gibt Sicherheit beim Rechtserwerb – auch, weil die Ersitzung von Grundstücksteilen gesetzlich ausgeschlossen ist. ■

Dr. Christoph Twaroch ist Universitätsdozent an der Technischen Universität Wien.

DI Dietrich Kollenprat arbeitet als Zivilgeometer in Klagenfurt.

Hofrat DI Julius Ernst ist Fachkoordinator für Kataster-Grundlagen im Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen.