

# Überlegungen zur Hofkarte |

## Klare Eigentumsgrenzen sind keine Selbstverständlichkeit

**Dietrich Kollenprat**  
geboren 1948, Studium Vermessungswesen an der TU Graz, seit 1978 Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen in Klagenfurt, seit 1981 Gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger für Vermessungswesen, seit 2006 Vorsitzender der Bundesfachgruppe Vermessungswesen.

Grundsätzlich darf man davon ausgehen, dass es sich unter Grundeigentümern herumgesprochen hat, dass die Ersitzung von Teilen von Grundstücken, die gem. § 50 Vermessungsgesetz (BGBl 3.06.1968) im Grenzkataster<sup>1</sup> einverleibt sind, nicht möglich ist. Bei Grundstücken des Grundsteuerkatasters ist allerdings eine Ersitzung von Teilflächen nach wie vor möglich.

Oftmals wird die Meinung vertreten, dass für die Ersitzung von Grundstücksteilen der Ablauf der Ersitzungszeit, dies sind 30 Jahre bei privaten (§ 1470 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch) und 40 Jahre bei juristischen Personen (§ 1472 ABGB), ausreicht. Richtigerweise sind die Voraussetzungen einer Ersitzung jedoch eine ersitzungsfähige Sache, ein qualifizierter Besitz und dessen Ausübung während einer bestimmten Zeit. Gefordert wird somit die Redlichkeit und Echtheit des Ersitzenden.

Redlicher Besitzer ist derjenige, der aus wahrscheinlichen Gründen die Sache, die er besitzt, für die seine hält (§ 326 ABGB). Der § 345 ABGB definiert den unechten Besitz. Wenn jemand in den Besitz eindringt oder durch List oder Bitte heimlich einschleicht und das, was man ihm aus Gefälligkeit, ohne sich einer fortdauernden Verbindlichkeit zu unterziehen, gestattet, in ein fortwährendes Recht zu verwandeln sucht, so wird der an sich unrechtmäßige und unredliche Besitz noch überdies unecht. In entgegengesetzten Fällen wird der Besitz für echt angesehen.

Nun zur Hofkarte: Praktisch seit der Einführung der agrarischen EU-Flächenförderungen sind das zuständige Bundesministerium und die Interessenvertretung der Landwirte bestrebt, dem Förderungswerber ein Instrument beizustellen, mit dem man seine Antragsflächen

ermitteln und bekanntgeben kann. Die Hofkarte, als Kombination aus Orthofotos und der digitalen Katastralmappe (DKM), ist dazu ein geeignetes Mittel.

Da der Förderungswerber selbst bzw. unterstützt durch einen beigestellten Digitalisierer kaum in der Lage sein dürfte, die Nutzungsgrenzen aus der Hofkarte seiner Liegenschaft mit gleicher Genauigkeit wie etwa katastrale Eigentumsgrenzen zu erfassen, und überdies die Genauigkeit der Hofkarten mit entsprechenden Fehlern behaftet sein kann, sieht die Normierung vor, dass die Flächenangaben auf 1 ar (d. h. 100 m<sup>2</sup>) auf- bzw. abzurunden sind.<sup>2</sup>

Nebst dieser für den Laien leicht einsichtigen Schwierigkeit der Abgrenzung der Nutzung hat der Gesetzgeber wohl auch bedacht, dass die für die Hof-

kartenerstellung benutzten Grundlagen, nämlich die DKM und das Orthofoto, im Regelfall nicht die geometrisch exakte Lage des abgebildeten Objekts wiedergeben. Neben der Lage des zu digitalisierenden Benutzungsschnitts innerhalb des umzubildenden Luftbildes hat die Topografie im Interessengebiet eine entscheidende Auswirkung auf die Lagegenauigkeit bei der Orthofototerstellung. Kann bei aktuellen Orthofotos davon ausgegangen werden, dass die Georeferenzierung der Orthofotovorlage (= Luftbild) mit hinreichender Genauigkeit ermittelt wurde, so trifft dies für das Digitale Geländemodell (DGM) oftmals auch heute nicht zu. Aus Kostengründen werden hier DGM-Datensätze verwendet, die entsprechende Höhenungenauigkeiten aufweisen. Dadurch kann die Umbildung des Luftbildes aus seiner Zentralprojektion in die Orthogonalprojektion, die ein Orthofoto darstellt, nicht mit jener Lagegenauigkeit erfolgen, die für die Ableitung der Nutzungsgrenzen für die gegenständliche Aufgabenstellung aus den Orthofotodaten notwendig wären. Darum sind Auswertungen aus Orthofotos stets mit Einschränkungen bezüglich ihrer Lagegenauigkeit zu betrachten.

Ein weiterer Ungenauigkeitsfaktor ist die digitale Katastralmappe des Grundsteuerkataster, die bei oftmals nur grafisch vorliegenden Grundstücksgrenzen diese lediglich als unverbindliche Grenzen zur Verfügung stellen kann.

Die obige Darstellung zeigt auf, dass bei der Digitalisierung von Förderungsflächen aus den Hofkarten dreierlei Komponenten an Genauigkeits- bzw. richtiger an Ungenauigkeitsfaktoren – Interpretation, Ungenauigkeit des Orthofotos und Ungenauigkeit der DKM – in Betracht zu ziehen sind.

Nach diesen technischen Problemen soll aber auch auf einen rechtlichen Aspekt hingewiesen werden, der freilich wohl von juristisch kompetenten Stellen abzuklären ist:<sup>3</sup>

Wenn dem Antragsteller (d. h. Landwirt) die Hofkarte ausgehändigt wird und er dabei feststellt, dass seine Nutzungsgrenze, die stets nach seiner und des Nachbarn einvernehmlicher Meinung auch die langjährige Eigentumsgrenze war, nicht mit der DKM-Grenze übereinstimmt, so geht wohl die Voraussetzung „Redlichkeit, Echtheit“ (siehe Einleitung) verloren. Des Weiteren könnte sogar bei einer Eintragung der festgestellten Antragsflächen in eine Liste mit der Unterscheidung „auf eigenen und auf fremden Grundstücken“ unterstellt werden, dass die DKM-Grenzen von den jeweils Betroffenen anerkannt werden.<sup>4</sup>

Zur Klärung der aufgezeigten Problematik bei der Ermittlung der Antragsunterlagen über die Hofkarte sollte sich daher der kritische Antragsteller vom Zivilgeometer<sup>5</sup> seines Vertrauens beraten lassen und ggf. eine Grenzfeststellung und den Eintrag der nunmehr vermessenen und somit richtigen Eigentumsgrenze in die DKM veranlassen. ■

<sup>1</sup> Grenzkatastergrundstücke sind in der digitalen Katastralmappe (DKM) an der strichlierten Unterstreichung der Grundstücksnummer erkenntlich.

<sup>2</sup> Dem Fachmann erscheint diese Rundungsvorschrift bereits überaus schwierig einhaltbar, weil bereits bei einem Grundstück von 100 m Länge die einseitige Nutzungsgrenze genauer als 0,5 m eingehalten werden muss, um nicht fehlerhafte Flächenangaben vorzunehmen. Hier ist zu beachten, dass meist für die Eintragung der Nutzungsgrenze des laufenden Jahres Orthofotos älteren Datums als Grundlage bereitgestellt werden.

<sup>3</sup> Bei der bisherigen Beachtung der einschlägigen Informationen sind den Autoren keine Aufklärungen diesbezüglich aufgefallen.

<sup>4</sup> Davon ausgenommen müssen solche Fälle sein, wo eine oft einmalige, unbeabsichtigte Übernutzung mit Duldung erfolgt ist und ein Konsens zwischen den Beteiligten hergestellt wurde.

<sup>5</sup> Die für katastrale Vermessungen zuständigen Stellen sind gem. § 1 LiegTeilG u. a. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (Zivilgeometer). Das Ziviltechniker-Verzeichnis unter [www.zt.co.at/baik](http://www.zt.co.at/baik) listet alle Architekten und Ingenieurkonsulenten österreichweit auf.