



Tipps zur Grenzsicherung



Auch einvernehmliche Änderungen des Grundstücksverlaufs müssen im Grundbuch eingetragen werden, um rechtsgültig zu sein.

Foto: Kollenprat

Das Grundbuch sichert Eigentum. Werden Grundstücke übertragen, müssen die Änderungen im Grundbuch vermerkt werden, um rechtsgültig zu sein.

Von Christoph TWAROCH, Dietrich KOLLENPRAT und Julius ERNST

Grundstücksgrenzen, die in Grundbuch und Kataster registriert sowie in der Natur sichtbar mit Grenzsteinen gekennzeichnet sind, sichern den Grenzfrieden mit den Nachbarn über Generationen. Aber auch dem umsichtigsten Landwirt kann es passieren, dass ein Grenzstein ausgeackert wird.

Grenzsteine

Grenzsteine gehören zu den Grenzzeichen. Diese zeigen den Eigentümern und Nutzungsberechtigten an, wie weit sich ihre Rechte an Grund und Boden erstrecken. Dadurch wird das Grundeigentum abgegrenzt und die Grenzen an Ort und Stelle sichtbar gemacht. Sichtbare Grenzzeichen tragen wesentlich zur störungsfreien Besitzausübung bei. Eine Veränderung durch Unbefugte hat strafrechtliche Konsequenzen. Grenzsteine auf der Grenzlinie stehen in der Regel im Miteigentum der beiderseitigen Grundeigentümer. Daraus folgt, dass eine einseitige eigenmächtige Erneuerung oder Berichtigung der Grenze eine Besitzstörung darstellen kann.

Grundsätzlich ist es eine gute Sache im Einvernehmen mit den Nachbarn die gemeinsame Grenze neu zu vermarken, also die Grenzzeichen zu erneuern. Ohne fachliche Unterstützung wird es aber selten gelingen, den verloren gegangenen Grenzpunkt exakt wiederherzustellen. Jede Abweichung von der rechtmäßigen Grenze führt dann zwar zu einer neuen Besitzgrenze, die Eigentumsverhältnisse bleiben aber unverändert. Wenn Besitz und Eigentum voneinander abweichen, kann schon bei der Übergabe an die Nachkommen der momentane Grenzfrieden zu einem Grenzstreit führen. Umso mehr gilt das, wenn im beiderseitigen Einvernehmen eine Grenze begradigt wird, um die Bewirtschaftung zu erleichtern, oder ein Grundstückstreifen schnell und einfach übertragen werden soll:

Wird ein Grundstreifen abgetreten und die Grenzzeichen einvernehmlich versetzt, so verändert dieser Vorgang wegen des Verstoßes

Das Eintragungsprinzip

Das Eintragungsprinzip besagt, dass die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung von Rechten an Liegenschaften („unbeweglichen Sachen“) nur durch die Eintragung in die öffentlichen Bücher bewirkt wird. Nicht der Kaufvertrag oder der Besitz, sondern nur die auf Grund eines gültigen Titels (z.B. Kaufvertrag) erfolgende Eintragung im Grundbuch schafft Eigentum.

gegen das grundbücherliche Eintragungsprinzip weder die Eigentumsverhältnisse noch legt er den Grenzverlauf neu fest.

Man wird zwar **Besitzer** des Grundstreifens, nicht aber **Eigentümer**. Als Grundeigentümer kennt man den Unterschied. Eigentümer wird man bei Grundstücken und Grundstücksteilen erst durch die Eintragung ins Grundbuch. Andernfalls bleibt alles beim Alten und es gilt weiterhin die frühere Grenze.

Die einvernehmliche (Neu-)Festlegung der Grundstücksgrenze führt noch nicht zum Erwerb des Eigentums, auch wenn es eine einvernehmliche Vereinbarung über den Eigentumswechsel gibt. Es ist von einer Grundstücksteilung auszugehen, und für den Eigentumserwerb bedarf es der Ab- und Zuschreibung der Teilflächen im Grundbuch.

Grundbuch und Kataster

Das **Grundbuch** ist ein öffentliches Register, in das Grundstücke und die sie betreffenden privaten Rechte (z.B. Eigentum) und Verpflichtungen (z.B. Dienstbarkeiten) eingetragen sind. Das Grundbuch ist öffentlich zugänglich, die darin enthaltenen Eintragungen genießen öffentlichen Glauben. Das bedeutet, jedermann darf sich auf die Richtigkeit und die Vollständigkeit verlassen.

Katastralgemeinde und Grundstücke sind im **Kataster** definiert, der eine flächendeckende Beschreibung aller Grundstücke darstellt und Informationen zu deren Lage, Größe und Nutzung enthält. Den Kataster gibt es in zwei Varianten: Im **Grenzkataster** sind die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich gesichert und können auf den Zentimeter genau in die Natur rückübertragen werden. Die Ersitzung von Grundstücksteilen ist ausgeschlossen. Im **Grundsteuerkataster** ist die Genauigkeit von der seinerzeit angewandten Messmethode abhängig, die Beweiskraft der Grenzen ist im Einzelfall zu bewerten.

Bei der einvernehmlichen Neuvermarkung der gemeinsamen Grundgrenzen sichert man sich zwar den „letzten ruhigen Besitz“, man lässt aber außer Acht, dass damit der Zusammenhang der (Besitz-)Grenze in der Natur mit der in den öffentlichen Büchern dokumentierten (Eigentums-) Grenze nicht mehr gegeben ist. Damit ist nur zwischen den Beteiligten gesichert, bis wohin man sein Grundstück nutzen kann, ohne dass man mit seinem Nachbarn in Konflikt gerät. Aber erst durch die Vermessung der festgelegten Grenze durch einen Zivilgeometer (Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen), die Dokumentation in einer Vermessungsurkunde und die Vorlage beim Vermessungsamt wird der erzielte Grenzfriede auch für Rechtsnachfolger gesichert.

Wenn der dargestellte Grenzverlauf eines Grundstücks in der Katastralmappe mit dem seit der letzten Vermessung unverändert gebliebenen Grenzverlauf nicht übereinstimmt, so berichtigt das Vermessungsamt die Katastralmappe. Bei erheblichen Änderungen der Katastermappe, die den dringenden Verdacht nahelegen, dass die Nachbarn durch Vortäuschen eines Vergleichs eine Eigentumsänderung infolge eines Erwerbsgeschäfts verschleiern wollen, liegt kein Fall einer Mappenberichtigung vor. Ob der Verdacht

einer solchen Verschleierung naheliegt, hängt maßgeblich auch von der Qualität der Katastralmappe im jeweiligen Gebiet ab. Dafür haben die Vermessungsbefugten und das zuständige Vermessungsamt Erfahrungswerte. Sie können die Grundeigentümer auch beraten, wenn der Grenzverlauf unklar ist.

Grenzstreit

Wenn die Grenze zwischen zwei Grundstücken des Grundsteuerkatasters unkenntlich oder strittig ist, haben die Anrainer das Recht, dass ein Gericht die Grenze erneuert oder berichtigt. Das Gericht ordnet die Neuvermarkung an oder setzt mit Kennzeichnung der Grenzpunkte die unklare oder strittige Grenze neu fest. Das vom Gericht benachrichtigte Vermessungsamt berichtigt den Grundsteuerkataster von Amts wegen.

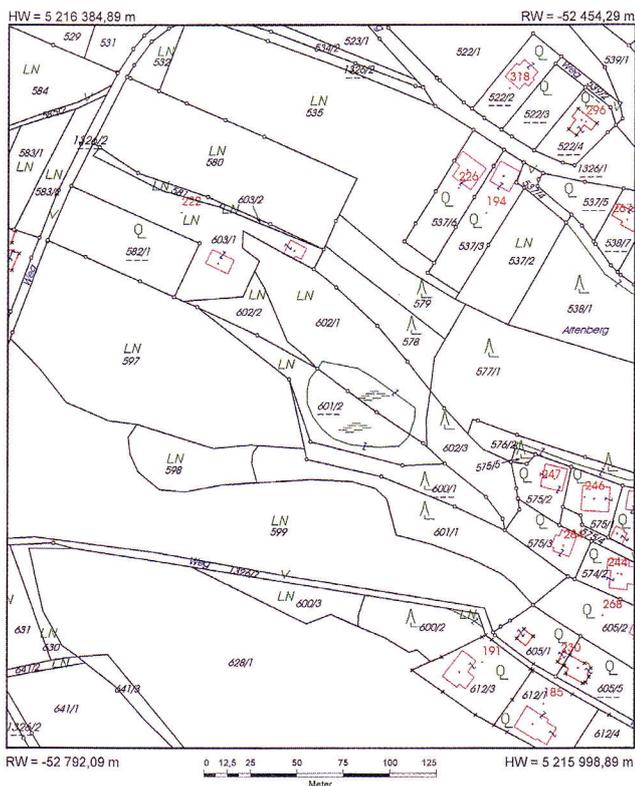
Für die im Grenzkataster enthaltenen Grundstücke ist das gerichtliche Grenzerneuerungsverfahren nicht mehr anwendbar. An seine Stelle tritt bei Streitigkeiten über den Grenzverlauf ein vom Vermessungsamt durchzuführendes Verfahren zur Grenzwiederherstellung auf Grund der Angaben des Grenzkatasters.

Die beste Methode der Grenzsicherung ist ein von beiden Seiten anerkannter Grenzstein, dessen Standort im Landeskoordinatensystem eingemessen und im Kataster dokumentiert 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.



Im Kataster stellt eine flächendeckende Beschreibung der Grundstücke dar.

Foto: BEV