

Grenzen im ländlichen Raum – fixiert,

Aus der Sicht des Zivilgeometers / Grundsteuer- und Grenzkataster / Grenzvermessung /

Die Hofkarte ist eine Kombination von Karteninformationen, die einerseits den Natur- und Nutzungsstand, andererseits den Katasterstand zeigt. Das Orthofoto (Naturstand) wird aus einem differenziell entzerrten Luftbild erzeugt; es ist das genaue Abbild der Natur und im gleichen Maßstab wie der Kataster. Die Erklärungen zum Kataster sind komplexer, was auf der historischen Entwicklung, der Änderung der Aufnahmemethoden, den laufenden technischen Weiterentwicklungen und den darauf angepassten Gesetzen beruht.

Nur Grundgrenzen von Grundstücken, die bereits im Grenzkataster aufscheinen, sind rechtlich verbindlich und abgesichert. Daraus folgt: Auf die Fläche eines Grundstücks im Grenzkataster kann man sich verlassen.

Mit dem VermG 1968 wurde die gesetzliche Grundlage für die Umwandlung von Grundstücken in den Grenzkataster geschaffen. Grundstücke im Grenzkataster erkennt man in der DKM durch unterstrichene Grundstücksnummern (- -) und in der Koordinatendatenbank, wenn in der Spalte Punktindikator (IND) ein G steht. Nur etwa zehn Prozent aller Grundstücke sind dzt. bereits im Grenzkataster.

Die rechtliche Qualität von Grundgrenzen von Grundstücken des Grundsteuerkatasters ist hingegen nicht pauschal einzuordnen und muss von einem Fachmann beurteilt werden.

In der Natur erkennbare, fixierte Grenze:

Der einfachste und für alle Beteiligten angenehmste Fall ist jener, wenn die Grundgrenze in der Natur kenntlich gemacht ist. Dies kann durch Grenzsteine (behauene, unbehauene, betonierte, lackierte), sonstige künstliche Grenzzeichen (z. B. Metallmarken, Meiselkreuze, Eisenstangen, Sichtpflocke u. Ä.), aber auch durch Naturgrenzen (z. B. Mauern, Zäune, Steinschlichtungen, Grenzbäume, Böschungskanten u. Ä.) der Fall sein.

Vielfach findet man bei Grenzsteinen auch stumme Zeugen, d. h. unterhalb des Grenzsteines vergrabene Ton- oder Glasscherben, Münzen oder Ähnliches.

In der Natur vorhandene, variierende Grenzen:

Schwieriger sind dagegen in der Natur vorhandene, veränderliche (wandernde) Grenzen zu beurteilen, die in Form von Wegen oder Bächen, aber auch in Form von Hecken, Buschreihen u. Ä. vorkommen können. Bei Naturgrenzen, wie etwa bei Wegen, ist mittels Zeugen oder eines Luftbildes zu klären, seit wann der betreffende Weg in seiner Lage unverändert ist, um die Frage der Dauer der unveränderten Lage und damit jene einer allfälligen Ersitzung beurteilen zu können.

In der Natur ist keine Grenze ersichtlich:

In diesem Fall wird man nach den folgend genannten Behelfen und Beweisen vorgehen:

● **Letzter ruhiger Besitzstand:** Ein solcher liegt vor, wenn die Nachbarn seit Jahren mit einer Nutzungsgrenze einverstanden waren und keinen Anlass zu einem Grenzstreit hatten. Auch allenfalls früher bestandene Differenzen am Grenzverlauf werden dabei als ausgeglichen angesehen.

● **Vorhandene Urkunden:** Wenn vorausgegangene Vermessungen in Form von amtlichen Urkunden vorliegen, so sind diese für die Rekonstruktion der Grenze heranzuziehen. Dabei muss festgehalten werden, dass Urkunden mit verschiedenen Qualitäten in technischer, aber auch in rechtlicher Hinsicht vorliegen. Es kommen z. B. vor:

- Pläne vor 1932: mit Orthogonal- und Sperrmaßen; ohne Anrainerverhandlung,
- Pläne zwischen 1932 und 1969: Polygon- und Detailpunktmes- sung, Koordinaten-VZ; detail-

lierte Pläne; meist keine Anrainerverhandlung,

- Pläne ab 1969: mit Dokumentation des Parteiwillens,
- Pläne bescheinigt, aber nicht verbüchert: sind für Verhandlungen relevant,
- Erhebung von Nutzungsänderungen: Bauflächen bis 1969; meist ohne Beteiligung der Eigentümer,
- Feldvergleiche: Informationen in Einzelfällen,
- Bauflächen und Bauwerke ab 1969: erst ab 1982 mit erhöhter Genauigkeit; nur verwendbar wenn Identpunkte vorhanden sind.

● **Zeugenaussagen:** Die Aussagen der Nachbarn, aber auch sonstiger Zeugen werden ebenso für die Grenzfestlegung herangezogen.

● **Gerichtliche Vergleiche,** wenn solche vorangegangen sind und vorliegen.

● **Katastralmappe:** Wenn sonst keine andere Unterlage und keine der vorgenannten Behelfe vorliegen, ist als letzte Unterlage die Mappe (Urmappe) heranzuziehen.

Aus der Reihung der Beweismittel geht hervor, dass die Mappe des Grundsteuerkatasters gegenüber anderen Behelfen nur einen abgeschwächten Beweis für eine Grenzrekonstruktion darstellt.

Der Grundsteuerkataster wurde zwischen 1817 und 1861 zur gerechten Bemessung der Grundsteuer erstellt. Dabei wurden solche Grundstücke, die für die Steuerbemessung ohne oder von geringer Bedeutung waren, mit abgestufter Genauigkeit erfasst. Dazu gehören Wald, Ortsgebiete, Wege, Straßen, Gewässer, Almen im Gebirge, wo keine exakte Vermessung erfolgte (OGH, 6 Ob 23098 f, 20. 5. 1999). Bei Wald- und Almgrundstücken z. B. wurden meist nur die zwei oberen und die zwei unteren Eckpunkte des Grundstücks aufgenommen, anstatt vieler Detailpunkte, die zur richtigen Erfassung notwendig gewesen wären. Der Kataster weist in solchen Fällen unnatür-

lich lange und gerade Grenzabschnitte auf. Auch wenn im Jahr 1883 die Evidenzhaltung des Katasters neu geregelt wurde, so fiel die Reambulierung lange nicht im gleichen Umfang aus, wie anlässlich der ersten Neuaufnahme. Von nun an erfolgte aber die Verbindung von Kataster und Grundbuch.

Die Grundstücksfläche wurde ursprünglich mit einem graphischen Verfahren (Planimetrie) bestimmt, sie kann folglich keine exakt berechnete Fläche sein und ist eine von den vorliegenden (d. h. mehr oder weniger genauen) Grundstücksgrenzen abgeleitete Größe. Es muss auch dem Laien verständlich sein, dass die Flächenangabe, nach welcher die Grundsteuerbemessung erfolgte, nur eine Näherungsfläche sein kann.

Diese in der Grundstücksdatenbank (GDB) enthaltene Fläche (GSTVZ) kann erst dann eine exakte Fläche sein, wenn das betreffende Grundstück zur Gänze vermessen und die Fläche aus den Koordinaten der Grenzpunkte berechnet wurde. Solange ein Grundstück nicht zur Gänze vermessen ist, auch wenn mittlerweile alle Grundstücke auf eine digitale Kartengrundlage umgestellt wurden (DKM-Fläche), kann die Fläche in der DKM lediglich ein Näherungswert sein.

Durch die Änderung der Kartenabbildung (das BEV verwendet eine transversale Zylinderprojektion, die AMA hingegen benützt eine Kegelprojektion) erfolgt eine zusätzliche, geringfügige Flächenänderung, die aber nur bei großen Grundstücken Auswirkungen zeigt (Anmerkung: bei 4 ha ca. -20 m²). Durch die von der EU eingeführte Rundung auf ein Ar ist dieser Einfluss praktisch fast ohne Bedeutung.

Grundstück digitalisieren, aber wie?

Die Frage, wie man sein Grundstück digitalisieren soll, kann folglich nicht pauschal beantwortet

variierend, nicht vorhanden

Digitalisierte Grundstücke



Ob man seine Grenzen vermessen lassen soll oder nicht, hängt vom Einzelfall ab.

tet werden. Es empfiehlt sich, seine Außengrenzen rundherum abzugehen und so gut es eben geht, Aufzeichnungen über den Grenzverlauf in seine Hofkarte zu übertragen. Wichtig ist dabei, dass man vorhandene Grenzzeichen, eindeutige Nutzungsgrenzen u. Ä. in die Karte einträgt.

Als Faustregel kann man davon ausgehen, dass überall dort, wo kein Grenzkatastergrundstück vorliegt, man bis zu den im Orthofoto ersichtlichen Naturgrenzen gehen kann. Wo in der DKM so genannte Punktringe bestehen, liegt meist eine Urkunde auf und es sollte Vorsicht geboten sein, diese Abgrenzung bei der Flächendigitalisierung nicht zu überschreiten.

Die förderrelevante Behandlung der Hofkarte und die daraus allenfalls zu erfolgende Digitalisierung ist im Artikel „Neue Grundlagen für die zukünftige Flächenbeantragung“ auf Seite 4 und 5 beschrieben.

Lösungsalternativen

Die Frage bleibt offen, ob man seine Grenzen vermessen lassen soll oder nicht. Dies muss im Einzelfall geprüft und beurteilt werden. Ebenso auch die damit verbundenen Auswirkungen auf die Flächendigitalisierung, auf mögliche Ersatzungen u. a.

Je nachdem, welches Problem besteht, werden verschiedene Möglichkeiten vorliegen, über die man sich bei den Informationsveranstaltungen der Landwirtschaftskammer informieren kann. Weiters wird bei diesen Veranstaltungen auch eine Namensliste von Zivilgeometern aufgelegt, die Ihnen zur Klärung Ihrer Fragen zur Verfügung stehen.

Vermessungsamt:

Im Vermessungsamt (VA) kann man selbst Grundstücksvereinigungen und Änderungen von Benützungsgrenzen beantragen; ebenso sollte man sich ggf. im VA über systematische und gravierende Abweichungen zwischen dem Orthofoto und der DKM beraten lassen. Wenn eine Vermessung und die Verfassung einer Vermessungsurkunde beabsichtigt ist, erhält der Landwirt am VA sämtliche vorliegenden Vorurkunden als Kopie ausgehändigt.

Zivilgeometer:

In allen Fällen, wo Grenzrekonstruktionen, Grenzvermessungen und Vermessungsurkunden erforderlich sind, ist der Zivilgeometer (Ingenieurkonsulent für Vermessungsamt) zuständig und aufzusuchen. Auf Initiative der Ingenieurkammer, des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen und der Landwirt-

schaftskammer Kärnten wurde für die davon betroffenen Fälle ein Sondertarif vereinbart, wobei Beistellungen des Bundes (z. B. DKM, Urkunden) und eine vereinfachte Planverfassung für die Qualitätsverbesserung der Katastermappe (DKM) vereinbart wurden.

Vereinbarung, Notar, Rechtsanwalt:

In jenen Fällen, wo Nutzungen geduldet werden, aber nicht dauerhafte Gültigkeit hinsichtlich der Eigentumsgrenze erlangen sollen, ist die Verfassung einer Vereinbarung zweckmäßig. Diese ist zwischen den Betroffenen, vor einem Notar bzw. Rechtsanwalt oder auch ohne diese abzuschließen, um Ersatzansprüche zu unterbinden.

Gericht:

Wenn keine sonstige einvernehmliche Regelung und Festlegung der Eigentumsgrenze möglich ist, verbleibt als letzte Möglichkeit der Weg der gerichtlichen Durchsetzung im Weg der Klage.

Die Besitzstörungsklage (ABGB § 339) schließt am letzten ruhigen Besitzstand an und wird dort angewandt, wo mutwillig anerkannte Grenzzeichen, wie Grenzsteine, Zäune etc., entfernt wurden oder wo über eine anerkannte Nutzungsgrenze hinweg bewirtschaftet wurde.

Eigentumsklage: (ABGB § 366 ff) Wenn unerwartet (verschüttete) Grenzzeichen, Urkunden oder Pläne gefunden werden, die einen abweichenden Grenzverlauf beweisen, ist die Eigentumsklage einzubringen, d. h. die Klage des nicht besitzenden Eigentümers auf Herausgabe des betroffenen Grundstücksteiles.

Im Außerstreitverfahren (ABGB § 850 ff) prüft das Gericht, ob eine „Grenzerneuerung“ vorzunehmen ist, wenn bisher bestandene Grenzzeichen unkenntlich geworden sind.

Eine „Grenzberichtigung“ wird vorgenommen, wenn die richtige Grenze in der Natur nicht kenntlich ist, d. h. wenn der Verlauf der Grenze strittig oder zweifel-

STICHWORT

Dauerhafter Schutz

Wenn sich ein Grundstück im **Grenzkataster** befindet, hat der Eigentümer Gewissheit hinsichtlich seiner Grenzen sowie der Grundstücksfläche. Die Papiergrenze (lt. amtlichen Urkunden) hat Vorrang gegenüber einer allfällig geänderten oder nicht vorhandenen Naturgrenze.

Solange das Grundstück sich im **Grundsteuerkataster** befindet, garantiert es dem Grundeigentümer nur eine vermarkte und gut gepflegte Grenze, dass sein Eigentum in unverändertem Ausmaß erhalten bleibt.

Die Vermessung des Grundbesitzes, die Erstellung von Vermessungsurkunden und die Umwandlung der Grundstücke in den Grenzkataster ermöglicht den dauerhaften Schutz der Grundstücksgrenzen und des Grundbesitzes. Gemäß Liegenschaftsteilungsgesetz § 13 können geringfügige Flächen (Wertgrenze unter 1300 Euro) auch ohne einen Notar im Grundbuch durchgeführt werden.

haft ist und der Rechtslage nicht entspricht. Wenn Grenzen unkenntlich geworden sind, wird im außerstreitigen Verfahren versucht, die unsicher oder unkenntlich gewordenen Grenzen nach dem letzten ruhigen Besitzstand wieder herzustellen. Kommt es trotzdem zu keiner einvernehmlichen Einigung, ist die strittige Grundstücksfläche vom Gericht nach billigem Ermessen zu verteilen. Die Verfahrenskosten tragen die Beteiligten nach dem Maß ihrer Grenzlängen. Wenn das Verfahren nicht notwendig war, die Grenzen kenntlich oder nicht strittig waren, trägt der Antragsteller die Verfahrenskosten allein.

Dipl.-Ing. Dietrich Kollenprat,
Fachgruppe Vermessungswesen