

Grundstücksgrenze – Eigentumsgrenze |

... und was man sonst noch über die Digitale Katastralmappe und den Unterschied zwischen Besitz und Eigentum wissen sollte

Dietrich Kollenprat ist Vorsitzender der Bundesfachgruppe Vermessungswesen und Geoinformation und gerichtlicher Sachverständiger.

Das Eintragungsprinzip

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 vorsichtigsten Grundeigentümer kann es passieren, dass ein Grenzstein verschwindet, überbaut, verschoben oder ausgeackert wird. Aber Vorsicht, nicht jeder in der Natur vorhandene Grenzstein muss sich in der digitalen Katastralmappe (DKM) wiederfinden. Dazu muss das Grenzzeichen zunächst von einem Vermessungsbefugten eingemessen, planlich dokumentiert und bei der Vermessungsbehörde als Urkunde eingebracht werden. Aber selbst dann ist noch nicht garantiert, dass sich das Grenzzeichen in der DKM dauerhaft abbildet. Dazu bedarf es im Fall eines Teilungsplans auch des Grundbuchantrags des Grundeigentümers. Zudem ist man gut beraten, die Interpretation der Katastralmappe durch einen Fachmann vornehmen zu lassen, insbesondere wenn eine kombinierte Darstellung mit einem Orthofoto vorliegt (AMA-Hofkarten) und der Katasterstand lediglich die grafische Mappe (die meist vor mehr als 150 Jahren entstanden ist) wiedergibt.

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 aufgrund eines gültigen Titels (z. B. Kaufvertrag) erfolgende Eintragung im Grundbuch schafft Eigentum.

Grenzsteine

Grenzsteine und sonstige Grenzzeichen (§ 2 VermV) zeigen den Eigentümern und Nutzungsberechtigten an, wie weit sich ihre Rechte an Grund und Boden erstrecken. Dadurch werden 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 (§ 147 StGB). 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. Werden Grundstreifen abgetreten und die Grenzzeichen einvernehmlich versetzt, verändert dieser Vorgang wegen des Verstoßes gegen das grundbücherliche Eintragungsprinzip weder die Eigentumsverhältnisse noch legt er den Grenzverlauf neu fest.

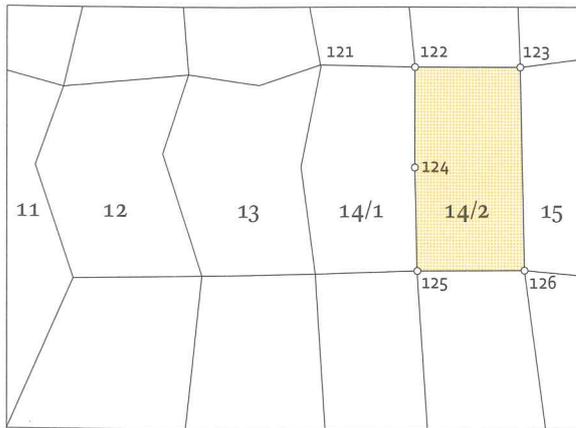
Man wird zwar Besitzer des Grundstreifens, nicht aber dessen Eigentümer. Zum Eigentümer von Grundstücken und Grundstücksteilen wird man erst durch die Eintragung im Grundbuch. Andernfalls bleibt alles beim Alten und es gilt weiterhin die frühere Grenze. Die einvernehmliche (Neu)Festlegung der Grundstücksgrenze 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. In vielen Fällen wird man dafür wohl das sogenannte vereinfachte Verbücherverfahren (§ 13 LiegTeilG) anwenden.

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. Katastralgemeinden 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 Ausprägungen:

Im Grenzkataster sind die Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich gesichert, weil sie bereits nach dem VermG 1968 verhandelt und vermessen wurden, und können auf den Zentimeter genau in die Natur rückübertragen werden. Die Ersitzung von Grundstücksteilen ist ausgeschlossen (§ 50 VermG).

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



Nur die Grenzen des Grundstücks 14/2 sind technisch und rechtlich verbindlich definiert.

Beim Grundstück 14/1 gibt es eine lokal bestimmte Vorurkunde, die zu erheben und zu berücksichtigen ist. Dazu müssen örtlich vorhandene Grenzpunkte oder amtlich gegebene Identpunkte einbezogen werden.

Die Grenzen der Grundstücke 11 bis 13 sind zu verhandeln und in der Grenzverhandlung festzulegen und zu kennzeichnen.

Die Grundstücksfläche von 14/2 ist verbindlich vorgegeben. Die Fläche von Grundstück 14/1 sollte kontrolliert werden. Die Flächenangaben der Grundstücke 11 bis 13 sind unsicher.

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, die Dokumentation in einer Vermessungsurkunde und die Vorlage beim Vermessungsamt (d. h. dauerhafte Archivierung im Geschäftsregister des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen) 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 wird das Vermessungsamt die Katastralmappe auf der Grundlage eines Mappenberichtigungsplans berichtigen (§ 52 Abs 5 VermG).

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.¹

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 (§ 850 ff ABGB). Das Gericht ordnet die Neuvermarkung an oder setzt mit Kennzeichnung der Grenzpunkte die unklare oder strittige Grenze (unter Zuhilfenahme eines Sachverständigen) neu fest. Das vom Gericht benachrichtigte Vermessungsamt berichtigt den Grundsteuerkataster von Amts wegen (§ 52 Abs

6 VermG). Für die im Grenzkataster enthaltenen Grundstücke ist das gerichtliche Grenzerneuerungsverfahren nicht mehr anwendbar. An seine Stelle tritt bei Streitigkeiten über den Grenzverlauf eine Grenzwiederherstellung aufgrund 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.

Planungsgrundlage

Bei jedem Planungs- und Bauvorhaben muss sichergestellt werden, dass keine Nachbarrechte verletzt werden. Dazu sind die Eigentumsgrenzen zuvor zu sichern. Dies erfolgt bei Großbauvorhaben zu meist durch katastrale Voraufnahmen (Mappenberichtigungen) und/oder vorläufige oder endgültige Grundeinlöse (Teilungspläne). Was im Großen unumgänglich ist und sich bewährt hat, muss auch im Kleinen gelten. So weiß der erfahrene Planer die Katastralmappe entsprechend zu lesen, insbesondere dann, wenn der Grundeigentümer ein kleines Baugrundstück erworben hat und dieses möglichst zur Gänze ausnutzen möchte. Wenn also nicht alle Grenzpunkte in der DKM mit einem Punktring samt Grenzpunktnummer versehen sind, weiß der Planer, dass er vor den Planungsarbeiten mit einem Zivilgeometer Kontakt aufnehmen muss, damit sämtliche Grenzen technischen und rechtlichen Charakter erhalten und im Landeskoordinatensystem fixiert werden. Diese Grundsätze, die im Vorfeld helfen, Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden, sind vielfach bereits in Landesgesetzen und Verordnungen geregelt. Eine weitere sinnvolle Maßnahme bei fertiggestellten Bauvorhaben ist deren Einmessung und Dokumentation in der Katastralmappe. Dadurch wird die Übereinstimmung von Naturstand und Katasterstand gewährleistet, was wiederum wertvolle Synergien für weitere und übergeordnete Planungen und für die kommunale Bewirtschaftung bietet. Einzelne Länder haben bereits gesetzliche Regelungen dazu installiert; es mögen die übrigen diesem richtungweisenden Vorbild folgen. •

¹ Ulbrich, Karl: *Genauigkeit der ersten Meß-tisch-Katastralvermessung in Österreich*, in: *Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen*, Jg. 44, Wien 1961.