

Es wird vielfach von Grundstückseigentümern, von Käufern, aber auch von Architekten und planenden Ingenieuren die Frage gestellt, ob man sich auf die Angaben der Digitalen Katastralmappe verlassen darf. Die Antwort lautet ja, solange man die Katastralmappe zur Orientierung und für eine grobe Auskunft braucht, aber nein, wenn man sie für Planungszwecke und zur genauen Angabe von Grundstücksgrenzen benötigen will. Auch wenn man im digitalen Gebrauch meint, dass man das tun könnte, so muss man wissen, dass die Digitale Katastralmappe nicht genauer sein kann, als es davor die analoge Mappe in Papierform war.

Glücklich kann man jene Grundbesitzer nennen, die über gut gekennzeichnete Grenzpunkte verfügen, die von allen Nachbarn anerkannt sind und die auch planlich (urkundlich) in der Digitalen Katastralmappe dokumentiert sind. Im Regelfall handelt es sich bei solchen Grundstücken um jene, die im Grenzkataster eingetragen sind. In allen anderen Fällen sollte man Vorsicht walten lassen, denn bereits von Peter Angst weiß man:

„Als Ergebnis ist daher festzuhalten, dass immer dann, wenn Grenzen von Grundstücken, die im Grundsteuerkataster enthalten sind, von den betroffenen Eigentümern einvernehmlich festgelegt worden sind, sowohl die Vermessungsbehörden als auch die Vermessungsbefugten als Planverfasser an den festgelegten Grenzverlauf gebunden sind, und zwar auch, wenn dieser vom Naturstand oder einem aus den Behelfen [Anm.: im Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen aufliegende, ältere Planurkunden] ableitbaren Grenzverlauf abweicht, weil dies nichts daran ändert, dass die Parteien wirksam über einen anderen Grenzverlauf einen Vergleich geschlossen haben.“

Damit ist allerdings noch nichts zur Frage gesagt, wer Eigentümer der von der Festlegung betroffenen Grundfläche ist. In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass nach dem Eintragungsgrundsatz, von Ausnahmen abgesehen, erst durch die Eintragung im Grundbuch Eigentum erworben wird. Mit anderen Worten: Die Festlegung der Grenze führt für sich allein nicht zum Erwerb des Eigentums. Es geht dabei nicht um die Festlegung der Eigentumsverhältnisse, sondern es wird damit bestimmt, wo nach dem Willen der betroffenen Eigentümer die Grenze zwischen den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken verlaufen soll.¹

Weiters erläutert Christoph Twaroch: „Es ist also von dem nach dem Grenz- oder dem Grundsteuerkataster maßgebenden Grenzverlauf auszugehen.“ Weicht die Festlegung durch die Eigentümer davon ab und liegen die Voraussetzungen für eine Mappenberichtigung nicht vor, ist von einer Teilung auszugehen, und zwar auch dann, „wenn der von den Eigentümern einvernehmlich festgelegte Grenzverlauf zwar mit dem in der Natur vorhandenen übereinstimmt, dieser aber seit der letzten Grenzvermessung verändert wurde“.²

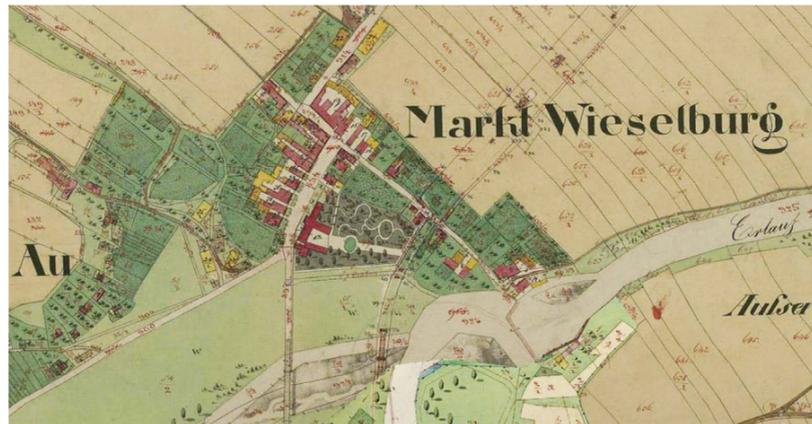
Da die Bewertung der sogenannten Behelfe und deren Berücksichtigung nur mit entsprechender Erfahrung möglich sind, sich einzelne Behelfe sogar widersprechen können, soll im Folgenden ein Überblick über diese Grundlagen gegeben werden. Begonnen wird mit der Katastralmappe und deren Entwicklung, anschließend wird auf weitere relevante Behelfe eingegangen.

Die amtliche Katastralmappe Entstehung der Katastralmappe

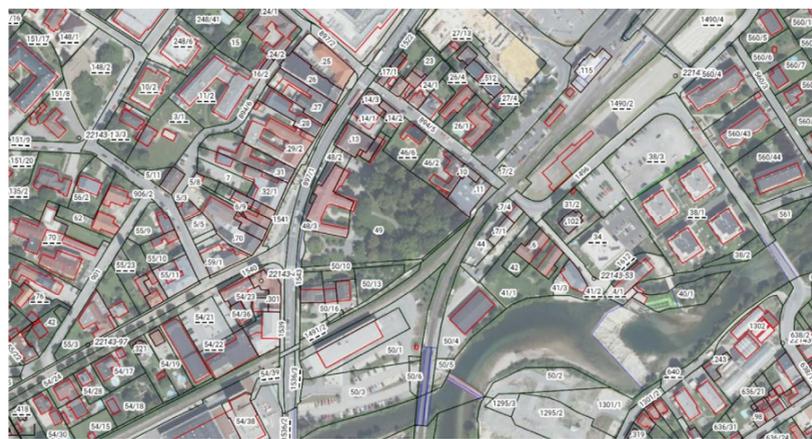
In den Jahren 1817 bis 1861 wurden alle Grundstücke der damaligen Monarchie vermessen und grafisch in der Katastralmappe dokumentiert. Diese war und ist wesentlicher Bestandteil des Grundsteuerkatasters, der ursprünglich ausschließlich zum Zwecke geschaffen wurde, Grundlagen für die gerechte Besteuerung von (landwirtschaftlich genutztem) Grund und Boden zu liefern. In den folgenden Jahrzehnten wurde diese „Erstaufnahme“ mehrmals nachgebessert und ab 1883 aufgrund des Evidenzhaltungsgesetzes laufend aktualisiert.

Vermessungswesen

Grundstücksgrenzen und deren Genauigkeit



Katastralmappe um 1822



Aktuelle Katastralmappe mit Orthofoto

Grundlage für die Führung waren Pläne und Handrisse, deren Qualität vom jeweiligen Stand der Technik abhängig war. Die Genauigkeit bzw. die Qualität der Katastralmappe ist also stark davon abhängig, ob und wann ein Plan in die Katastralmappe eingearbeitet wurde – die Bandbreite erstreckt sich vom Dezimeter- bis in den Meterbereich.

„Im Idealfall liegt die Genauigkeit der graphischen Mappe im Rahmen der Zeichengenauigkeit, also bei 0,1 bis 0,2 mm im Mappenmaßstab; für den überwiegend verwendeten Maßstab 1:2880 daher bei etwa 50 bis 60 cm. Verschiedene, in den 50er und 60er Jahren durchgeführte Untersuchungen ergaben folgende Ergebnisse: Für die Originalmappe ein mittlerer Fehler von 80 cm, für die reproduzierte Mappe ein solcher von 120 cm.“

Schon die Urmappe, also die Messtischaufnahme auf Grund des Grundsteuerpatentes des Jahres 1817, litt an verschiedenen Unzukömmlichkeiten: Die Erfassung steuerfreier Grundflächen erfolgte nicht mit der gleichen Sorgfalt wie die Erfassung der steuerpflichtigen Grundflächen. Darunter litten insbesondere die Ortsgebiete und die Waldgebiete. Bei letzteren kam noch die schematisierte Darstellung gekrümmter Linien hinzu, woraus das bekannte Phänomen resultierte, dass besonders bei Riemenparzellen in Wäldern nur die Grenzen an den Waldrändern erfasst wurden, innerhalb des Waldgebietes jedoch geradlinige Verbindungen gezogen worden sind. Weg-, Straßen- und Gewässergrenzen wurden nicht vermarktet, ja meist nicht einmal verpflockt und oftmals sehr großzügig aufgenommen.³

„Beim dafür zuständigen VA liegen bezüglich der hier strittigen Grundstücke 334/1 und 328 keine Urkunden über Grenzvermessungen auf. Beide Grundstücke sind aber in der Katastralmappe des Grundsteuerkatasters eingetragen. Die Mappe gibt insbesondere in den steuertechnisch uninteressanten Alm- und Gebirgsregionen den Verlauf der Eigentumsgrenzen nur sehr generalisiert und teilweise sogar falsch wieder. Dies ist insbesondere auf den Umstand zurückzuführen, dass die bei Anlegung des Grundsteuerkatasters um das Jahr 1830 übliche Aufnahmetechnik der Messtischaufnahme die schwierigen alpinen Verhältnisse nicht bewältigen konnte. Exakte Grenzvermessungen wären in gebirgigen Regionen nur mit großem Aufwand realisierbar gewesen. Um den Aufwand zu minimieren, wurden die in wirtschaftlich uninteressanten Gebieten aufgenommenen Punkte geradlinig verbunden, wodurch es zu Abweichungen vom tatsächlichen Grenzverlauf in der Natur kam.“⁴

Für die Darstellung der Grundstücke des Grundsteuerkatasters dient die Katastralmappe lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Grundstücke zueinander.

Weiterentwicklung der Katastralmappe ab 1969

Das Vermessungsgesetz 1968 führte in Österreich den Grenzkataster ein, der neben einer technischen Qualitätsverbesserung vor allem eine rechtliche Besserstellung der Grenzkatastergrundstücke darstellt. Aufgrund festgelegter technischer und recht-

licher Verfahren wird ein Grundstück in den Grenzkataster eingetragen. Für diese Grundstücke sind die Grenzen im Kataster verbindlich festgelegt. Hand in Hand damit geht auch die Qualitätsverbesserung der Katastralmappe. Die ursprünglich im Maßstab 1:2880 angelegte Katastralmappe wird ab diesem Zeitpunkt mithilfe verschiedenster technischer Methoden in metrische Maßstäbe (1:1000, 1:2000, 1:5000) umgezeichnet. Seit 1989 erfolgt diese Umzeichnung nur mehr in digitaler Form, wobei zunehmend qualitätsverbessernde Maßnahmen gesetzt wurden. Diese Qualitätsverbesserung erfolgte durch Transformation von alten Plänen und Handrisse ins System der Landesvermessung und durch Aktualisierung der Katastralmappe hinsichtlich der Nutzungen mittels Photogrammetrie. Damit wird sowohl der Inhalt der Katastralmappe als auch die lagerichtige Darstellung der Grundstücke verbessert.

Seit kurzem ist die tagesaktuelle Digitale Katastralmappe im Internet unter der Adresse <https://kataster.bev.gv.at> abrufbar. Zur besseren Orientierung kann entweder ein Orthofoto oder eine eingefärbte GIS-Darstellung hinterlegt werden. Das Detail reicht vom Grundstück und von dessen Nutzung bis zum amtlichen Grenzpunkt, zu dessen Vermarkungsart und der letztmaligen Dokumentation in einer Urkunde. Außerdem ermöglicht eine ausführliche Suchfunktion ein schnelles Auffinden des gewünschten Grundstücks. Die Flächenangaben entstammen dem Grundbuch, sie dienen der reinen Ersichtlichmachung, ein Rechtsanspruch auf die Fläche im Grundbuch besteht nicht.

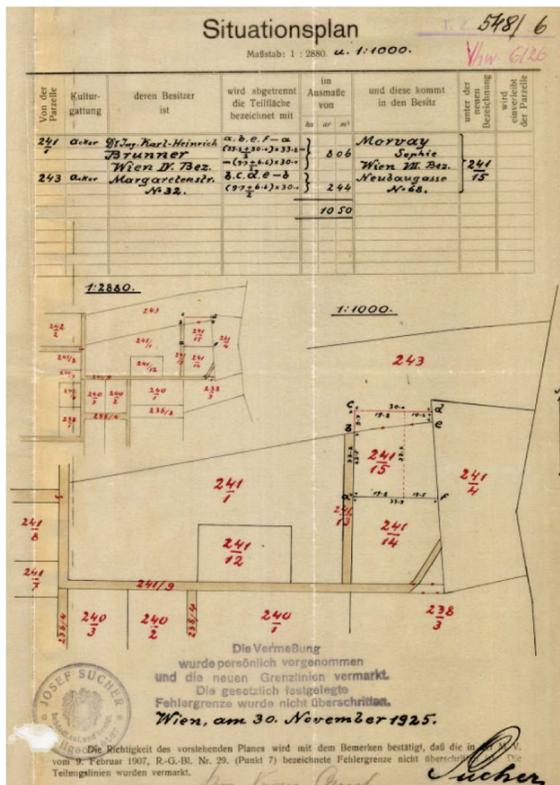
Teilungspläne vor 1932

Es wurde erkannt, dass ohne normierte Aktualisierung und Fortführung der Katastralmappe deren Wert verloren ging. Aus diesem Grund wurde am 23. Mai 1883 das Evidenzhaltungsgesetz erlassen. Damit wurde eine klare Richtlinie zur Weiterführung der Katastralmappe durch Pläne von Befugten gegeben. Die technischen Vorschriften haben eine Planausführung im Maßstab der Katastralmappe und/oder in einem größeren Maßstab vorgesehen. Weiters sind in diesen Plänen Identpunkte für die Einpassung in das Lineament der Katastralmappe dargestellt. Die Anzahl ist mengenmäßig und qualitativ sehr unterschiedlich. Die Teilungslinien bzw. die Einbindepunkte in die bestehende Grenzlinie sowie diese Grenzlinie selbst sind mit numerischen Angaben versehen (Sperrmaße, Orthogonalmaße). Die Kennzeichnung der Grenzpunkte ist nicht immer aus den Plänen ablesbar. Grundsätzlich muss aber angenommen werden, dass gemäß § 845 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs (ABGB) die Grenzpunkte in der Natur gekennzeichnet worden sind. Die Pläne zur grundbücherlichen Teilung von Grundstücken vor dem Jahr 1932 sind im Bereich numerischer Angaben zur Grenze für die Grenzverhandlung relevant. Aufgrund der Tatsache, dass kaum Angaben zur Kennzeichnung der Grenzpunkte vorhanden sind und oft nur wenige Identpunkte vorliegen, ist es nicht immer möglich, die Pläne im Landessystem und daher auch in der Natur abzubilden. Der Stand vor der Teilung bzw. Grenzänderung wurde in der Regel nicht mit den Grundstücksanrainern verhandelt.

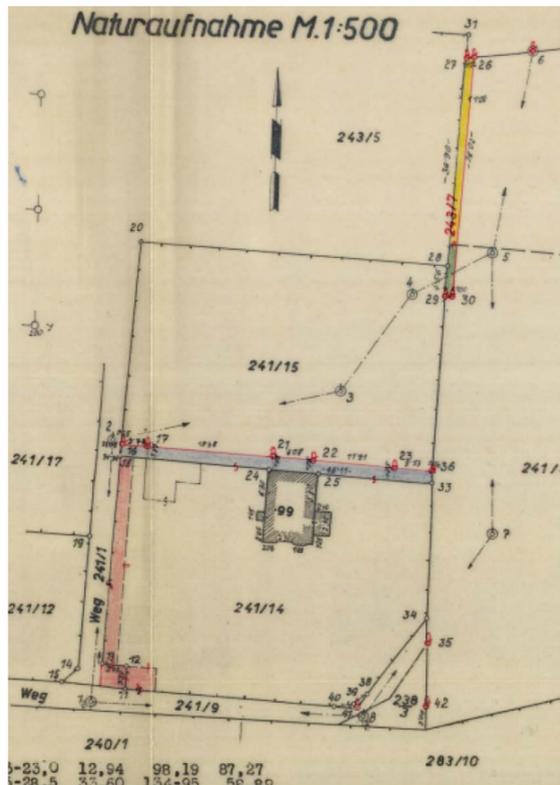
Pläne aus dem Zeitraum 1932–1969

Diese Pläne sind unter Beachtung der technischen Vorschriften der Grundteilungsverordnung aus dem Jahr 1932 (Vermessungsinstruktion) entstanden. Der Planverfasser hatte bei der Planerstellung auf Folgendes zu achten:

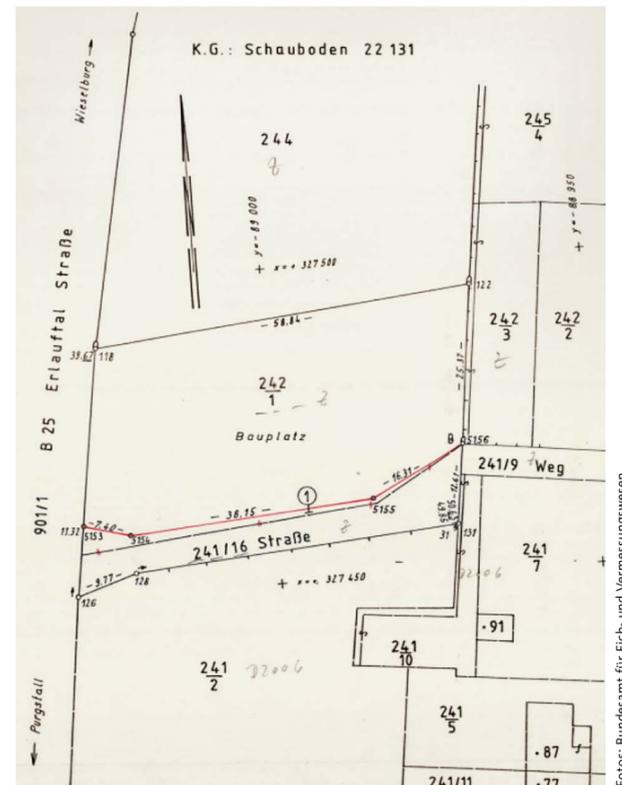
- Polygonisierung und Detailpunktaufnahme bestehender Grenzpunkte und Identpunkte (Passpunkte für die grafische Einpassung in die Katastralmappe);
- Dokumentation der Messwerte bzw. koordinative Angaben im Plan und detaillierte Darstellung des Naturstandes;
- Angaben über die Kennzeichnung von Grenzpunkten, die gemäß § 845 ABGB



Ausschnitt eines Teilungsplans vor 1932



Ausschnitt eines Teilungsplans aus dem Zeitraum 1932–1969



Ausschnitt eines Teilungsplans nach 1969

Fotos: Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

durchgeführt wurde, und allenfalls die Vermessung der Polygonpunkte; die Grenzverhandlungen sind nur teilweise dokumentiert (z. B. Mappenberichtigung, Altbestandsaufnahme).

Bei Vorliegen ausreichender Passpunkte sind diese Pläne zumeist gut im Landessystem und in der Natur abbildbar. Aufgrund ihrer Aussagekraft bilden sie eine gute Unterlage für Grenzverhandlungen. Bei dokumentierten Grenzverhandlungen ergibt sich eine erhöhte Beweiskraft für die einvernehmlich festgelegten Grundstücksgrenzen.

Pläne seit 1969

Diese Pläne sind aufgrund des Vermessungsgesetzes 1968 und der entsprechenden Vermessungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung entstanden. Zusätzlich zu den technischen Aspekten ist in diesen Plänen die rechtliche Relevanz in Bezug auf das geltende Vermessungsgesetz gegeben (bereits verhandelte Grenzen, Grenzkataster). Diese Pläne sind für Grenzverhandlungen in hohem Maße relevant; der verhandelte Teil ist verbindlich; im Bereich von Grenzkatastergrundstücken ist eine Grenzverhandlung obsolet (allenfalls erforderlich: Grenz-

herstellung im Zuge der Grenzverhandlung).

In einem Protokoll ist das Ergebnis der Verhandlung mit den Zustimmungserklärungen der von der Grenzverhandlung betroffenen Eigentümer festgehalten. Dieses Protokoll ist dem Vermessungsamt gemeinsam mit dem Plan digital signiert zu übermitteln.

Pläne, die bescheinigt, aber nicht verbüchert wurden

Wird ein Plan beim Vermessungsamt entsprechend den erforderlichen Bestimmungen eingereicht und vom Vermessungsamt mittels Bescheid bescheinigt, aber aus anderen Gründen nie im Grundbuch verbüchert und durchgeführt, so spricht man von abgelaufenen Plänen. Diese sind technisch und hinsichtlich des katastralen Altstandes gleichwertig zu verbücherten Plänen, können als Behelf dienen und sind für Grenzverhandlungen relevant.

Pläne zur Aktualisierung von Benützung- und Nutzungsarten

Seit der katastralen Erstaufnahme sind in vielen Fällen Abgrenzungen der Kulturgattungen sowie Benützung- bzw. Nutzungs-

arten durch Rechtsgeschäfte zu Eigentumsarten geworden. Dementsprechend sind diese Unterlagen zu werten. Nachfolgend sind die wichtigsten Operateile aufgelistet:

- Pläne für Bauflächenenerhebungen bis 1969
- Pläne für Feldvergleichsoperat
- Pläne für Bauflächen und Bauwerksauswertungen ab 1969

Fazit

Auch wenn bereits mehr als 50 Jahre vergangen sind, seit der Grenzkataster eingeführt wurde, so sind laut Katharina Schmid bisher erst etwa 15 % aller Grundstücke in Österreich im rechtsverbindlichen Grenzkataster einverleibt. Bei den restlichen Grundstücken „kommt es immer wieder zu Grenzstreitigkeiten, denn die Katastermappe gibt die Grenzen nicht verbindlich wieder. Geklärt werden soll vor allem, welche Rolle bei diesen Grundstücken die Plan- oder Mappengrenzen (dennoch) spielen und inwieweit (abweichende bzw. veränderte) Naturgrenzen diesen vorgehen.“⁵

Um also die eigenen Grundstücksgrenzen rechtsverbindlich zu sichern, ist jeder gut beraten, die Hilfe eines Zivilingenieurs oder einer Zivilingenieurin für Vermessungswesen einzuholen. Nur wenn die Grundstücks-

grenzen gesichert sind, kann im Zuge einer Bauplanung das Grundstück optimal ausgenutzt und die gesetzlichen Bauabstände eingehalten werden.

Dietrich Kollenprat
Martin Loschnigg

Einige Passagen dieses Beitrags wurden aus dem „Leitfaden zur Grenzverhandlung“ der Bundesfachgruppe Vermessungswesen übernommen.

- 1 Angst, Die zivil- und vermessungsrechtliche Bedeutung der Festlegung der Grundstücksgrenzen im Zuge von Grundstücksvermessungen, Österreichische Notariatszeitung, 2010/49.
- 2 Twaroch, Nochmals: Zur Festlegung der Grundstücksgrenzen im Zuge von Grundstücksvermessungen, in: Österreichische Notariatszeitung, 2011/2.
- 3 Twaroch, Der Kataster als Beweismittel bei Grenzstreitigkeiten, in: Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie, Heft 3/1986.
- 4 OGH, 6 Ob 230/98f, 20.5.1999.
- 5 Schmid, Zum Verhältnis von Natur- und Mappengrenzen, in: Zak – Zivilrecht aktuell, 2017/294.

Dauer von Baugenehmigungsverfahren

Erste Maßnahmen nach der Mitgliederbefragung

Vor einigen Monaten ist unsere Umfrage zum Thema „Verfahrensdauer im Zuge der Ansuchen um Baugenehmigung“ in Ihrem Postfach gelandet.

Vielen Dank für Ihre zahlreiche Teilnahme! Wir haben bereits im „Plan“ Nr. 58 über die ersten Ergebnisse der Umfrage berichtet und freuen uns sehr, Ihnen nun die ersten konkreten Maßnahmen mitteilen zu können, die nach der persönlichen Besprechung der Umfrageergebnisse mit Stadtbaudirektor DI Bernhard Jarolim, DI Beatrix Rauscher, Leiterin des Kompetenzzentrums Bahninfrastruktur, Regulative Bau, Ingenieurservices, Normen (KBI) in der Stadtbaudirektion, und DI Ernst Schlossnickel, Sachbearbeiter des KBI, getroffen wurden.

Besonders freut uns, dass die Verantwortlichen, nachdem sie von uns über die Umfrageergebnisse in Kenntnis gesetzt worden waren, umgehend an einer Weiterentwicklung der behördlichen Praxis gearbeitet und die Kammer zu einem intensiven

Austausch darüber eingeladen haben. Die Zusammenarbeit mit der Behörde war aus unserer Sicht vorbildlich, der Austausch wird weitergeführt werden.

Schon aus diesem Grund ersuchen wir Sie, sich weiterhin bei uns zu melden, sollte Ihnen Verbesserungspotential bei den Genehmigungsverfahren auffallen. Wir können aber feststellen, dass die Zahl der an die Kammer gemeldeten Schwierigkeiten oder Problemfälle bereits deutlich zurückgegangen ist, die untenstehenden Maßnahmen dürften also Wirkung zeigen.

Zur Beschleunigung der Prozesse im Bereich Energieausweise und Bauphysik wurden von der MA 37 bisher folgende Maßnahmen gesetzt:

- Das Referat Bauphysik wurde um zwei Mitarbeiter aufgestockt, wodurch es u. a. bei Rückfragen besser erreichbar ist.
- Festlegung von fixen Zeiten für telefonische Anfragen: Das Referat Bauphysik stellt sicher, dass Montag und Freitag

zwischen 8 und 11 Uhr Mitarbeiter für telefonische Auskünfte erreichbar sind.¹

- Derzeit wird eine elektronische Terminvergabe programmiert und getestet, die die Kontaktaufnahme mit der Baupolizei weiter vereinfachen wird.
- In den Gebietsgruppen und der Gruppe BB (Besondere Bauvorhaben) wurden Kompetenzentwickler für Bauphysik namhaft gemacht. Diese Personen können Routinefragen innerhalb ihrer Organisationseinheiten klären und machen so zahlreiche Anfragen an das Referat Bauphysik überflüssig.
- Ein Leitfaden zur einheitlichen Vorgehensweise bei Neu-, Zu- und Umbauten wurde erarbeitet. Dabei waren Vertreter der Baubehörde, der zt: Kammer, der Immoilientreuhänder sowie Bauphysiker eingebunden.
- Eine interne Arbeitsgruppe hat zahlreiche Möglichkeiten zur Verbesserung der Prozesse identifiziert und umgesetzt. Das betrifft z. B. die einheitliche Proto-

kollierung, die Beschleunigung des Stellungnahmeprozesses innerhalb der MA 37 und eine neue Vorgangsweise bei vereinfachten Bauverfahren.

- In einem IT-Projekt wird an Verbesserungen an WUKSEA gearbeitet. Dabei werden die Änderungen der OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2023 berücksichtigt, aber auch Vereinfachungen bei den Prüfungsgängen implementiert. Ziel ist die Beschleunigung der Abläufe, indem mehr Energieausweise automatisch registriert werden können und weniger manuelle Prüfungen durchgeführt werden müssen.

Bernhard Sommer
Peter Bauer

¹ Siehe unter www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/planen/richtlinien/rl-bauphysik.html.