

# Haus und Grundstück

*Keine Frage: Wohnen im Eigentum ist eine attraktive Alternative zur lebenslangen Miete. Allerdings wollen Kauf und Bau genau überlegt sein. Wichtig dabei ist auch das Wissen um das Eigentum an Grund und Boden. Tipps dazu von Dietrich Kollenprat.*

**E**in Grundstück ist jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer (der Grundstücksnummer) bezeichnet ist. Grundstücke werden durch Grundbuchsbeschluss neu gebildet oder gelöscht. Eigentümer eines Grundstücks ist nur jener, der auch im Grundbuch als solcher eingetragen ist.

Mit Grundbuch und Kataster ist das Eigentum an Grundstücken geregelt und dokumentiert; nach den Festlegungen der Raumordnungsgesetze werden Flächen-

widmungs- und Bebauungspläne erlassen, in denen die Ausdehnung bebaubarer Flächen sowie die Art der möglichen baulichen Nutzung festgelegt sind. Gefahrenzonenpläne zeigen gefährdete Flächen und den Gefährdungsgrad auf; daneben gibt es noch eine Reihe weiterer gesetzlicher Festlegungen, die auf Grund und Boden unmittelbar Bezug haben.

Informieren Sie sich beim Kauf oder Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften über alle wesentlichen Daten und Fakten, die für den Wert, die Bebauung und sonstige Nutzung bedeutsam

sind. Bitte beachten Sie, dass die Informationen auf unserer Homepage <http://www.aikammer.org/> im Anlassfall niemals die Beratung durch Fachleute ersetzen, sondern nur eine Erstinformation für Sie als Kaufinteressenten oder Grundstückseigentümer darstellen.

Grund und Boden gehört zu unseren kostbarsten Gütern; er ist nicht vermehrbar und verantwortlich für Lebensqualität und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Dementsprechend sorgfältig schützen Gesetze sowohl das Eigentum des einzelnen wie auch das öffentliche



Interesse an einer nachhaltigen Nutzung im Interesse der heutigen und späteren Generationen.

**DAS GRUNDBUCH:** Das Grundbuch wird vom zuständigen Bezirksgericht geführt und ist nach Katastralgemeinden und innerhalb dieser nach Liegenschaften geordnet. Liegenschaften (auch Grundbuchkörper genannt) sind mit Einlagezahlen (EZ) bezeichnet und dokumentieren

- das oder die Grundstücke, die zur Liegenschaft gehören (im A-Blatt),
- Personen, denen sie gehören (Eigentümer), mit den jeweiligen Anteilen (im B-Blatt),
- die Beschränkungen, mit denen die Grundstücke belastet sind (im C-Blatt) sowie
- Hinweise auf die letztgültigen Eintragungen (Tagebuchzahlen TZ).

Jedermann ist berechtigt, in das Grundbuch einzusehen, indem er/sie sich gegen Gebühr bei einem Grundbuchsgericht, bei Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Notaren oder Rechtsanwälten einen Grundbuchsauzug besorgt.

Das Grundbuch wurde in seiner heutigen Rechtsform bereits 1883 zum verbindlichen Nachweis des Eigentums und privatrechtlicher Verpflichtungen und Lasten an Grundstücken geschaffen. Seit 1990 sind alle Eintragungen österreichweit digital vorhanden und abrufbar; sie genießen als öffentliches Buch umfassenden Vertrauenschutz aller rechtsbegründenden Eintragungen an Grund und Boden. Im Hinblick auf diese Rechtswirkung unterliegen Eintragungen in das Grundbuch strengen Formvorschriften.

**DER GRUNDSTÜCKSKATASTER:** Der Kataster stellt neben dem Grundbuch die 2. Säule des österreichischen Systems der Eigentumssicherung an Grund und Boden dar; in der Katastralmappe ist die Lage der Grundstücke veranschaulicht, für die im Grundbuch Eigentümer und Belastungen geführt werden.

Nur für jene etwa 12% aller österreichischen Grundstücke, die bisher in den Grenzkataster einverlebt sind, ist der Grenzverlauf rechtsverbindlich dokumentiert. In allen übrigen Fällen macht der Kataster keinen Beweis über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über das Flächenausmaß der Grundstücke.

Ob ein Grundstück bereits in den Grenzkataster einverlebt ist und über welche Qualität die Grundstücksfläche verfügt, kann neben anderen grundstücksbezogenen Daten dem Auszug aus der Grundstücksdatenbank entnommen werden. Diese Auszüge sowie Planauszüge aus der Katastralmappe erhalten Sie gegen Gebühr beim Vermessungsamt oder bei Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (Zivilgeometer).

#### DI Dietrich Kollenrat

ist Vorsitzender der Bundesfachgruppe  
Vermessungswesen.

## **Das Grundstück**

### **Antworten rund ums Thema „Haus und Grundstück“**

Keine Frage: Wohnen im Eigentum ist eine attraktive Alternative zur lebenslangen Miete. Allerdings wollen Kauf und Bau genau überlegt sein. Das Häuslbauen oder auch der Haus- oder Wohnungskauf ist für den Durchschnittsbürger zumeist das finanziell aufwändigste Lebensvorhaben. Und die Entscheidung dafür beeinflusst das Familienbudget und dadurch auch die Lebensqualität über Jahre. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück, dessen Kauf und die weitere Beschäftigung damit ist im Regelfall eine wunderbare und schöne Sache, weil sie vielfach mit Existenzgründung, Sesshaftigkeit und Dauerhaftigkeit verbunden ist. - Damit ähnliche Schlagzeilen wie im September 2006, wo in der kleinen Gemeinde Königstetten (NÖ) ein Mann von seinem Nachbarn wegen eines strittigen Grenzverlaufs erschlagen wurde, nicht mehr vorkommen, sollte man im Allgemeinen und im Besonderen etwas mehr über das Eigentum an Grund und Boden, also über das „Grundstück“ wissen.

**DAS GRUNDSTÜCK:** Ein Grundstück ist jener Teil einer Katastralgemeinde, der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer (der Grundstücksnummer) bezeichnet ist. Grundstücke werden durch Grundbuchsbeschuß neu gebildet oder gelöscht. Eigentümer eines Grundstückes ist nur jener, der auch im Grundbuch als solcher eingetragen ist.

**DAS WICHTIGSTE IN KURZFORM:** Mit Grundbuch und Kataster ist das Eigentum an Grundstücken geregelt und dokumentiert; nach den Festlegungen der Raumordnungsgesetze werden Flächenwidmungs- und Bebauungspläne erlassen, in denen die Ausdehnung bebaubarer Flächen sowie die Art der möglichen baulichen Nutzung festgelegt sind. Gefahrenzonensätze zeigen gefährdete Flächen und den Gefährdungsgrad auf; daneben gibt es noch eine Reihe weiterer gesetzlicher Festlegungen, die auf Grund und Boden unmittelbar Bezug haben.

Informieren Sie sich beim Kauf oder Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften über alle wesentlichen Daten und Fakten, die für den Wert, die Bebauung und sonstige Nutzung bedeutsam sind. Bitte beachten Sie, dass die Informationen auf unserer Homepage <http://www.aikammer.org/> im Anlassfall niemals die Beratung durch Fachleute ersetzen, sondern nur eine Erstinformation für Sie als Kaufinteressenten oder Grundstückseigentümer darstellen.

Grund und Boden gehört zu unseren kostbarsten Gütern; er ist nicht vermehrbar und verantwortlich für Lebensqualität und wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft. Dementsprechend sorgfältig schützen Gesetze sowohl das Eigentum des einzelnen wie auch das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen Nutzung im Interesse der heutigen und späteren Generationen.

**DAS GRUNDBUCH:** Das Grundbuch wird vom zuständigen Bezirksgericht geführt und ist nach Katastralgemeinden und innerhalb dieser nach Liegenschaften geordnet. Liegenschaften (auch Grundbuchkörper genannt) sind mit Einlagezahlen (EZ) bezeichnet und dokumentieren

- das oder die Grundstücke, die zur Liegenschaft gehören (im A-Blatt),
- Personen denen sie gehören (Eigentümer) mit den jeweiligen Anteilen (im B-Blatt),
- die Beschränkungen, mit denen die Grundstücke belastet sind (im C-Blatt) sowie
- Hinweise auf die letztgültigen Eintragungen (Tagebuchzahlen TZ).

Jedermann ist berechtigt in das Grundbuch einzusehen, indem er/sie sich gegen Gebühr bei einem Grundbuchgericht, bei Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Notaren oder Rechtsanwälten einen Grundbuchsauzug besorgt.

Das Grundbuch wurde in seiner heutigen Rechtsform bereits 1883 zum verbindlichen Nachweis des Eigentums und privatrechtlicher Verpflichtungen und Lasten an Grundstücken geschaffen. Seit 1990 sind alle Eintragungen österreichweit digital vorhanden und abrufbar; sie genießen als öffentliches Buch umfassenden Vertrauensschutz aller rechtsbegründenden Eintragungen an Grund und Boden. Im Hinblick auf diese Rechtswirkung unterliegen Eintragungen in das Grundbuch strengen Formvorschriften.

**DER GRUNDSTÜCKSKATASTER:** Der Kataster stellt neben dem Grundbuch die 2. Säule des österreichischen Systems der Eigentumssicherung an Grund und Boden dar; in der Katastralmappe ist die Lage der Grundstücke veranschaulicht, für die im Grundbuch Eigentümer und Belastungen geführt werden.

Nur für jene etwa 12% aller österreichischen Grundstücke, die bisher in den Grenzkataster einverleibt sind, ist der Grenzverlauf rechtsverbindlich dokumentiert. In allen übrigen Fällen macht der Kataster keinen Beweis über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über das Flächenausmaß der Grundstücke.

Ob ein Grundstück bereits in den Grenzkataster einverlebt ist, und über welche Qualität die Grundstücksfläche verfügt, kann neben anderen grundstücksbezogenen Daten dem Auszug aus der Grundstücksdatenbank entnommen werden. Diese Auszüge sowie Planauszüge aus der Katastralmappe erhalten Sie gegen Gebühr beim Vermessungsamt oder bei Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (Zivilgeometer).

**ENTSTEHUNG DES KATASTERS:** Die Geschichte des heutigen Katasters beginnt im Jahr 1817, als die Vermessung der österreichisch – ungarischen Monarchie gesetzlich verfügt wurde, um die Vorschreibung der Grundsteuer auf eine gerechte Basis zu stellen.

Dieser Grundsteuerkataster musste den steuerlichen Anforderungen entsprechen, er war jedoch niemals zum verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen bestimmt. Auch nachfolgende Vermessungen im Zusammenhang mit der Aufteilung von Grundstücken dienten in erster Linie der Aktualisierung steuerlicher Grundlagen. Daher sind die Angaben des Grundsteuerkatasters über Grenzen und Flächen dem Vertrauensschutz entzogen; von der ursprünglichen Vermessung abgeleitet, dokumentieren sie ohne Beweiskraft bloß Form und Ausmaße der Grundstücke, wie sie als Grundlage für die Grundsteuer gelten.

Um dem Bedürfnis der Gesellschaft nach einem verbindlichen Grenznachweis zu entsprechen, hat der Gesetzgeber im Vermessungsgesetz 1968 den Grenzkataster eingeführt und gleichzeitig die notwendigen Formvorschriften verfügt, die bei der Einverleibung von Grundstücken in den Grenzkataster zwingend einzuhalten sind. Nur wenn alle betroffenen Anrainer dem Verlauf der Grenzen vor Ort zugestimmt haben, die Grenzpunkte im exakten Bezug zum Landeskoordinatensystems vermessen und in einer öffentlichen Urkunde dokumentiert sind, können sie denselben Vertrauensschutz, wie Eintragungen im Grundbuch genießen. Nur für jene rund 12% aller Grundstücke, die bisher bereits in den Grenzkataster einverlebt sind, gelten Grenzen und Flächen als gesichert. Darüber hinaus ist auch jeglicher Ersitzungsanspruch von Grundstücksteilen für alle Zukunft ausgeschlossen.

**BAU- UND RAUMORDNUNG:** Die Regelung der Besiedlung (Raumordnung) sowie zur Festlegung von Bestimmungen über die Bebauung (Bauordnung) ist Ländersache.

Einheitlich für ganz Österreich gilt, dass die Gemeinde zuständig für die Widmung ihres Gemeindegebiets in „Bauland“ und „Nicht-Bauland“ ist. Die genaue Bezeichnung der einzelnen Widmungen unterscheidet sich jedoch von Bundesland zu Bundesland, ebenso wie die Namen der planlichen Do-

kumentationen (z.B. Flächenwidmungsplan). In den jeweiligen Raumordnungsgesetzen sind auch die Voraussetzungen für Umwidmungen sowie deren formale Abläufe genau geregelt.

Ob der Erwerb von Grundstücken einer Bewilligung unterliegt, ist von der Widmung abhängig und in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich geregelt.

Festlegungen über die Art der möglichen Bebauung, die technischen Vorschriften über die Bauausführung sowie die Ausnutzung von Bauplätzen finden sich in den Bauordnungen der Länder. Zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen sind in allen Fällen die Gemeinden. Hier erhalten Sie auch rechtsverbindliche Auskünfte über Widmung und Bebauungsmöglichkeiten.

**DER WERT DES GRUNDSTÜCKS:** Aufgabe dieser Information soll keinesfalls sein, Grundstückspreise für die verschiedenen Regionen und Bezirke Österreichs aufzulisten; dazu darf auf einschlägige Fachzeitschriften sowie auf periodische Veröffentlichungen in den Tageszeitungen verwiesen werden. Vielmehr finden sich nachfolgend in alphabetischer Reihenfolge Hinweise auf objektive Kriterien, die Einfluss auf den Wert eines Grundstückes bzw. Liegenschaft nehmen:

**Anschlussgebühren:** Für eine Bauplatznutzung ist der Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich; Dafür sind jeweils Anschlussgebühren zu entrichten:

- Wasser und Kanal
- Energie – Strom, Gas und Fernwärme
- Telefon – Festnetz (eventuell auch Breitband für Internet)
- TV – Kabeldienste

Konkrete Informationen über vorhandene (und bereits bezahlte) Anschlüsse oder die zu erwartenden Kosten für die Herstellung solcher, erhalten Sie bei den jeweiligen Leitungsbetreibern. Wer diese sind, erfahren Sie im Gemeindeamt.

**Bauplatzaufschließung:** Bei unbebauten Grundstücken im Bauland, ist stets zu klären, ob sie im Sinne der örtlichen Bauvorschriften bereits aufgeschlossen sind, ob also die Anliegerleistungen erbracht wurden – und sie damit als Bauplätze gelten - oder nicht. Informationen darüber erhalten Sie im Gemeindeamt.

**Gefahrenzonen:** Bauplätze innerhalb ausgewiesener gelber Zonen eines Gefahrenzonenplanes bergen auch bei baulichen Vorsichtsmaßnahmen ein erhöhtes Sicherheitsrisiko, und führen damit über den Lebenszyklus hinweg zu deutlich höheren Kosten. Solche Grundstücke sind deshalb zumeist wesentlich billiger zu erwerben. - Informieren Sie sich darüber durch Einsicht in den Gefahrenzonenplan am Gemeindeamt.

**Grundstücksgrenzen:** Die Grenzen des Grundstückes/Bauplatzes und davon abgeleitet sein Flächenausmaß dürfen nur dann als verbindlich angesehen werden, wenn es im Grenzkataster einverleibt ist. Dieser Umstand ist ebenso wie eventuelle Belastungen aus dem Grundbuchsauszug zu erkennen (Indikator „G“ neben der Grundstücksnummer). Kontaktieren Sie unbedingt einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vor dem Kauf, wenn Grenzen und Flächenangabe nicht durch eine Grenzkatastereinverleibung abgesichert sind, da es für den Käufer ein erhebliches Risiko birgt, wenn sich durch eine spätere Vermessung eine nachteilige Grenzsituation oder ein geringeres Flächenausmaß ergibt. Die Erstauskunft bei Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ist kostenfrei.

**Grundstückslage:** Grundsätzlich beeinflussen viele subjektive Gründe jede Kaufentscheidung, daneben existieren jedoch auch objektive Kriterien, die sowohl die unmittelbare Errichtung eines Hauses wie auch dessen künftige Nutzung vor allem wirtschaftlich aber auch physiologisch beeinflussen:

- Sonnige Lagen/Hangseiten reduzieren im Winter den Energieverbrauch.
- Freie Lagen mit guter Fernsicht sind häufig windausgesetzt.
- Wie beeinflusst die Ausrichtung des Grundstückes (Norden/Süden) die Nutzung ?
- Wird die Bebaubarkeit durch die Grundstücksform und Geländeneigung oder durch unter-/oberirdische Leitungen über das Grundstück (negativ) beeinträchtigt?
- Die Nähe zu stark befahrenen Verkehrsträgern (Bahn, Straße) bringt erhöhte Lärmimmissionen.
- Steigungen bei der Zufahrt können im Winter das Anlegen von Schneeketten erfordern.
- Vorhandene Nahversorgung und Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel.

**TIPP:** Besichtigen Sie jedenfalls öfter und zu verschiedenen Tageszeiten, an Werktagen sowie am Wochenende Ihr künftiges Grundstück. Gespräche mit den Nachbarn bringen oft nützliche Hintergrundinformationen.

**Servitute** beeinträchtigen die Nutzung eines Grundstückes in jenem Teil, der im Grundbuch durch eine Grunddienstbarkeit belastet ist. Wenn der örtliche Bereich eindeutig definiert ist, auf den sich die Dienstbarkeit bezieht, wird sich die Nutzung (Bebauung) des übrigen Grundstückteiles als unproblematisch erweisen. Solche klar festgelegten Dienstbarkeiten stellen für den unbelasteten Teil in aller Regel keine Wertminderung dar. Erfahrungsgemäß sind aber jene Servitute bei der Bewirtschaftung von großem Nachteil, deren örtliche Lage durch keine Planurkunde festgelegt ist und deren sachlicher Umfang (z.B. „Recht des Gehens und Fahrens“) nur generell formuliert wurde; in solchen Fällen wäre größte Vorsicht geboten.

Da Dienstbarkeiten (z.B. Wasserleitung, Kanaltrasse) auch außerbücherlich oder durch Ersitzung bestehen können, empfiehlt sich in jedem Fall eine Nachfrage beim früheren Eigentümer.

**Widmung:** Nachhaltigen Einfluss auf den Wert eines Grundstückes übt dessen Widmung im Flächenwidmungsplan aus. Für Wohnzwecke allein gewidmete Gebiete werden in aller Regel ruhigeren Charakter mit geringeren Immissionen aufweisen, als solche in denen auch Betriebe angesiedelt werden dürfen. Sicherheitszonen können die Bebaubarkeit beeinflussen. Informieren Sie sich über Widmung und Bauvorschriften am Gemeindeamt.

**MEIN HAUS:** In ländlichen Gebieten ist das Alleineigentum von Haus und Grund zumeist der Normalfall; im städtischen Umfeld stellt das eigene Haus und das eigene Grundstück die Erfüllung des Traums vom „Wohnen im Grünen“ dar. Nur wer als alleiniger Eigentümer eines Grundstückes im Grundbuch eingetragen ist, kann über sein Haus ohne Rück- oder Mitsprache von anderen Miteigentümern verfügen. Dies betrifft kleinere Dinge wie die Montage einer Satellitenschüssel oder das Aufstellen eines Gartenhäuschens ebenso wie finanzielle Verantwortlichkeiten wie die Bezahlung der Grundsteuer.

Welchen Wert Ihr Grundstück hat, was Sie darauf bauen dürfen, wie ein Grundbuchauszug zu lesen ist und was sonst noch wichtig ist, erfahren Sie bei „Mein Grundstück“ unter [www.meingrundstueck.at](http://www.meingrundstueck.at)

Wenn Sie mehr wissen wollen oder diese Seite der Kleinen Zeitung verlieren, besuchen Sie den nächstgelegenen Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen (IKV, Zivilgeometer) Ihres Vertrauens, besuchen das Internet unter <http://www.aikammer.org/>, wo Sie umfassende Beratung in allen technischen Angelegenheiten rund um das Grundstück, das Haus und andere technische Belange erhalten.

Anmerkung:

**INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGWESEN:** IKV (Zivilgeometer) sind als Ziviltechniker mit öffentlichen Glauben versehene Personen (§ 4 Abs. 3 ZTG) und als Vermessungsbefugte für die Dokumentation von Eigentum an Grund und Boden verantwortlich. Voraussetzung für die Berufsausübung ist das Studium Vermessungswesen und Geoinformation an einer Technischen Universität, eine dreijährige einschlägige Praxis und die Ablegung der Ziviltechnikerprüfung. Das Berufsgesetz (§ 14 ZTG) und ihre Vereidigung verpflichtet sie zur uneingeschränkten Objektivität und Einhaltung aller gesetzlichen Regelungen und Normen. Sie haften persönlich für ihre Tätigkeit und unterliegen einem strengen Disziplinarrecht.