

Rechtssicherheit, Wirtschaftlichkeit, Korruptionsbekämpfung

Katastervermessung – Leistungen und Gebühren

DIETRICH KOLLENPRAT | KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE

Aufgrund von Vorgaben der EU, der österreichischen Wettbewerbsbehörde und letztlich auch der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten wurden die alten Honorarordnungen außer Kraft gesetzt und es werden die Leistungsbilder von Ingenieurarbeiten dem Stand der Wissenschaft und Technik sowie den gesetzlichen Rahmenbedingungen entsprechend aktualisiert. Dies erfolgt in Arbeitsgruppen, die paritätisch mit Vertretern der Auftraggeber («independent bodies») und Auftragnehmer (Freiberufler, Ziviltechniker) besetzt sind.

Je intensiver die Auseinandersetzung mit diesem Themenbereich erfolgt, desto stärker tritt zu Tage, dass die Katastertätigkeiten zwar ohne große Probleme qualitativ definiert werden können, dass eine zusätzlich erforderliche quantitative Bewertung (Zeitkomponente) ^[1] aber an ihre Grenzen stößt.

Eine umfassende Rechtssicherheit im Umgang mit Grund und Boden (Kataster, Grundbuch) setzt voraus, dass nicht ausschließlich den Vorgaben des auftraggebenden Grundeigentümers Folge geleistet wird, sondern vollständigshalber darüber hinaus die Angaben und, teils nicht verbücherten, Unterlagen sämtlicher betroffenen Parteien (Grundeigentümer laut B-Blatt und Buchberechtigte laut C-Blatt des Grundbuchs) gebührend berücksichtigt werden.

Zum Zeitpunkt der Auftragsannahme sind viele Parameter für eine Kostenabschätzung nicht bekannt, wie z. B. die Anzahl der teilnehmenden Miteigentümer einer Liegenschaft, ihre Handlungsfähigkeit, Fremdvertretung, Inländer oder Ausländer, Gegenpositionen und Widerstände (Grenzstreitigkeit) etc.

Weiters wurde in der letzten Novelle zum LiegTeilG die Position des Buchberechtigten (Kreditinstitut, Dienstbarkeit, Servitut etc.) wesentlich gestärkt, ohne dass es ein Planwerk bzw. ein vollständiges Register über räumlich begrenzte Dienstbarkeiten gibt.

Die Vermessungsexperten der großen Auftraggeber (Bund, Länder, ÖBB etc.) haben sich aus ebendiesen Gründen mit »Sonderverträgen« ^[2] beholfen, denn auch ihnen sind anlässlich der Auftragsvergabe vorgenannte Parameter nicht bekannt, wollen aber dennoch eine qualitativ umfassende Bearbeitung (bezüglich Rechtssicherheit) und bekennen sich gleichzeitig zu einer leistungsadäquaten Honorierung.

WIRTSCHAFTSLIBERALISMUS UND FREIE MARKTWIRTSCHAFT

Folgt man dem allgemeinen Prinzip des Wirtschaftsliberalismus, wonach jeder völlige Freiheit hat, alles zu tun, was er will, sofern dabei nicht die Freiheit eines anderen verletzt wird, so stößt diese Definition bereits von vornherein an ihre Grenzen, wenn man nicht nur die Interessen des einzelnen, völlig frei agierenden Unternehmers in Betracht zieht.

Denn die Freiheit des einzelnen Unternehmers widerspricht in der Regel den Interessen der Dienstnehmer, jenen anderer Unternehmer und nicht selten auch den Interessen der Gesellschaft hinsichtlich Qualität und Rechtssicherheit.

Den Proponenten der freien Marktwirtschaft, z. B. Adam Smith (1723–1790), Walter Eucken, Ludwig von Mises oder Friedrich von Hayek, Letztere Vertreter der »österreichischen Schule« und Nobelpreisträger, stehen heute angesichts des Scheiterns der zitierten Schule kritische Vertreter, wie John Maynard Keynes (1883–1946) oder Joseph E. Stiglitz (geb. 1943, ebenfalls Nobelpreisträger), gegenüber.

Stiglitz gilt als Skeptiker der Globalisierung und als Gegner des harten Kapitalismus und empfiehlt staatliche Eingriffe in das Marktgeschehen.

Laut Florian Bauer ^[3], Preisforscher in Deutschland (Zitat), »wurden die Konsumenten zu Schnäppchenjägern erzogen. Irgendwer hat diesen Blödsinn angefangen, und jetzt müssen ihn alle ausbaden.« Und weiter: »Menschen haben kein Gefühl mehr, was Dinge (Anmerkung: und Dienstleistungen) wert sind.« Auch wenn im zitierten Artikel Gratisangebote behandelt werden, so sind diese nur der letzte Auswuchs der Preistreiberi.

Man freut sich über das günstige Angebot immer weniger; die Produkte verlieren an Wert. Der Konsument zahlt am Ende sowieso – nur erfährt er dies erst später. Laut Bauer würde der Konsument stattdessen höhere, aber durchschaubare Preise bevorzugen.

Auch ist jedem noch der erschütternde Ausspruch eines Lobbyisten »Wos war do bitte mei' Leistung?« in Erinnerung und Christian Rainer, in »Profil« vom 4. April 2011, unter dem Titel »Das perfekte Verbrechen« kritisiert u. a. auch die marktunüblichen Kosten einer Pressekonferenz, die in der Eurofighter-Entscheidung mit etwa 1.000 % die marktüblichen Kosten überschritten haben (Zitat).

Patentrezepte zur Statuierung einer angemessenen Gebühr gibt es offensichtlich nicht. Die scheinbar schnellste Lösung zur Festlegung von Gebühren von Vermessungsleistungen im hoheitlichen Bereich wären kartellierte Preise, die allerdings zuvor einer strengen Prüfung durch die Wettbewerbsbehörde ausgesetzt wären.

Eine Verallgemeinerung bezogen auf einen gesamten Berufszweig ist freilich nicht statthaft, wohl aber für jene eingeschränkten Bereiche, wo der Zivilingenieur im »hoheitlichen Bereich« ^[4] tätig ist, was im Vermessungswesen auf die Katastervermessung gemäß § 1 LiegTeilG zutrifft.

WARUM TARIFE?

Ein Grundgesetz der Ökonomie lehrt, dass ein freier Markt und damit die Freigabe von Preisen zu einer stetigen Pendelbewegung von Niedrig- zu Hochpreisen und wieder zu Niedrigpreisen usw. führt.

Auch zeigt das Wirtschaftsleben, dass es auf Dauer keine unternehmerische Existenz zu Niedrigpreisen unter den Gesteigungskosten geben kann, weil ein Unternehmen langfristig auf Gewinn angewiesen und nie in der Lage ist, von Verlusten zu existieren.

Ein Beispiel dazu: Am Markt gibt es viele Unternehmen, die sich immer wieder gegenüber dem Kunden durch Tiefstpreise bemerkbar machen wollen. Dies führt auf Dauer zu individuellem Ruin, zur Schließung von Betrieben und, in Kombination mit der Fusionierung von Einzelbetrieben, zu einer zahlenmäßigen Reduktion der Unternehmen am Markt.

Sobald sich nur mehr sehr wenige Unternehmen am Markt befinden, führt dies zu einer Anhebung der Preise, weil, bedingt durch diese Entwicklung, die zu wenigen Betriebe den Preis zu den geforderten Terminvorgaben bestimmen können (Oligopol).

Der Preis steigt so lange an, bis neue Individuen auf den Markt drängen, weil in dieser Branche so gut zu verdienen ist. Ab hier beginnt die Entwicklung wieder von vorne.

Dieses Auf und Ab der Preise hat verschiedene Nachteile; zur Veranschaulichung seien einige davon hier angeführt:

- Der Auftraggeber weiß nicht, worauf er sich einstellen soll und verlassen kann. Als einschlägiger Laie muss er sich auf die Auskunft des Anbieters verlassen, ohne die fachlichen Details selbst zu überblicken. Wenn nur der Preis als Entscheidungskriterium zählt, können Qualität und Rechtssicherheit dabei leicht auf der Strecke bleiben.
- Große Auftraggeber, wie Landesregierungen, Straßen-, Bahn- oder Energieversorgungsunternehmen, benötigen für die Unternehmensplanung Budgetentwürfe und damit verlässliche genäherte Kostenangaben.
- Dumpingpreise führen in der Regel zu Qualitätsminderungen, verbunden damit zur Schmälerung von Rechtssicherheit und schaden insofern dem Konsumentenschutz.
- Eine Qualitätsreduktion kann nicht im Interesse der Volkswirtschaft gelegen sein. Denn eine Staumauer muss dem Wasserdruck standhalten. Eine Brücke muss die zulässigen Traglasten aufnehmen können. Ein Gebäude muss energiemäßig klug und standortsicher geplant werden. Die Eigentumssicherung an Grund und Boden muss rechtssicher sein.
- Nicht zuletzt ist die Sicherung eines dauerhaften Arbeitsplatzes hiervon betroffen, wenn der Unternehmer dem Lotteriespiel von freien Preisen ausgesetzt wird und der Arbeitnehmer dadurch einem unsicheren Dienstverhältnis ausgeliefert ist.

Mit der Einführung von Mindestpreisen bzw. -tarifen könnten folgende Vorteile lukriert werden:

- Leistungsbeschreibungen sind gemäß dem Stand der Wissenschaft und Technik zu erstellen, unterliegen den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit und sind mit Hilfe von »independent bodies« (z. B. Institut einer UNI) hinsichtlich Leistung, Aufwand und Kosten objektiviert zu entwickeln und stärken die Position des unkundigen Konsumenten.
- Dadurch wird allen Vorgaben bezüglich der Qualitätssicherheit und Nachhaltigkeit, dem Stand der Wissenschaft und Technik sowie dem Konsumentenschutz Folge geleistet.
- Die Bemühungen gegen Korruption könnten mit einem Schlag wirkungsvoll unterstützt werden, wenn Unterlagen über »wahre Preise« vorliegen.

Umgelegt auf das Berufsfeld des katastralen Vermessungswesens [5], seien die dadurch verbundenen Verbesserungen wie folgt verdeutlicht:

- Die Eigentumssicherung an Grund und Boden ist ein wesentlicher Bestandteil jeder Volkswirtschaft und ihres Rechtswesens; dazu sind Rechtssicherheit und technische Qualität ein unabdingbares Muss.
- Damit eng verbunden sind das Kreditwesen, die Kreditsicherung, die Frage der Beleihbarkeit und des Beleihungswertes von Liegenschaften.
- Neben dem Liegenschaftseigentümer benötigt auch der Buchberechtigte den ihm gebührenden Schutz, wobei neben den Pfandrechten die lagemäßig begrenzten Dienstbarkeiten (Servitut) immer mehr an Bedeutung gewinnen.
- Zusätzlich zur Vollständigkeit und Aktualität technischer Informationen im Liegenschaftswesen sind insbesondere die Genauigkeit und Zuverlässigkeit von wesentlicher Bedeutung.

Alle vorgenannten Argumente werden durch die Einführung von Tarifen positiv beeinflusst.

Jüngste Entwicklungen in Brüssel (Strategy Paper of IG PARLS betreffend »cost regulation« vom 28. Februar 2011), die beabsichtigte Vienna Declaration der ACA – FIDIC – VZI (Key Issues for the Future of Consulting Engineers, Pt. 2, »avoid price competition. Pay engineering consultants adequately to guarantee successful projects«, May 2011) und eigene jahrelange Beobachtungen bestätigen und bekräftigen die Sinnhaftigkeit dieser Überlegung in Richtung der Einführung von Tarifen.

Innerstaatliche Regelungen durch Gesetz oder Verordnung ermöglichen solche Rückbesinnung auf solide Werte und Traditionen, wenn auch nur für einzelne Berufszweige und lokale Anwendungen, dies jedoch zum Vorteil der Volkswirtschaft, des Rechtswesens und der davon betroffenen Individuen (Konsument, Arbeitnehmer, Dienstgeber).

ZUR FRAGE DER »RICHTIGEN« GEBÜHR - EIN BLICK ÜBER DIE LANDESGRENZEN

Ausgehend von der Erkenntnis [6], dass eine Gebühr notwendig und sinnvoll ist, bieten sich zwei Arten von Gebühren an: die reine Aufwandsgebühr (z. B. nach der Arbeitszeit) und die Äquivalenzgebühr (z. B. nach dem Bodenwert) sowie Mischformen aus beiden.

Die Mischform aus beiden Gebührenarten hat mehrfache Vorteile, wenn Parameter wie Bodenwert/m², Anzahl der Teilstücke, Anzahl der (alten und/oder neuen) Grenzpunkte, Länge der Grenze, Anzahl der Parteien u. Ä. angesetzt werden:

- Kosten können vor der Auftragsannahme angegeben werden.
- Kosten hängen nicht vom Arbeitsfortgang des Messtrupps ab.
- Gebühren sind vor Manipulationen geschützt, weil die Parameter bekannt sind.
- Investitionen und Innovationen lohnen sich, weil die Gebühr nicht abhängig von der Arbeitszeit ist.

- Auch kleine, nicht kostendeckende Vermessungen werden bearbeitet und es werden dadurch die Grundbuchordnung und Rechtssicherheit aufrechterhalten.

Eine einheitliche Gebühr für Vermessungsleistungen im Katasterwesen wäre in Österreich in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV), der Verbindungsstelle der Länder und der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (bAIK) zu erstellen. Die Vermessungsgebührenverordnung des BEV wäre um diese Gebühren der zivil tätigen Vermessungsbefugten zu erweitern.

Den gleichen Stellenwert wie die Einführung einer einheitlichen Gebühr hat auch deren Kontrolle durch eine Katasteraufsicht, die in regelmäßigen Abständen überprüft, ob die ordentliche Durchführung der Vermessungsarbeiten bis hin zur Dokumentation in Form von Vermessungsurkunden vorgenommen wurde, ob entsprechende Abrechnungen, aber auch Zahlungseingänge erfolgt sind.

Damit wären, dem Vorbild von z. B. Baden-Württemberg folgend, nicht mehr der Preis, sondern die Qualität, die Dienstleistung und die Schnelligkeit der Erledigung die wesentlichen Entscheidungskriterien. Die Umsetzung dieses Vorhabens im Sinne des Konsumentenschutzes, der Qualitätssicherung, der Rechtssicherheit und nicht zuletzt auch unter dem Aspekt einer Korruptionsbekämpfung sollte somit mit Nachdruck verfolgt werden.

Dipl.-Ing. Dietrich Kollenprat
Zivilgeometer, Gerichtlicher Sachverständiger
Rizzistraße 14 | 9020 Klagenfurt am Wörthersee
E-Mail dietch.kollenprat@kollenprat.at
www.kollenprat.at



- [1] Intensität der Grenzverhandlung und des Vorhaltens der Behelfe, Komplexität und Widersprüche derselben etc.
- [2] Dazu zählen z. B. das SLVerm-1989 Standardleistungsverzeichnis für katastrale Vermessungen, RLVerm-2010 Richtlinien für katastrale Vermessungen u. Ä.
- [3] In »Die Presse«, 3. April 2011, »Diese Schlagzeile ist gratis! Gerne geschehen« von Matthias Auer und Jeannine Hierländer.
- [4] Siehe dazu Heinz Meyer, in »Ecolex« 2007 »Ziviltechniker als Träger öffentlicher Gewalt im Sinne des Art. 45 EGV«.
- [5] Laut Art. 51 der AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union; vormals Art. 45) unterliegen solche Berufe gewissen Beschränkungen in der Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit, die bei ihrer Ausübung Tätigkeiten umfassen, die dauernd oder zeitweise mit der

Ausübung öffentlicher Gewalt verbunden sind. Die Tätigkeiten gemäß § 43 Abs. 1 VermG identifiziert Heinz Meyer in »Ziviltechniker als Träger öffentlicher Gewalt im Sinne des Art. 45 EGV« als solche Kerntätigkeiten (Ecolex 2007), wonach in Österreich die Ausübung dieses Berufes (Anmerkung: der Katastervermessung) daher österreichischen Staatsbürgern vorbehalten werden darf. Gegen Deutschland wurde diesbezüglich ein EU-Verfahren eingeleitet, welches aber auf der Grundlage der Gutachten von Martin Henssler und Matthias Kilian, Köln, eingestellt wurde.

[6] Symposium der Ing.-Kammer Kroatien: »Wo zu gibt es eine Gebührenordnung für Vermessungsdienstleistungen und wie sollte sie aussehen?« von Dieter Seitz, BDVI.