



Die Durchführung von Grenzverhandlungen

Friedrich Blaschitz ¹, Manfred Eckharter ², Jürgen Ernst ³, Rudolf Gutmann ⁴,
Christoph Twaroch ⁵, Dieter Wenter ⁶

¹ *Katasterdienststelle für die Neuanlegung für Wien, Niederösterreich und Burgenland des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen, Schiffamtsgasse 1-3, A-1025 Wien*

² *Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Friedrichstraße 6, A-1010 Wien*

³ *Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Elerstraße 13, A-6020 Innsbruck*

⁴ *Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Hollerbergweg 9, A-8010 Graz*

⁵ *Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten, Stubenring 1, 1010 Wien*

⁶ *Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Ringstraße 1, A-4600 Wels*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie **77** (3), S.
116–142

1989

BibT_EX:

```
@ARTICLE{Blaschitz_VGI_198909,  
Title = {Die Durchf{\u}hrung von Grenzverhandlungen},  
Author = {Blaschitz, Friedrich and Eckharter, Manfred and Ernst, J{\u}rgen  
and Gutmann, Rudolf and Twaroch, Christoph and Wenter, Dieter},  
Journal = {{{\0}sterreichische Zeitschrift f{\u}r Vermessungswesen und  
Photogrammetrie},  
Pages = {116--142},  
Number = {3},  
Year = {1989},  
Volume = {77}  
}
```



Inserieren Sie
in der ÖZ.
Sie haben dadurch
viele Vorteile!

ETH ZÜRICH

Gesucht

Assistent

Dipl.-Vermessungsingenieur an den Lehrstuhl für Amtliche Vermessung und Ingenieurvermessung mit Unterricht an den Abteilungen für Bauingenieurwesen sowie Kulturtechnik und Vermessung.

Interessenten werden gebeten, sich mit Prof. Dr. H. J. Matthias, Institut für Geodäsie und Photogrammetrie, ETH-Hönggerberg, CH-8093 Zürich, in Verbindung zu setzen. Telefon 0041 - 1/377 32 56

Die Durchführung von Grenzverhandlungen

Eine Veranstaltung des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen und der Bundes-Ingenieurkammer, Bundesfachgruppe Vermessungswesen

Das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und die Bundes-Ingenieurkammer, Bundesfachgruppe Vermessungswesen, waren übereingekommen, die Problematik der Durchführung von Grenzverhandlungen in einer Vortrags- und Diskussionsveranstaltung zu beleuchten. Die Veranstaltung sollte daher auch Gelegenheit geben, Erfahrungen hiezu zwischen den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und der Vermessungsbehörde auszutauschen.

Die Veranstaltungen wurden im November 1988 in Wien und Klagenfurt, im April 1989 in Linz und Innsbruck durchgeführt. Die in allen Veranstaltungsorten zu verzeichnende hohe Teilnehmerzahl zeigte das große Interesse für das Veranstaltungsthema, wobei betont werden muß, daß neben den ausgezeichneten Vorträgen außerordentlich konstruktive Diskussionen zur Problematik geführt worden sind.

Im Vordergrund der Veranstaltungen standen jeweils drei Referate, wobei das dritte jeweils von einem Mitglied der zuständigen Ingenieurkammer gehalten wurde:

1. „Die Wahrung der Eigentümerrechte bei Grenzverhandlungen“
Min. Rat Dipl.-Ing. Dr. Christoph Twaroch, Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten,
2. „Praktische Erfahrungen bei der Durchführung von Grenzverhandlungen“
Hofrat Dipl.-Ing. Friedrich Blaschitz, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen,
3. „Erfahrungen bei der Durchführung von Grenzverhandlungen aus der Sicht des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen“
Wien: *Dipl.-Ing. Manfred Eckharter*, Ingenieurkammer für Wien, Niederösterreich und Burgenland,
Klagenfurt: *Dipl.-Ing. Rudolf Gutmann*, Bundes-Ingenieurkammer,
Linz: *Dipl.-Ing. Dieter Wenter*, Ingenieurkammer für Oberösterreich und Salzburg,
Innsbruck: *Dipl.-Ing. Dr. techn. Jürgen Ernst*, Ingenieurkammer für Tirol und Vorarlberg.

Wegen des hohen Interesses und des vielfach geäußerten Wunsches werden sämtliche Vorträge im folgenden veröffentlicht.

Die Wahrung der Eigentümerrechte bei Grenzvermessungen

Von *Ch. Twaroch*, Wien

Grenzvermessungen gehören zu den verantwortungsvollsten Aufgaben des Vermessungsingenieurs im Kataster. Das Vermessungsgesetz hat mit der Einführung des Grenzkatasters eine zusätzliche Aufwertung des vermessungstechnischen Berufsstandes mit sich gebracht, gleichzeitig aber — zusätzlich zu den unverändert hohen technischen Anforderungen — strengere formale Kriterien an die Durchführung der Grenzvermessung und der Grenzverhandlung gestellt.

Angelehnt an den zeitlichen Ablauf einer Grenzvermessung werden einige rechtliche Fragen erörtert. Dabei soll gleichzeitig dargestellt werden, wie die gesetzlichen Regelungen den Schutz der Eigentümerrechte verwirklichen wollen.

Jede Grenzvermessung hat verschiedene Verfahrensabschnitte, nämlich

- die Grenzverhandlung
- die Vermessung der festgelegten Grenze und
- die Erstellung eines Planes.

Im Ablauf der Grenzverhandlung unterscheiden wir

- die Ladung,
- den Vorhalt der Behelfe,
- die Festlegung der Grenzen,
- die Kennzeichnung der Grenzen und
- die Niederschrift über die Grenzverhandlung.

Ladung

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ergibt sich im Zusammenhang mit der Ladung der beteiligten Eigentümer der einzige gravierende Unterschied zwischen der Vermessungsbehörde und dem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen. Beide können zwar beteiligte Eigentümer einladen, an der Grenzverhandlung teilzunehmen, aber nur bei Verfahren der Vermessungsbehörde treten die — umgangssprachlich als „Ladungsrecht“ bezeichneten — Säumnisfolgen des § 25 Abs. 1 des Vermessungsgesetzes ein. Wird mit Bescheid geladen und wird bereits im Bescheid auf die Säumnisfolgen hingewiesen, so hat der Grundeigentümer, der der Ladung nicht Folge leistet, die ihm entstehenden Rechtsnachteile zu tragen. Erscheint ein geladener Eigentümer nicht zur Grenzverhandlung oder entfernt er sich vorzeitig von der Amtshandlung, so wird der Grenzverlauf nach Angabe der übrigen beteiligten Eigentümer festgelegt und gekennzeichnet.

Nur in diesem Punkt unterscheidet sich eine von einem Ingenieurkonsulenten ausgesandte Einladung zur Teilnahme an einer Grenzverhandlung von der Ladung durch die Vermessungsbehörde. Dem fehlenden „Ladungsrecht“ des Ingenieurkonsulenten steht das „Ersatzverfahren“ nach § 18 a VermG gegenüber.

Zweck der Ladung ist es, alle betroffenen Parteien von der Grenzverhandlung zu benachrichtigen und ihnen so die Möglichkeit zu geben, ihre Interessen zu wahren. Nehmen die Parteien diese Möglichkeit nicht wahr (im Juristendeutsch wird von der Verschweigung ihrer Rechte gesprochen), bedeutet das jedoch noch lange nicht, daß die nichterschiedenen Parteien von den anwesenden praktisch enteignet werden können. Nach der im gesamten Verwaltungsverfahren geltenden *Offizialmaxime* gilt auch im Rahmen der Grenzverhandlung der Grundsatz der materiellen Wahrheit, das heißt, die Behörde hat von sich aus, ohne daß es eines Antrages der Partei oder diesbezüglicher Behauptungen bedürfte, den wahren Sachverhalt festzustellen.

Für den Ingenieurkonsulenten wird gleichermaßen davon auszugehen sein, daß auch seine Aufgabe nicht darin liegen kann, ausschließlich die Interessen seines Auftraggebers zu berücksichtigen, sondern seine Konsulentenfunktion auch die übrigen am Verfahren Beteiligten mitumfaßt. Der Verhandlungsleiter hat beide Seiten in gleicher Weise bei der Suche nach der richtigen Grenze zu unterstützen.

Vorhalt der Behelfe

Zweiter Abschnitt der Grenzverhandlung ist der Vorhalt der Behelfe. Das ist wohl eine der anspruchsvollsten Aufgaben des Katasterwesens. Zunächst wird der Kataster- und Grundbuchsstand zu ermitteln sein und die dort aufliegenden Pläne, Handrisse und Urkunden gesichtet werden. Zusätzlich wird festzustellen sein, ob für die Grenze allenfalls nicht verbücherte Rechtsgeschäfte maßgeblich sein könnten. Auch nach anderen Plänen und Urkunden wie etwa Bauplänen usw. wird geforscht werden.

Die Bewertung der Behelfe ist eine schwierige und verantwortungsvolle Aufgabe, die nicht nur technisches Können und Verständnis für die Aussagekraft der Katastralmappe und der anderen technischen Unterlagen, sondern auch rechtliche Kenntnisse voraussetzt. Vor allem muß darauf geachtet werden, daß keine der vorliegenden Unterlagen außer acht gelassen wird. Bei der Vorbereitung ist daher der historischen Entwicklung des Grenzverlaufes nachzugehen. Diese Erhebungsarbeiten werden nur von qualifizierten Kräften und nicht von Hilfspersonal verantwortungsvoll durchgeführt werden können.

Von technischen Unterlagen neuesten Standes abgesehen wird es in der Regel notwendig sein, in einer Voraufnahme die gesamte Umgebung einschließlich der allenfalls bereits von den Parteien behaupteten Grenzen sowie topographische Merkmale einzumessen. Die Auswertung der Voraufnahme wird in Unterlagen des Katasters bestmöglich eingepaßt und so der Grenzverlauf ermittelt.

Die Rücksteckung in die Natur schließlich stellt den nach dem Vermessungsgesetz vorgesehenen Vorhalt der Behelfe als Grundlage für die Einigung der Grundeigentümer dar. Denn der sich aus den Behelfen ergebende Grenzverlauf ist den Parteien in der Natur (das Gesetz spricht von „an Ort und Stelle“) zu zeigen; nur so kann die Bestimmung des § 25 Abs. 1 des Vermessungsgesetzes ihren Sinn erfüllen.

Werden Unterlagen übersehen, werden also vorhandene Behelfe nicht „vorgehalten“, stellt dies einen Verfahrensmangel dar und kann zu einer Wiederaufnahme des Verfahrens und Wiederholung der Grenzverhandlung führen. Für die allgemeine Neuanlageung des Grenzkatasters ist dies im Zusammenhang mit dem Richtigstellungsverfahren noch gesondert geregelt.

Eine Fehlinformation durch den die Verhandlung leitenden Katasterfachmann kann auf der Seite eines beteiligten Grundeigentümers einen maßgeblichen Irrtum begründen und zu einer späteren Anfechtung der Grenzfestlegung führen.

Der Vorhalte der Behelfe beschränkt sich jedoch nicht auf die Katasterunterlagen allein. Neben dem Kataster können für den Verlauf der rechtmäßigen Grenze auch rechtliche Gesichtspunkte, insbesondere des Baurechtes, des Wasserrechtes oder des Steuerrechtes maßgeblich sein. Ich erinnere mich nur an Traufrechte, Fensterrechte und gemeinschaftliche Grenzeinrichtungen. Aber auch der Zeitpunkt, zu dem die Grenze seinerzeit erfaßt wurde, kann eine wichtige Rolle spielen. So wurden etwa im vorigen Jahrhundert aus steuerlichen Gründen auch Vorsprünge und Dachtraufen in die Gebäudefläche einbezogen, um die Grundsteuer teilweise zu umgehen. Erst zu Beginn unseres Jahrhunderts wurde angeordnet, das auftretende Mauerwerk als Abgrenzung der Gebäude heranzuziehen.

Abweichen der Behelfe vom Naturstand

Was aber, wenn sich zwischen den Behelfen und dem Naturstand Differenzen ergeben?

In allen Fällen, in denen eine Grenze vor Beginn der Vermessung oder während derselben einer Änderung ohne Rücksicht auf den im Kataster dargestellten Grenzverlauf unterzogen wird oder eine unkenntlich gewordene Grenze ohne Berücksichtigung des Standes des Katasters durch Vereinbarung unter den Anrainern festgesetzt wird, ist eine Mappenberichtigung von vornherein ausgeschlossen; solche Grenzen sind zweifellos nicht unverändert geblieben.

Aber auch dann, wenn aus Anlaß der Vermessung keine Änderung im Grenzverlauf vorgenommen wurde und die Parteien bestätigen, daß ihnen eine solche nicht bekannt ist, wird zu überprüfen sein, ob es sich tatsächlich um einen zu berichtigenden Mappenfehler handelt.

Wenn die Katastralmappe aus der ersten Katastralaufnahme stammt und über den Grenzverlauf keine weiteren Unterlagen vorliegen, so ist eine Überprüfung der Unverändertheit der Grenze nur schwer durchführbar. Es wird jedoch auch in diesem Falle zu berücksichtigen sein, daß auch die seinerzeitige Meßtischaufnahme mit einer erstaunlichen Genauigkeit erfolgt ist.

Festlegung der Grenze

Rechtlich gesehen erfolgt zwar die Festlegung der Grenze durch die beteiligten Eigentümer selbst. Der Vereinbarungsspielraum ist aber praktisch auf die Fläche beschränkt, innerhalb der die Grenze nach den Unterlagen des Katasters verlaufen muß, also nur innerhalb der Unsicherheit des Katasters. Streben die Grundstückseigentümer eine außerhalb dieser Fläche liegende Grenze an, so kann dies zwar zu einer neuen Besitzgrenze, nicht jedoch zu einer neuen Eigentumsgrenze führen.

Benachbarten Eigentümern ist es auch im Einvernehmen nicht möglich, die Grenzen ihrer Grundstücke durch bloßes Versetzen der Grenzzeichen oder durch eine Vereinbarung zu ändern. Für Eigentumsänderungen sind die Formvorschriften des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches über den Erwerb von Grundeigentum zu beachten. Das Eintragungsprinzip läßt eine Änderung der Eigentumsverhältnisse ohne Verbücherung nicht zu.

Auch der Hinweis auf eine mögliche Ersitzung ändert daran nichts. Wohl könnte eine allfällige Ersitzung die Eigentumsverhältnisse geändert haben, doch hätte auch diese keine Änderung jener Grenze bewirken können, auf die Kataster und Grundbuch Bezug nehmen. Läßt sich die alte Grenze noch feststellen, so erweist sich der ersessene Streifen als außerbücherliches Eigentum, der zunächst bloß einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuches nach § 136 des Grundbuchgesetzes eröffnet. Die Ersitzung bildet nur den Rechtstitel und bedarf bei unbeweglichem Gut noch der Eintragung ins Grundbuch.

Die ausschließliche Orientierung am Naturstand mag zwar einfacher und unbürokratischer scheinen; sie untergräbt aber zweifellos auch das Vertrauen in den Kataster und damit letztlich auch in unseren Berufsstand. In Zweifelsfällen mag es hilfreich sein, sich als Verhandlungsleiter in die Rolle desjenigen Eigentümers zu versetzen, zu dessen Lasten die Einigung auf den Naturstand erfolgen soll; dann ist man wahrscheinlich nicht so schnell bereit, z. B. auf einen Grundstreifen von etwa 1 m Breite zu verzichten.

Besondere Vorsicht ist bei Einfriedungen von Grundstücken angebracht. Abweichungen gegenüber dem rechtmäßigen Grenzverlauf können ja auch darauf zurückzuführen sein, daß die Grenze seinerzeit nur verpflockt war, die Grenze den Beteiligten nicht oder nicht mehr bekannt war und infolgedessen ein Zaun falsch gesetzt wurde. Derartige Fehler berühren den Grenzverlauf selbst nicht. Nicht die Darstellung des Grenzverlaufes im Kataster ist fehlerhaft, sondern die Grenzeinrichtung weicht vom rechtmäßigen Grenzverlauf ab. Wollen die Beteiligten den örtlichen Grenzverlauf (etwa wegen bestehender Bauwerke und Einfriedungen) beibehalten, so bleibt nur übrig, durch ein Rechtsgeschäft den rechtlichen und den örtlichen Grenzverlauf wieder in Einklang zu bringen.

Wenn also die richtige — die rechtmäßige — Grenze ermittelt werden kann und die Eigentümer eine davon abweichende neue Grenze vereinbaren, liegt eine Grenzänderung, in der

Regel eine Grundstücksteilung vor. Wenn es sich — wie meist — um kleine Flächen handelt, kann das Verfahren nach § 13 des Liegenschaftsteilungsgesetzes angewendet werden. Ein Teilungsplan ist aber unvermeidlich.

Grundsätzlich ist also, wie dargestellt, an dem Grenzverlauf festzuhalten, der sich aus den Unterlagen des Katasters ergibt. Zu diesen Unterlagen des Katasters zählen neben der Katastralmappe auch die übrigen Nachweise, insbesondere die in der Urkundensammlung abgelegten Pläne und Handrisse, Feldskizzen und Koordinatenverzeichnisse, Niederschriften über Grenzverhandlungen usw. Ist das Grundstück durch eine Teilung entstanden, so ist bei nachträglichen Unklarheiten die Teilungsurkunde — der Plan — das Entscheidende.

In der Praxis heißt das, daß verlorengegangene oder zweifelhaft gewordene Grenzpunkte auf Grund der Maße aus den Unterlagen des Katasters, also etwa der Vorpläne, in der Örtlichkeit abzustecken sind. Insbesondere bei Teilungen im Bauland ist die Vornahme auch nur geringfügiger Änderungen unzulässig, da hiedurch die Grundlagen der seinerzeitigen baubehördlichen Genehmigung geändert werden könnten.

Aber nicht nur bei Grenzvermessungen ist es unzulässig, unter Mißachtung der rechtmäßigen Grenze sich vorwiegend auf den Naturstand zu verlassen. Auch bei der Umbildung der Katastralmappe sind im ersten Eifer des neuen Vermessungsgesetzes manche Fehler unterlaufen. Hier wird es des verständnisvollen Zusammenwirkens zwischen Vermessungsamt und Konsulent bedürfen, um diese Fehler aufzudecken und die Katastralordnung wiederherzustellen.

Nicht ein allenfalls behaupteter ruhiger Besitz, sondern die technischen Unterlagen sind für die Ermittlung des rechtmäßigen Grenzverlaufes maßgebend. Davon kann nur abgesehen werden, wenn anlässlich der neuen Grenzvermessung Aufnahmefehler in den älteren Unterlagen aufgedeckt werden. Da es sich bei diesen Unterlagen in der Regel um öffentliche Urkunden handelt, werden auch an die Richtigstellung formale Anforderungen gestellt werden müssen. Im Plan über die Grenzvermessung wird also etwa ausdrücklich zu beurkunden sein, daß der Vorplan einen Aufnahmefehler enthält.

Grenzstreit

Ein weiterer Fall ist noch gesondert zu behandeln. Wie ist vorzugehen, wenn sich zwar aus den Unterlagen und Befehlen der Grenzverlauf ermitteln läßt, eine gütliche Einigung der Eigentümer jedoch nicht herbeigeführt werden kann. Welche Möglichkeiten hat in diesem Fall der antragstellende Grundeigentümer, zu einer abschließenden Bereinigung zu kommen.

Ist die Grenze strittig, so wird der Gerichtsweg meist unvermeidlich sein. Abgesehen von einem allenfalls denkbaren Besitzstörungsverfahren kommt dafür primär das außerstreitige Grenzfeststellungsverfahren, aber auch die Eigentumsklage in Betracht. Bestreitet der Nachbar im Grunde genommen gar nicht den Grenzverlauf, sondern verweigert er die Zustimmung aus irgend welchen anderen Gründen, könnte eine eigene Klage auf Zustimmung in Betracht gezogen werden. Der rechtskräftige Gerichtsentscheid oder allenfalls die Verurteilung des Nachbarn zur Zustimmung beendet dann die Grenzverhandlung und bildet auch die Grundlage für eine Umwandlung in den Grenzkataster.

Grenzvermessungen der Vermessungsbehörde sind insofern privilegiert, als die Vermessungsbehörde einem bestimmten Eigentümer die Klagerolle zuweisen kann. Diese Gerichtsverweisung kann Vor- und Nachteile in der Beweisführung vor Gericht bringen; psychologisch wesentlich wichtiger ist jedoch der Umstand, daß ein Großteil der auf den Gerichtsweg verwiesenen Eigentümer, welche die unwahrscheinlichere Grenze behauptet haben, in weiterer Folge — jedenfalls innerhalb der relativ kurzen 6-Wochen-Frist — keine Klage einbringen und der Grenzverlauf schließlich doch so festgelegt wird, wie er sich auf Grund der Befehle des Katasters ergibt.

Hier ist die geeignete Stelle, auf einen Unterschied zwischen Grenzvermessungen und Grenzermittlungen hinzuweisen. Bei der Grenzvermessung zum Zwecke der Umwandlung

wird ein ganzes Grundstück vermessen. Bei der Grenzermittlung kann sich die Verhandlung auch nur auf einen Teil der Grundstücksgrenzen beziehen.

Tritt nun während einer Grenzermittlung durch das Vermessungsamt ein Grenzstreit zu Tage, so ist die Verhandlung zwingend abzubrechen und der Antrag auf Grenzermittlung zurückzuweisen.

Bei der Grenzvermessung zum Zwecke der Umwandlung, die ja auch eine Grenzverhandlung im Sinne der §§ 24 ff des Vermessungsgesetzes umfaßt, ist nach § 25 Abs. 2 des Vermessungsgesetzes einer der beiden Eigentümer auf den Gerichtsweg zu verweisen. Wie vorhin dargestellt, wird das oftmals zu einer klaren und bleibenden Grenzfestlegung führen, ohne daß tatsächlich ein Gerichtsverfahren durchgeführt wird.

Kennzeichnung der Grenzen

Die Kennzeichnung der festgelegten Grenzen, also der nächste Verfahrensschritt im Ablauf der Grenzverhandlung, soll hier nur kurz gestreift werden.

Eine dauerhafte Kennzeichnung gibt dem Eigentümer des Grundstückes sowie dem Nutzungsberechtigten jeweils zuverlässig an, wie weit sich sein Recht auf Grund und Boden erstreckt. Notwendig ist diese Orientierung auch z. B. für einen Bauführer bei Ausführung seines Bauauftrages. Sichtbare Grenzzeichen tragen wesentlich zur störungsfreien Besitzausübung und damit zur Sicherung des Grenzfriedens bei.

Niederschrift und Zustimmungserklärungen

Die Niederschrift über die Grenzverhandlung beendet diesen Verfahrensabschnitt und bildet die Grundlage für die nachfolgende Vermessung. Durch die Niederschrift wird das Einverständnis der Parteien mit der in der Grenzverhandlung festgelegten Grenze beurkundet. Den gleichen Zweck erfüllen auch die Zustimmungserklärungen, welche der Ingenieurkonsulent seinem Plan anzuschließen hat. Auch hier wieder die Gleichartigkeit der Verfahrensschritte: Unterschrift unter die Niederschrift einerseits und Zustimmungserklärung andererseits. Das Gesetz regelt nur, wann Zustimmungserklärungen dem Vermessungsamt vorgelegt werden müssen; dies ändert nichts daran, daß auch der Ingenieurkonsulent — analog zur Niederschrift über die Grenzverhandlung des Vermessungsamtes — Aufzeichnungen über den Verlauf der Verhandlung zu führen hat und diese zweckmäßigerweise auch von den Anrainern unterfertigen lassen wird. Wahrung der Eigentumsrechte heißt auch, die von den Beteiligten getroffenen Entscheidungen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Die Zustimmungserklärungen in der Terminologie des Vermessungsgesetzes sind von anderen Unterschriften, die Grundeigentümer zu leisten haben, zu unterscheiden, soll es nicht zu Verwirrungen und Unklarheiten kommen. Zustimmungserklärungen werden immer zu einem unveränderten Grenzverlauf verlangt, also etwa, wenn ein unverändertes Grundstück in den Grenzkataster umgewandelt werden soll. Auch bei der Grundstücksteilung kann sich die Zustimmungserklärung immer nur auf jene Abschnitte des Grenzverlaufes beziehen, die schon vor der Grundstücksteilung bestanden haben.

Während die Niederschrift über die Grenzverhandlung von allen beteiligten Eigentümern unterschrieben wird, wird die Vorlage der Zustimmungserklärung nur von jenen Grundeigentümern zwingend vorgeschrieben, die an das von der Vermessung betroffene Grundstück angrenzen. Der Eigentümer des betroffenen Grundstückes selbst erklärt seine Zustimmung zum Grenzverlauf entweder durch den Antrag auf Umwandlung bei der Vermessungsbehörde oder durch den Antrag auf grundbücherliche Durchführung einer Teilung beim Grundbuchgericht.

Von den Zustimmungserklärungen zu unterscheiden ist das Einverständnis eines Grundeigentümers, Grundflächen abzutreten oder die Inanspruchnahme seiner Grundflächen etwa für Straßenbaumaßnahmen zu dulden. Im Zuge der einvernehmlichen Grundeinlösung mit Vertrag wird eine neue Grenze vereinbart oder allenfalls im Wege der behördlichen

Enteignung festgelegt. Probleme können nur durch die Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Anlagen nach § 15 des Liegenschaftsteilungsgesetzes entstehen, da in diesen Fällen — anders als beim regulären Grundbuchverfahren — weder dem Vermessungsamt noch dem Grundbuchgericht das Einverständnis des Grundeigentümers zur Grundabtretung nachgewiesen wird.

Formal ist festzuhalten, daß auch in diesen Fällen die „Enteignung“ nicht durch die Verbücherung der Straßenschlußvermessung selbst, sondern bereits durch die Baumaßnahme erfolgt. Zahlreiche Beschwerdeverfahren — unter anderem auch bei der Volksanwaltschaft — zeigen jedoch, daß auf diesem Gebiet ein Rechtsschutzdefizit besteht. Es wird zu überlegen sein, die diesbezüglichen Bestimmungen des Liegenschaftsteilungsgesetzes zu novellieren und den Schutz der Eigentümerinteressen zu verbessern. Die Besonderheit dieses Verfahrens ist ja nicht zuletzt, daß allfällige Schadenersatzansprüche nur in Geld abzulösen sind und eine Rückerstattung der Grundflächen selbst — von ganz groben Verfahrensverstößen abgesehen — nicht in Betracht kommt.

Zusammenfassend ist jedoch nochmals festzuhalten, daß zwischen der Zustimmungserklärung zu einem bestehenden Grenzverlauf (schwarze Linie) und dem Einverständnis mit einer neuen Grenze (rote Linie) unterschieden werden muß.

Ausdrücklich muß auch darauf hingewiesen werden, daß es sich bei der Zustimmungserklärung um eine Zustimmung zum Grenzverlauf und nicht um eine Zustimmung zur Umwandlung handelt. Nicht ganz konsequent werden im §-18a-Verfahren Einwendungen gegen die beabsichtigte Umwandlung zugelassen.

Nochmals wiederholt sei auch, daß rechtskräftige Gerichtsbeschlüsse und Urteile allenfalls erforderliche Zustimmungserklärungen ersetzen können.

Nach Abschluß der Grenzverhandlung sind die festgelegten Grenzen — in der Regel unter Anschluß an das Festpunktfeld — zu vermessen. Das Vermessungsgesetz verweist diesbezüglich — ebenso wie hinsichtlich der Planausfertigung auf die Vermessungsverordnung.

Zusammenfassung

Grenzvermessungen stellen besonders hohe Anforderungen an die Verantwortung des Katasterfachmannes. Neben ausgezeichneten Kenntnissen auf dem Gebiet des Katasters sind auch anwendungsbereite Rechtskenntnisse insbesondere auf dem Gebiet der Grundstücksdokumentation erforderlich. Mit seiner Tätigkeit nimmt der Vermessungsbefugte Einfluß auf die Verwirklichung subjektiver Rechte der Grundeigentümer. Er hat nach den Angaben des Katasters die Übereinstimmung der in der Örtlichkeit vorgefundenen Grenzen mit den rechtmäßigen Grenzen zu prüfen. Werden Abweichungen festgestellt, ist zu entscheiden, ob ein Fehler in den Unterlagen vorliegt, Grundstücksgrenzen rechtswirksam geändert wurden oder der Katasternachweis versagt. Das Ergebnis dieser Überprüfung prägt den weiteren Fortgang der Grenzvermessung; dabei hat der Verhandlungsleiter den tatsächlichen Willen der Beteiligten festzustellen, sie zu beraten und bei Meinungsverschiedenheiten schlichtend einzugreifen. Wird trotzdem keine Übereinstimmung erzielt, muß die Entscheidung dem Gericht vorbehalten bleiben, das sich jedoch in der Regel der Mithilfe von Sachverständigen bedienen wird.

Ausgehend vom hohen Stellenwert, den Eigentum generell und Grundeigentum im besonderen in unserer Gesellschaftsordnung einnehmen, gehört es zu den vornehmsten Aufgaben des Katasterfachmannes, sowohl als Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen als auch als Leiter einer Vermessungsbehörde, die Grundeigentümer bei der Wahrung ihrer Rechte zu beraten und zu unterstützen.

Die Zukunft im Auge



TOPCON



IPECAD

Ges.m.b.H. & CoKG

Czerningasse 27

A-1020 Wien

Tel. 0222/24 75 71-0 Fax 0222/24363622 Telex 136790

TOTAL-
STATIONEN
THEODOLITE
NIVELLIERE
LASER

HARDWARE
SOFTWARE
CAD

Bringing future into focus



TOPCON

Praktische Erfahrungen bei der Durchführung von Grenzverhandlungen

von F. Blaschitz, Wien

Grenzverhandlungen sind zu führen

- von den Vermessungsämtern und
- vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) (Katasterdienststelle für Neuanlegung).

Gesetze, die dabei zu beachten sind, sind in der Beilage 1 angeführt.

Vorbereitung der Grenzverhandlungen im Amt

Die einzelnen Verhandlungen sind geeignet abzugrenzen, wobei auch auf die betroffenen Eigentümer Rücksicht zu nehmen ist, und die vorhandenen Behelfe bereitzustellen. Nach dem Vorbereiten der „Niederschrift über Grenzverhandlung“, Drucksorte D 2028 T, wobei die Innenseiten mittels GDB, Programm „ZUST“, Indikator „G“, hergestellt werden können, sind sämtliche beteiligte Eigentümer laut Grundbuch mittels „Ladungsbescheid“, Drucksorte D 2010, zu laden. Nähere Erläuterungen dazu können der DV 9 (§9 AVG) entnommen werden.

Ladungen für Eigentümer, die ihren ständigen Wohnsitz im Ausland haben, sind grundsätzlich direkt der österreichischen Vertretungsbehörde im betroffenen Land zur Zustellung zu übermitteln. Ausnahmen davon sind in jenen Erlässen des BEV enthalten, die in Beilage 2 angeführt sind.

Die Adressen sind mangels anderer Quellen der GDB zu entnehmen. Sollten diese falsch sein, so sind geeignete Erhebungen anzustellen. Bleiben sie erfolglos, muß ein Kurator bestellt werden.

Bei der Ladung zur Grenzverhandlung ist mit besonderer Sorgfalt vorzugehen, weil die ordnungsgemäße Ladung aller beteiligten Eigentümer die notwendige Voraussetzung für die rechtlich einwandfreie Abwicklung des gesamten behördlichen Verfahrens ist.

Vorbereitung der Grenzverhandlung in der Natur

Die sorgfältige technische Vorbereitung der Grenzverhandlung in der Natur ist für den Ablauf der nachfolgenden Verhandlung ausschlaggebend. Nach den Bestimmungen des VermG sind die Grenzen zwar von den erschienenen Eigentümern festzulegen und zu kennzeichnen, jedoch sind ihnen zuvor die vorhandenen Behelfe vorzuhalten. Daher muß zunächst festgestellt werden, wie weit diese Behelfe mit dem Stand in der Natur übereinstimmen. Es werden also in der Regel schon vor der Verhandlung Absteckungen oder Anbindemessungen vorzunehmen sein.

Inwieweit angenommen werden kann, daß die in der Natur ersichtlichen Grenzen mit deren Darstellung in den Behelfen übereinstimmen, richtet sich bei Vorliegen von numerischen Unterlagen nach den Bestimmungen der VermV (§ 4). Wesentlich schwieriger wird die Feststellung sein, wenn nur graphische Unterlagen vorliegen. Die Entscheidung muß auf Grund seiner Kenntnisse und Erfahrungen der Katasterfachmann treffen.

Ergibt die Vorbereitung, daß die in der Natur ersichtlichen Grenzen mit deren Darstellung in den vorhandenen Behelfen nicht übereinstimmen, so entscheidet sich die weitere Vorgangsweise bei der Verhandlung.

Grenzverhandlungen an Ort und Stelle

Nach der Eröffnung der Verhandlung ist gemäß Z 1 und 2 der Drucksorte D 2028 T vorzugehen, wobei beim Prüfen der Vertreterbefugnis zu beachten ist, daß gemäß AVG auch die Vertretung durch Familienmitglieder, Haushaltsangehörige, Angestellte oder Funktionäre von beruflichen oder anderen Organisationen **ohne schriftliche** Vollmacht möglich ist, wenn

- diese Personen amtsbekannt sind **und**
- keine Zweifel am Bestand und dem Umfang der Vertretungsbefugnis bestehen.

Bei der Festlegung des Grenzverlaufes durch die erschienenen Eigentümer handelt es sich in der Regel um eine „Grenzenerkennung“, bei der beide Teile davon ausgehen, daß dabei die **richtige Grenze** ermittelt wird. Der Spielraum für die Festlegung der Grenze durch die erschienenen Eigentümer liegt innerhalb der Unsicherheit der vorhandenen Behelfe. Er ist auf jene Fläche beschränkt, innerhalb der die Grenze nach diesen Unterlagen verlaufen muß.

Stimmt der derart festgelegte Grenzverlauf mit dessen Darstellung in den vorhandenen Unterlagen **nicht** überein, so ist zu prüfen, ob diese fehlerhaft sind. Zutreffendenfalls ist die Katastralmappe zu berichtigen.

Vereinbaren die erschienenen Eigentümer eine Grenze, die von der – vom Fachmann ermittelten – richtigen Grenze abweicht, dann handelt es sich um eine Grenzänderung. Die betroffenen Eigentümer sind einzuladen, jene Maßnahmen zu treffen, die für die grundbücherliche Durchführung solcher Grenzänderungen nach den Bestimmungen des LiegTeilG notwendig sind.

Einigen sich die erschienenen Eigentümer nicht auf einen Grenzverlauf, dann ist derjenige, der einen Grenzverlauf behauptet, der

- entweder nicht mit jenem Verlauf übereinstimmt, der sich aus den vorhandenen Unterlagen ergibt, oder
- der nach allen Umständen, die sich bei der Grenzverhandlung ergeben haben, den geringeren Grad der Wahrscheinlichkeit hat,

aufzufordern, binnen **sechs Wochen** ein für die Bereinigung des Grenzstreites bestimmtes gerichtliches Verfahren anhängig zu machen.

Über einen solchen Grenzstreit ist eine gesonderte Niederschrift unter Verwendung der Drucksorte D 2028 a bei Beachtung der für Niederschriften geltenden Formvorschriften aufzunehmen und der Niederschrift über Grenzverhandlung anzuschließen. In der Grenzverhandlungsskizze sind **beide Anspruchslinien** einzutragen. Über Ersuchen kann jener Partei, die zur Einleitung des Verfahrens aufgefordert worden ist, eine Kopie der Niederschrift über Grenzstreit ausgefolgt werden.

Erscheint ein ordnungsgemäß geladener Eigentümer nicht zur Grenzverhandlung, ist die Grenze auf Grund der Angaben der übrigen erschienenen Eigentümer festzulegen, wobei selbstverständlich die vorhandenen Behelfe auch in diesem Fall zu beachten sind. Stellt sich bei der Verhandlung heraus, daß

- ein Eigentümer aus entschuldigen Gründen (z. B. Krankheit) der Grenzverhandlung ferngeblieben ist oder
- ein Ladungsmangel vorliegt, weil z. B. die richtige Adresse eines Eigentümers erst bei der Grenzverhandlung bekannt geworden ist oder
- festgestellt wird, daß ein Eigentümer inzwischen verstorben ist,

wird die Grenzverhandlung unterbrochen und erst nach Abschluß der erforderlichen Erhebung fortgesetzt.

Die Grenzverhandlung ist unter Beachtung der für Niederschriften geltenden Formvorschriften zu beenden. Ein Verzeichnis der Dienstvorschriften und Drucksorten, die für die Grenzverhandlung bedeutsam sind, enthält die Beilage 3.

Beilage 1**Gesetzliche Grundlagen für die Durchführung einer Grenzverhandlung**

Vermessungsgesetz (§§ 24–26)
 Vermessungsverordnung (§§ 1, 4, 7 und der Zeichenschlüssel)
 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz
 Zustellgesetz BGBl. Nr. 200/1982
 Zustellformularverordnung BGBl. Nr. 600/1982
 Europäisches Übereinkommen über die Zustellung von Schriftstücken in Verwaltungssachen im Ausland
 BGBl. Nr. 67/1983
 Bundesgesetz über die Sachwalterschaft für behinderte Personen BGBl. Nr. 136/1983
 Wasserrechtsgesetz BGBl. Nr. 215/1959
 Wohnungseigentumsgesetz BGBl. Nr. 417/1975

Beilage 2**Erlässe, die für Ladungen zu Grenzverhandlungen bedeutsam sind**

| | | |
|-----------------|--------------|---|
| K 6629/1976–621 | 07. 11. 1976 | Öffentliches Gut Bundeseigenes Vermögen Verwaltende Dienststellen |
| K 8348/1977–621 | 14. 12. 1977 | Öffentliches Gut Bundeseigenes Vermögen Verwaltende Dienststellen – Änderung |
| P 2184/1983–106 | 28. 02. 1983 | DV 3 – Änderung AVG 1950-Novellierung Bundesgesetz BGBl. Nr. 200/1982 Durchführungsrichtlinien |
| P 2141/1983–162 | 10. 03. 1983 | Postwesen Zustellgesetz Zustellformularverordnung 1982 RSa- und RSb-Sendungen |
| P 4531/1984–162 | 04. 06. 1984 | Zustellgesetz, BGBl. Nr. 200/1982 Zustellung von RSa und RSb Briefen Postvorschriften |
| K 1791/1986–303 | 26. 02. 1986 | Drucksorte D 2010 Ladungsbescheid Abänderung – Aussendung |
| K 2746/1976–182 | 17. 03. 1976 | Rückscheinbriefe – Versand |
| P 3624/1981–106 | 11. 06. 1982 | DV 3 – Änderung der Z 5 zu § 21 Zustellung im Ausland Vereinfachung des Schriftverkehrs zwischen den Vermessungsbehörden und den österreich. Vertretungsbehörden im Ausland |
| P 8955/1984–106 | 29. 11. 1984 | Zustellung im Ausland Schriftverkehr zwischen den Vermessungsbehörden und der österreich. Vertretungsbehörde in Ungarn |
| P 3519/1983–106 | 27. 06. 1983 | Zustellung im Ausland Europäisches Übereinkommen über die Zustellung von Schriftstücken in Verwaltungssachen im Ausland |
| K 5520/1983–303 | 29. 07. 1983 | Formular St. Dr. Lager Nr. 1365 Zustellungsersuchen/Zustellungszeugnis |

- P 3700/1984—106 19. 04. 1984 Zustellung im Ausland
Europäisches Übereinkommen über die Zustellung
von Schriftstücken in Verwaltungssachen im
Ausland;
Zentrale Behörde in Frankreich
- P 2880/1985—106 10. 04. 1985 Zustellung im Ausland
Europäisches Übereinkommen über die Zustellung
von Schriftstücken in Verwaltungssachen im
Ausland; Beitritt Italiens;
Zentrale Behörde in Italien
- P 8941/1988—106 17. 11. 1988 Zustellung im Ausland
Europäisches Übereinkommen über die Zustellung
von Schriftstücken in Verwaltungssachen im
Ausland;
Zentrale Behörde in Spanien und in der BRD,
Land Berlin.

Beilage 3

Dienstvorschriften und Drucksorten, die für Grenzverhandlungen bedeutsam sind

- DV 3 „Das behördliche Verfahren des BEV und der Vermessungsämter“
DV 25 „Die Einrichtung und Neuanlegung des Grenzkatasters“
DV 31 „Die Führung des Grenzkatasters“
D 1420 Beurkundung des Antrages auf Abschreibung geringwertiger Trennstücke gemäß § 13
LiegTeilG
D 2005 Niederschrift über Antrag auf Erhebung und Vermessung
D 2010 Ladungsbescheid
D 2011 Antrag auf Bestellung eines Kurators gemäß § 11 AVG 1950
D 2011 a Amtliche Anfrage über den gegenwärtigen Wohnsitz
D 2028 T Niederschrift über Grenzverhandlung
D 2028 a Niederschrift über Grenzstreit
St. Dr. Lager Nr. 1365 Zustellungsersuchen — Demande de notification

Die Grenze aus der Sicht eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

von *M. Eckharter*, Wien

Zusammenfassung:

Die Grenze in der Natur, der sogenannte „ruhige Besitzstand“ stimmt in aller Regel mit der Eigentumsgrenze, wie sie sich aufgrund der vorhandenen Planunterlagen und Zahlenangaben ergibt, nicht überein. Diese Veränderungen der Besitzgrenzen werden noch überlagert durch die Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Vermessungsergebnisse.

Diese Widersprüche zu glätten, um eine optimale Grenze festzulegen, ist eine Aufgabe, die beste Ausbildung, praktische Erfahrung, Unabhängigkeit und Verantwortung erfordert, welche Eigenschaften Voraussetzung für die Erlangung der Befugnis eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen sind.

1. Einleitung:

Die Sprache ist Ausdruck unseres Denkens und Fühlens. Man sagt, das gehört mir und vernachlässigt die Unterscheidung zwischen Besitz und Eigentum. Dieser Unterschied kann mit dem bekannten Beispiel am besten verdeutlicht werden, daß der Eigentümer einer Uhr der ist, der sie gekauft hat, ihr Besitzer aber derjenige, der sie trägt, auch wenn er sie sich unrechtmäßig durch Diebstahl angeeignet hat.

Die übliche Diskrepanz zwischen Besitz und Eigentum am Grund und Boden ist die Problematik der Grenzvermessung und -feststellung, auf die im folgenden eingegangen werden soll.

2. Besitzgrenze

Der Besitz ist die tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache, im Gegensatz zur rechtlichen Herrschaft, dem Eigentum.

2.1. Besitzfeststellung

Wenn man ein Grundstück betritt, sind die Besitzgrenzen meist einfach als Einfriedungen, Mauern, Ackerfurchen, Nutzungsgrenzen und dergleichen feststellbar. Viele der Besitzgrenzen sind allerdings einer ständigen Veränderung unterworfen, wie z. B. die Ackerfurche, die Bewuchsgrenze oder der Rand eines unbefestigten Weges.

2.2. Grenzvermessung

Die Grenzvermessung bezieht sich zunächst auf die Vermessung des Besitzstandes in der Natur. Auch wenn feste Grenzzeichen, wie Grenzsteine, Mauern und dgl. aufgenommen werden, kann a priori nicht davon ausgegangen werden, daß es sich um Eigentumsgrenzen handelt. Das Grenzzeichen kann sowohl versetzt sein, wie auch eine mittelbare Kennzeichnung nach den Bestimmungen des § 1 (6) VermV zulässig ist.

Da eine widerspruchsfreie Vermessung auch bei Verwendung moderner Meßmittel nicht möglich ist, wurden im Vermessungsgesetz und in der Vermessungsverordnung Fehlergrenzen eingeführt. Zwei Drittel der Messungen sollen ein Drittel der angegebenen Fehlergrenze nicht übersteigen. Die heute zur Verfügung stehenden außerordentlich genauen Meßinstrumente lassen, wohl in Abhängigkeit von der Genauigkeit des Festpunktfeldes, in der Regel eine genauere Angabe über die Lage der Grenzpunkte zu.

2.3 Besitzstörungsklage:

Wird der „ruhige“ Besitzstand an einer Liegenschaft durch Handlungen des Nachbarn gestört, kann der Betroffene eine Besitzstörungsklage einbringen. In der Regel wird bei der Besitzstörungsklage die Frage der Eigentumsgrenze nicht behandelt, sondern lediglich festgestellt, wie weit zuletzt von den Betroffenen der Besitz tatsächlich ausgeübt wurde. Das Ergebnis einer Besitzstörungsklage kann deshalb zu **keiner** Änderung der Eigentumsgrenze führen.

3. Eigentumsgrenze:

Der bürgerliche Erwerb von Eigentum erfolgt durch Eintragung im Grundbuch, Eisenbahnbuch oder in der Landtafel. Der Erwerb bezieht sich entweder auf ein bestehendes ganzes Grundstück oder auf den Teil einer Liegenschaft, der als neues Grundstück geschaffen werden soll. In letzterem Fall ist mit dem Grundbuchsgesuch auch eine Vermessungsurkunde (Teilungsplan) vorzulegen.

3.1. Feststellung der Eigentumsgrenzen:

Bezieht sich der Erwerb auf ein bestehendes Grundstück, ist die Eigentumsgrenze festzustellen, indem man die Grenzen des Grundstückes bestmöglich ermittelt. Dazu sind folgende Behelfe in den Urkundensammlungen des Vermessungsamtes, des Grundbuches, Eisenbahnbuches oder der Landtafel heranzuziehen:

3.1.1. Katastralmappenblätter:

Die Katastralmappe, die unter anderem zur Darstellung der Grenzen der Grundstücke dient, ist im Laufe der Jahrzehnte unterschiedlichen Bearbeitungen und Maßstabsveränderungen unterzogen worden, wodurch auch fehlerhafte Darstellungen entstanden sind. Es ist deshalb notwendig, nicht nur die aktuelle Mappe bei einer Grenzfeststellung heranzuziehen, sondern auch auf die älteren Darstellungen in der Katastralmappe zurückzugreifen.

3.1.2. Urkundspläne:

Der gebräuchlichste Begriff für Lagepläne, die die Veränderung von Grenzen von Grundstücken beschreiben, ist Teilungsplan, weshalb ich mich in meinen weiteren Ausführungen dieses Begriffes bedienen werde. Diese Pläne, die auch eine Lagebeschreibung der Grenzen enthalten, sind die wichtigsten Behelfe bei der Grenzfeststellung. Es besteht deshalb die Notwendigkeit, bei jeder Grenzvermessung oder Darstellung von Grundstücksgrenzen auf diese Angaben zurückzugreifen.

3.1.3. Neuvermessung:

Die Unterlagen von Neuvermessungen des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen oder im Zusammenhang mit einer Kommassierung landwirtschaftlicher Grundstücke beschreiben gleichermaßen die Lage der Grenzpunkte und sind deshalb bei Grenzvermessungen immer heranzuziehen.

3.1.4. Feldskizzen:

Feldskizzen, Handrisse, Baupläne oder sonstige Aufzeichnungen über das Grundstück können ebenfalls zur Grenzfeststellung herangezogen werden.

3.2. Bewertung der Unterlagen:

3.2.1. Genauigkeit:

Die Genauigkeit der vermessungstechnischen Angaben über den Verlauf der Grundgrenzen ist vom Alter der Vermessungsurkunde, von der verwendeten Methode der Aufnahme und — nicht zuletzt — vom Planverfasser abhängig. Durch Vergleich der seit dieser Vermessung unveränderten Grenzpunkte der eigenen Vermessung mit den vorhandenen Zahlenangaben kann die Genauigkeit festgestellt werden.

3.2.2. Verlässlichkeit:

Neben der Genauigkeit des Meßmittels ist auch die Sorgfalt bei der Erfassung der Grundgrenzen anlässlich der Erstvermessung sehr unterschiedlich gehandhabt worden. Es ist bekannt, daß die Vermessung zur Anlegung der Katastralmappenblätter für geringwertige Grundstücke weniger sorgfältig ausgeführt wurde als im verbauten Gebiet. Insbesondere in großen Waldgrundstücken kommt es vor, daß Knickpunkte im Grenzverlauf, die nicht eingesehen werden konnten, einfach vernachlässigt wurden. Ebenso problematisch ist die Heranziehung von Handrissen, weil sie, wie unter 2.2. ausgeführt, ihre Maßangaben lediglich auf den Besitzstand und nicht auf Eigentumsgrenzen bezogen.

Die Erfahrung lehrt, daß Maßangaben in Bauplänen die problematischste Grundlage für Grenzermittlungen darstellen.

Zusammenfassend muß also gefordert werden, daß neben der Beurteilung der Genauigkeit der verwendeten Meßmethode auch die Verläßlichkeit des Planes insgesamt bewertet wird.

3.3. Außerbücherlicher Eigentumserwerb:

So wie die Besitzgrenzen wandern, kann auch die Eigentumsgrenze sich verändern. Natürlicher Zuwachs entsteht durch Erdreich, welches ein Gewässer unmerklich an ein Ufer anspült, das dem Eigentümer des Ufers dann auch gehört. Künstlicher Zuwachs kann durch Verarbeitung oder Vereinigung überhaupt entstehen, welche Bestimmungen im § 418 ABGB ausgeführt sind.

Zu diesem außerbücherlichen Eigentumserwerb zählt auch die Ersitzung von Teilen von Grundstücken oder von ganzen Grundstücken. Es ist nicht Aufgabe des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, den Tatbestand einer Ersitzung festzustellen und den außerbücherlichen Eigentumserwerb als gegeben anzunehmen.

3.4. Eigentumsklage:

Fühlt sich ein Eigentümer einer Liegenschaft in der Ausübung seines Eigentums eingengt, besteht die Möglichkeit, eine Eigentumsklage auf einen bestimmten Grenzverlauf einzubringen. Dabei unterliegt es der freien Beweiswürdigung des Richters, ob er sich dem Sachverständigengutachten anschließt. Ein rechtskräftiges Urteil über einen Grenzverlauf sollte immer eine Grenzvermessung nach sich ziehen, damit die durch das Gerichtsurteil festgelegte Eigentumsgrenze auch in den technischen Unterlagen des Katasters Eingang findet und bei weiteren Grenzvermessungen herangezogen werden kann.

4. Grenzfeststellung

Die Grenzfeststellung erfolgt im Vergleich der Naturaufnahme des Besitzstandes gemäß 2.2. mit den Unterlagen zur Feststellung der Eigentumsgrenze gemäß 3.1., woraus sich immer ein Widerspruch ergibt. Dieser Widerspruch ist wie folgt zu behandeln:

4.1. Abweichungen liegen innerhalb der Fehlergrenzen:

Weichen die in der Natur vermessenen Besitzgrenzen nicht mehr als die in der Vermessungsverordnung § 7 angegebenen Fehlergrenzen von den Zahlenangaben der Beschreibung der Eigentumsgrenze ab, dann sind die Grenzzeichen hinsichtlich ihrer Lage als unverändert anzusehen. Die verbliebenen Differenzen sind offenbar durch die begrenzte Genauigkeit der seinerzeitigen und der neuerlichen Vermessung begründet.

4.2. Abweichungen größer als die zulässigen Fehlergrenzen:

4.2.1. Grenzkataster:

Ist das Grundstück oder die festzustellende Grenze in den Grenzkataster einverleibt, ist die Besitzgrenze unerheblich und die Eigentumsgrenze entsprechend der Papiergrenze festzulegen.

4.2.2. Grundsteuerkataster:

Handelt es sich um eine Grundgrenze zwischen Grundstücken im Grundsteuerkataster, hat der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen die Aufgabe, die Grenze nach bestem Wissen und Gewissen festzusetzen. Diese äußerst verantwortungsvolle Tätigkeit rechtfertigt, daß sie nur von Vermessungsbefugten wahrgenommen werden darf, deren bestmögliche

Geodimeter 444



NEU

- = hohe Genauigkeit 0,3 mgon und $\pm (2 \text{ mm} + 3 \text{ ppm})$
- = RS-232 C-Zweiwegeschnittstelle
- = Sekundenauflösung 0,1 mgon
- = Reichweite bis 7000 m
- = alphanumerische Tastatur
- = Standby-Funktion



Bitte senden Sie mir weitere Informationen:

Name: _____

Anschrift: _____

Ausbildung, praktische Erfahrung, Unabhängigkeit und Verantwortlichkeit wie beim Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen sichergestellt ist.

Diese Grenzfeststellung hat, unabhängig ob im Privat- oder Gerichtsauftrag vorzunehmen, wie beim Gutachten eine nachvollziehbare Entscheidung aufgrund des Sachverhaltes und der Befundaufnahme zu treffen.

5. Grenzverhandlung:

Die meisten Bestimmungen des Vermessungsgesetzes gelten für gleiche Tätigkeiten, sowohl für die Behörde als auch für die sonstigen Vermessungsbefugten. Deshalb ist bei der Festlegung von Grundgrenzen entsprechend § 24 ff VermG vorzugehen:

§ 24: Zum Zwecke der Festlegung der Grenzen der Grundstücke sind an Ort und Stelle Grenzverhandlungen durchzuführen, zu denen sämtliche beteiligte Eigentümer zu laden sind.

§ 25 (1): In der Grenzverhandlung ist von den erschienenen beteiligten Eigentümern nach Vorhalt der vorhandenen Behelfe (Grundsteuerkataster, Pläne u. a.) der Verlauf der Grenzen festzulegen und in der Weise zu kennzeichnen, wie sie § 845 des ABGB vorsieht.

Die Manz'sche Sonderausgabe Nr. 23. „Das österreichische Vermessungsrecht“ von Dittrich-Hrbek-Kaluza führt zu dieser Bestimmung in Fußnote 4 aus: Ergeben sich zwischen dem von den beteiligten Eigentümern einvernehmlich festgelegten und dem aus den Behelfen ersichtlichen Grenzverlauf wesentliche Abweichungen, so werden diese in der Niederschrift festgehalten. Können die Eigentümer den Grenzverlauf nicht angeben, weil er zwar nicht streitig, aber in der Natur nicht ersichtlich ist, so wird der sich aufgrund der Behelfe ergebende Grenzverlauf gekennzeichnet.

Die Vermessungsämter haben es sich neuerdings zur Übung gemacht, bei Anträgen auf Bescheinigung nach § 39 die Übereinstimmung des Grenzverlaufes mit den Angaben in den Urkundsplänen zu überprüfen und etwaige Abweichungen zu beanstanden. Dies scheint mir in einem offensichtlichen Gegensatz zur zitierten Gesetzesstelle zu stehen, wo ausdrücklich den Eigentümern das Recht auf Festsetzung der Grenze, auch in Abweichung zu den bestehenden Behelfen, eingeräumt wird.

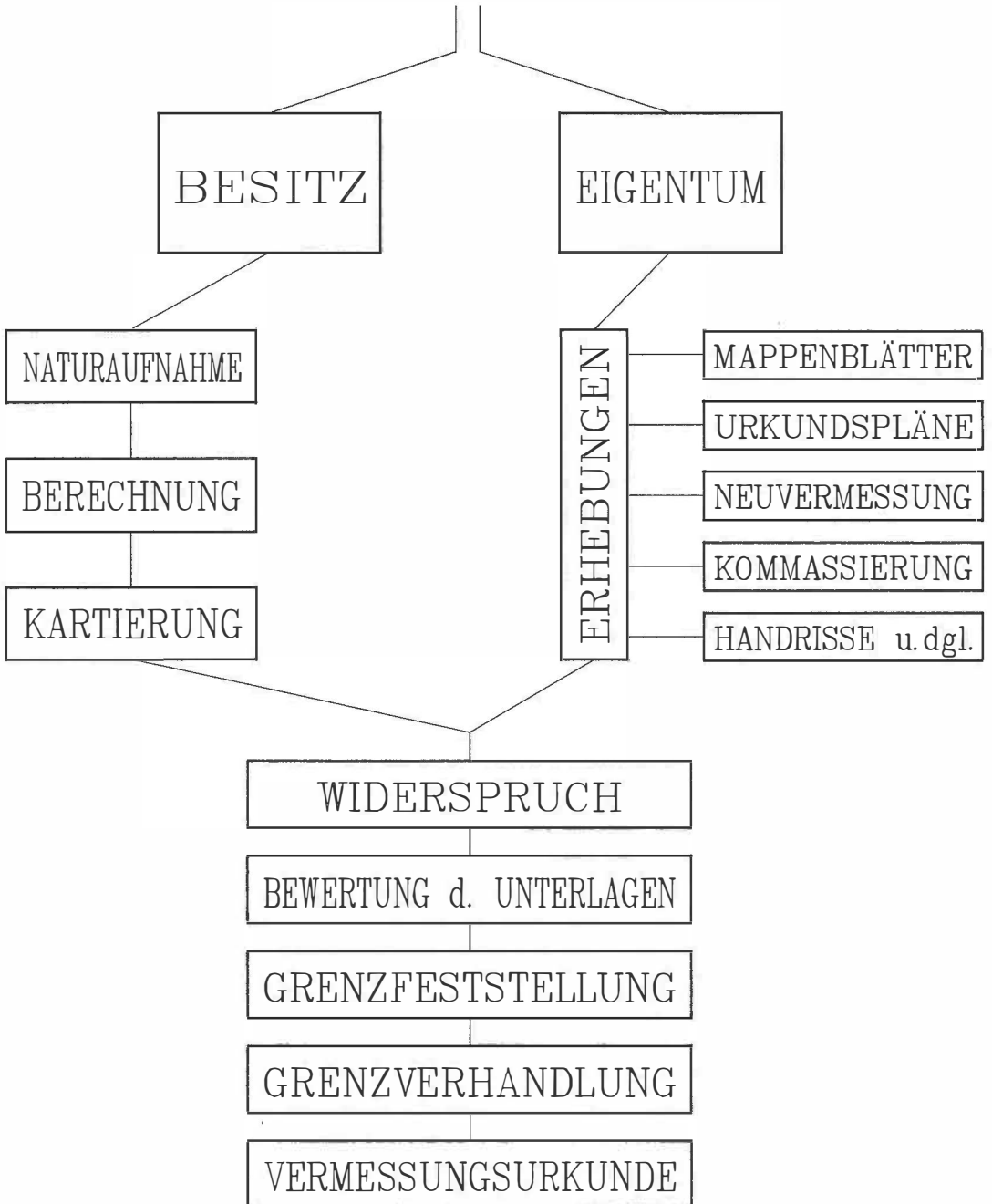
In meiner Vermessungspraxis bin ich immer den umgekehrten Weg gegangen und habe die unter Punkt 4. beschriebene Grenzfeststellung in die Natur übertragen und der Grenzverhandlung zugrundegelegt. Diese Vorgangsweise scheint mir notwendig, um die Sicherheit des Eigentums an Grund und Boden zu gewährleisten.

Es sind allerdings auch schon Fälle vorgekommen, wo die Verlässlichkeit und Genauigkeit der eingearbeiteten Planunterlagen mich veranlaßt haben, dem ruhigen Besitzstand in der Natur gegenüber der Papiergrenze den Vorzug geben. Ich lasse mich bei dieser, von mir zu verantwortenden Entscheidung nicht beeinflussen, gebe aber gerne zum Beispiel im Zuge eines Planbescheinigungsverfahrens darüber Auskunft, was mich zu der getroffenen Entscheidung veranlaßt hat.

Die zuletzt beschriebene Vorgangsweise mindert zwar die Bedeutung der Grenzverhandlung gegenüber den zitierten Bestimmungen des Vermessungsgesetzes herab, dem Eigentümer bleibt es aber unbenommen, Einspruch gegen die festgestellte technisch plausibelste Grenze zu erheben. Ist der Einspruch begründet, etwa weil der Liegenschaftseigentümer über Vermessungsunterlagen verfügt, die in den öffentlichen Büchern nicht aufliegen, oder Grenzzeichen vorzeigen kann, die bei der Vermessung nicht aufgefunden wurden, kann der Planverfasser seinen ausgesteckten Vorschlag auch verwerfen. Andernfalls ist, wenn keine Einigung über die Grenze zustande kommt, eine streitige Grenze im Plan darzustellen.

Ich habe versucht, meine Ausführungen über die Grenzfeststellung im Grenzkataster in einer Abbildung übersichtlich darzustellen:

GRENZFESTSTELLUNG im Grundsteuerkataster



6. Anwendungsbereich

Die obigen Ausführungen über die Grenzfeststellung gelten für alle Vermessungen zur Erstellung von Teilungsplänen, Lageplänen zur Umwandlung und zur Grenzfeststellung. Darüber hinaus hat der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen aber auch die Verpflichtung, bei Lage- und Höhenplänen als Projektgrundlage und für die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen im technischen Operat des Grenzkatasters die Urkundspläne auszuheben und mit dem in der Natur vermessenen Besitzstand zu vergleichen. Tritt eine erhebliche Abweichung auf, entsteht ihm insofern eine Warnpflicht, als er seinen Auftraggeber von dieser Diskrepanz in Kenntnis zu setzen hat. Sind die Grenzen des Grundstückes für die Bauführung relevant, ist jedenfalls eine Grenzfeststellung vor Planung, Einreichung und Bauausführung erforderlich.

Praktische Erfahrungen bei der Durchführung von Grenzverhandlungen aus der Sicht des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

von *Rudolf Gutmann, Graz*

Gestatten Sie mir, daß ich aus der Sicht des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (IKV) dieses Thema behandle. Es wurde schon vieles von meinen Vorrednern gesagt. Ich möchte nicht gerne wiederholen, aber trotzdem glaube ich, daß man diese Probleme nicht von genügend vielen Seiten beleuchten kann.

Die Grenzvermessung ist eine der wichtigsten und auch verantwortungsvollsten Aufgaben innerhalb der Tätigkeit eines IKV. Ob es sich um eine Grenzfeststellung handelt, oder ob eine Grenze wiederhergestellt werden soll oder ob daran eine Grundteilung anschließt, ist gleichgültig. In jedem Fall ist es eine Aufgabe, die mit größter Sorgfalt gelöst werden muß. In jedem dieser Fälle hängen Eigentumswerte daran, die für die Beteiligten auch wirtschaftliche Bedeutung haben.

Darf ich nun zum 1. Teileiner Grenzfeststellung kommen, nämlich zur *Ladung* der Beteiligten. Nachdem die Frage des „Wo?“ geklärt ist, gilt es, die Frage des „Wen lade ich ein?“ zu beantworten.

DasAVG (allgem. Verw. Verf. Gesetz) spricht von einer persönlichen Verständigung der bekannten Beteiligten. Diese erfolgt bei einer Grenzverhandlung durch die Vermessungsbehörde, wie wir schon gehört haben, mittels Ladungsbescheid mit allen seinen Rechtsfolgen, auf die ich hier nicht näher eingehen möchte; ich setze sie als bekannt voraus.

Da der IKV keine Ladungen mit Rechtsfolgen, sondern Einladungen versendet, ist dieser vollständig frei in seiner Entscheidung, wie und auf welchem Wege er die Beteiligten vom Vermessungstermin verständigt. Die Verständigungen können daher mündlich, etwa durch den Auftraggeber, telefonisch oder durch einfache Briefe, eingeschrieben oder sogar durch Rückscheinbriefe erfolgen. Den Zeitpunkt der Einladungsaufgabe festzulegen, ist auch ein Problem; ein zu früh ist ebenso nicht gut (Einladung gerät in Vergessenheit) wie ein zu spät (zeitl. Disposition des Empfängers).

Vielleicht könnte man in einer zukünftigen Novelle des VermG auch dem IKV das Recht zur Ladung (Ladungsrecht) mit Rechtsfolgen einräumen. Man sollte sich aber auf eine Artfestlegung, die zweckmäßig, rasch, einfach und kostensparend sein soll.

Bei der Verständigung tritt ein allseits bekanntes Problem auf und zwar das der richtigen Adressen. In keinem Gesetz, weder im VermG, noch im Grundbuchgesetz, noch im GUG und in den zugehörigen Verordnungen finden sich Bestimmungen; die die Evidenzhaltung der Anschriften der Eigentümer regeln. Die Überprüfung der Wohnungsanschriften auf ihre Richtigkeit wird oft zu einem Problem (z. B. Wohnungseigentum, der Wohnungseigentümer hat seine Wohnung vermietet etc.) Es geht oft soweit, daß ein Eigentümer unauffindbar ist und ein Abwesenheitskurator bestellt werden muß. Sind im Grundbuch eingetragene Personen verstorben, das kommt in der Praxis sehr oft vor, — die Abwicklung von Erbschaften zieht sich in der Regel sehr in die Länge — sind die Rechtsnachfolger zu eruieren; alles Probleme mit denen wir IKV's in der Praxis konfrontiert werden. Da der IKV keine Zwangsmittel anwenden kann, sondern auf den guten Willen der Parteien angewiesen ist, ist es ratsam, in die Einladung eine Formulierung einzufügen, daß es im eigenen Interesse des Eigentümers liegt, an der Grenzverhandlung teilzunehmen, um seine Rechte wahrnehmen zu können.

Jede Grenzvermessung hat zunächst die Aufgabe die gegebene Grenze festzustellen, d. h. eine in der Natur ersichtliche Grenze muß auf ihre Richtigkeit geprüft und verloren gegangene Grenzen wieder hergestellt werden.

Wir kennen eine Reihe von rechtlichen Verfahren, die mit verschiedenen Begriffen zusammengefaßt werden können. Ist die Grenze im Grundsteuerkataster nur unkenntlich oder nicht streitig und wird diese vor einem ordentlichen Gericht im Wege eines Außerstreitverfahrens abgewickelt, so bezeichnet man dies als Grenzberichtigung.

Nachzulesen in den §§ 850—853 ABGB.

Die Rücksteckung der Grenzen von im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken nennt man Grenzwiederherstellung, die Grenzfeststellung von nicht streitigen Grenzen im Grundsteuerkataster wird Grenzermittlung genannt.

Ich komme zum nächsten sehr wichtigen Teil der Grenzfeststellung, der *Grenzverhandlung*.

Ich darf den § 25 Abs. 1 VermG nochmals zitieren. In der Grenzverhandlung ist von den erschienenen beteiligten Eigentümern nach Vorhalt der vorhandenen Behelfe (Grundsteuerkataster, Pläne und andere) der Verlauf der Grenze festzulegen und in der Weise zu kennzeichnen, wie sie § 845 ABGB vorsieht. Zitat Ende.

Ich möchte zuerst die Grenzverhandlung im Grundsteuerkataster, weil diese schwieriger abzuhandeln ist, als eine Grenzverhandlung im Grenzkataster, beleuchten. Zum Nachweis einer Eigentumsgrenze gibt es die nachfolgenden Beweismittel:

1. Vermessungstechnische Beweismittel
2. In der Natur ersichtliche Grenzzeichen
3. Erklärungen der beteiligten Eigentümer oder von Zeugen über den gehandhabten Grenzverlauf.

zu Punkt 1. Vermessungstechnische Unterlagen.

a) Die Katastralmappe. Über den Wert oder Unwert einer alten Katastermappe 1:2880 wurde schon so viel gesagt oder auch nicht gesagt. Vor allem wird sie dann zur Wiederherstellung einer verloren gegangenen Grenze herangezogen, wenn keine zahlenmäßigen Unterlagen vorliegen. Voraussetzung ist die Einigung der Beteiligten auf die Mappengrenze. Die Bewertung einer solchen Grenze obliegt uns IKV. Sind solche Mappengrenzen bereits bei der Erstellung der Katastralmappe als Eigentumsgrenzen ausgewiesen, so kann oft eine gute Stimmigkeit festgestellt werden. Aber sehr oft wurden durch Abverkauf ganzer Grundstücke Kulturgrenzen zu Eigentumsgrenzen. Wir wissen alle, daß solche Grenzen nicht jene Aussagekraft haben wie die vorhin genannten. Auch in Waldgebieten sind Mappengrenzen mit Vorsicht zu genießen. Durch außerbücherliche Rechtsvorgänge — das sind z. B. die Änderung eines Grenzverlaufes zwischen zwei Nachbarn, ohne daß über diese Grenzänderung ein schriftlicher Vertrag geschlossen wurde und den Erfordernissen entsprechend über das Trennstück ein Teilungsplan verfaßt wurde. Dadurch wird außerbücherliches Recht konsta-

tiert. Das geschieht überwiegend im nachbarlichen Einvernehmen durch Festsetzung einer neuen oder unkenntlich gewordenen Grenze. Diese Vorgänge sind eine der Hauptursachen, für die Verfälschung der ursprünglichen Katastralmappe. Solche Dinge geschehen auch heute noch. Zwei Nachbarn setzen eine Grenze fest, versehen diese mit Grenzzeichen, ziehen aber aus wirtschaftlichen Überlegungen keinen Geometer bei. Geschieht dies in einer Gemeinde mit einer graphischen Mappe, so gehen solche Änderungen meistens in der allgemeinen Ungenauigkeit unter oder werden früheren Mappenfehlern zugeschrieben. Geschieht das gleiche in einer neu vermessenen Katastralgemeinde, so scheint die Abweichung gelegentlich der nächsten Grenzvermessung unweigerlich auf.

Um diese außerbücherlichen Rechtsvorgänge hintanzuhalten, wurde schon vor langer Zeit vorgeschlagen, daß jeder Eigentumsübergang im Grundbuch nur wirksam werden soll, wenn das betreffende Grundstück oder ein Grundstücksteil neu vermessen wurde.

Es mußte aber auch immer wieder festgestellt werden, daß die Umbildung der alten Katastermappe nicht gerade dazu beigetragen hat, diese zu verbessern. Ich möchte mich darüber nicht weiter auslassen.

b) Pläne und Handrisse

Diese Erhebung ist die schwierigste, deshalb sollte sie mit besonderer Akribie erfolgen. Nicht selten stellt man später im Felde fest, daß gerade *der* Plan fehlt, der so dringend benötigt wird. Bei einer Grenzvermessung zwischen verschiedenen Eigentümern werden die Grenzen für die Zukunft festgelegt. Daran ändert auch die Tatsache nichts, daß Grenzen verloren gehen oder durch Ersetzungen verändert werden können.

Es müssen alle planlichen Unterlagen erhoben werden, die für den derzeitigen Bestand der zu vermessenden Grenze Bedeutung haben. Ein Zuviel scheint hier besser als ein Zuwenig zu sein.

Der IKV steht nur vor der Frage, einen Plan dahingehend bewerten zu müssen, ob er aus bestimmten Gründen brauchbar ist oder nicht. Kriterium soll in solchen Fällen nicht die Meßgenauigkeit, sondern die grundsätzliche Glaubwürdigkeit eines Planes sein. Wenn man feststellen muß, daß ein Plan oder Handriß in einem örtlichen System wertlos ist, weil idente Punkte nicht oder nicht ausreichend mehr vorhanden sind, so ist das ein schmerzliches, aber begründetes Urteil, das man aber nur treffen kann, wenn man die Unterlagen hat und diese auf ihren Gehalt prüfen kann. Ist die Suche im Vermessungsamt ergebnislos, besteht immer noch Hoffnung im Grundbuch etwas zu finden.

Sind in der Natur Grenzzeichen vorhanden, sind diese auf ihre Übereinstimmung mit den technischen Unterlagen des Katasters zu prüfen, fehlende Grenzzeichen wieder herzustellen. Führt dieses Verfahren zu keinem plausiblen Ergebnis, gilt es, die Anrainer zu einer übereinstimmenden Erklärung über den Verlauf der gemeinsamen Grenze zu bringen, den letzten ruhigen Besitzstand festzustellen. Der durch diesen bezeichnete Grenzverlauf kann durch einseitige Nutzung oder Benützung von der ursprünglichen Grenze zum Nachteile einer der beiden Nachbarn abweichen.

Was gilt? Die seinerzeit vermessene Grenze oder der ruhige Besitzstand, dem beide Parteien zustimmen?

Über die technischen Details, Bewertung der verschiedenen Koordinatensysteme, idente Punkte, Meßgenauigkeit, Veränderung im Festpunktfeld usw. möchte ich hier nicht näher eingehen.

Nun ein paar Worte zur Grenz wiederherstellung im Grenzkataster. Diese erfolgt durch einen neuerlichen Anschluß an das Festpunktfeld (Überprüfung des Festpunktes unbedingt notwendig, Koordinatenänderung möglich !!!!) Die beteiligten Grundeigentümer können bei einer Grenzfeststellung im Grenzkataster Einwendungen gegen den angegebenen Grenzverlauf rechtswirksam nicht vorbringen. Aber es ist doch ratsam, die Beteiligten beizuziehen und sie über den Zweck und die Gegebenheiten aufzuklären. Wenigstens sollten sie nachträglich

von der erfolgten Kennzeichnung informiert werden. Wenn auch die Grenzwiederherstellung im Grenzkataster vorerst problemlos erscheint, so sind doch einige Gesichtspunkte zu berücksichtigen.

Einhaltung von bestimmten Toleranzen, Güte des Festpunktfeldes, örtliche Verhältnisse z. B. Errichtung von Zäunen, Gländeneigungen, die Hangrutschungen auslösten, Bergbausenktungsgebiete, Änderungen des Festpunktfeldes durch Neuausgleichungen, Einflüsse auf die Qualität der Grenzpunkte durch die Anlageverhältnisse und Meßmethoden des Festpunktfeldes etc.)

Um unsere Arbeit auch rechtlich abzusichern, ist es notwendig, daß die Beteiligten durch ihre Unterschriften die Zustimmung zum festgelegten Grenzverlauf geben. Von dieser Nämlichkeit des Unterzeichners sollte man sich überzeugen. Bei dieser Gelegenheit kann auch die Richtigkeit der Anschriften geprüft und gegebenenfalls berichtigt werden.

Gelegentlich kommt es vor, daß Personen ihr Einverständnis erklären, aber ihre Unterschrift verweigern.

Abschließend kann gesagt werden, daß die Grenzfeststellung speziell im Grundsteuerkataster eine diffizile Aufgabe ist, die vom IKV gründliche Kenntnisse des Katasters und seiner Einrichtung auch in geschichtlicher Hinsicht, erstklassige fachliche vermessungstechnische Kenntnisse und darüberhinaus eine wichtige menschliche Befähigung verlangt:

„Mit Menschen umgehen zu können“

Ein Kompromiß und ein Nachgeben kann oft zweckmäßig sein, um in vielen Fällen eine einvernehmliche Grenze festzulegen. Gerade diese Vielfalt an Anforderungen bildet einen der Reize unseres Berufes.

Erfolgsereignisse wechseln mit Enttäuschungen, wenn man mangels brauchbarer Unterlagen und mangels guten Willens der beteiligten Parteien resignieren muß.

Durchführung von Grenzverhandlungen

von D. Wenter, Wels

Die Gefahr, Sie, meine sehr verehrten Damen und Herren, mit Wiederholungen zu langweilen, ist immer dann gegeben, wenn man als Dritter über dasselbe Thema referieren soll.

Trotzdem glaube ich, daß das gestellte Thema „Durchführung von Grenzverhandlungen“ aus der Sicht der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen in etlichen Bereichen anders gelagert ist, als es meine beiden Vorredner aus ihrer Sicht dargestellt haben. Erlauben Sie mir also, daß ich mich auf diese Unterschiede beschränke und auch diese nur in ihren Grundzügen behandle; die ganze Problematik im Detail zu beleuchten, sollte einer anschließenden Diskussion überlassen bleiben.

Wir Ingenieurkonsulenten sind in unserer täglichen Arbeit ständig mit dem Thema Grenzverhandlungen konfrontiert — nicht nur bei Grenzfeststellungen oder Wiederherstellungen. Wenn eine Grundteilung nicht ausschließlich Grundstücke des Grenzkatasters erfaßt, so ist praktisch bei jeder Vermessung für einen Teilungsplan eine Grenzverhandlung abzuhalten.

Eine von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen abgeführte Grenzverhandlung ist aber *keine* Amtshandlung im Sinne des § 24 VermG.

Wir haben kein Ladungsrecht mit Rechtsfolgen, sondern wir laden die beteiligten Eigentümer ein. Das geschieht völlig ohne Formvorschriften und bleibt den Gepflogenheiten jeder Kanzlei frei überlassen.

Dabei ergeben sich für uns oft die Schwierigkeiten mit falschem Adressenmaterial. Leider regelt kein Gesetz die Evidenzhaltung der Anschriften der Grundeigentümer in der Grundstücksdatenbank, ein Mangel, der im Zeitalter der EDV nun eigentlich wirklich zu beheben sein müßte.

Der § 25, Abs. 1 VermG schreibt vor, daß den beteiligten Eigentümern bei der Grenzverhandlung alle vorhandenen Behelfe und Unterlagen, wie Grundsteuerkataster, Pläne und anderes, zur Festlegung der Grenzen vorzuhalten sind. Diese Unterlagen ergeben zusammen die vermessungstechnischen Beweismittel und sind vor der Grenzverhandlung beim Vermessungsamt bzw. beim Grundbuch zu erheben.

Ein besonderes Problem stellt dabei die Bewertung der vorhandenen und erhobenen Planunterlagen dar. Gibt es eindeutig rekonstruierbare Pläne und Handrisse, ist der notwendige Aufwand nicht allzu groß.

Manchmal sind aber die vorhandenen Pläne auf Grund ihres Alters mangelhaft oder nicht mehr rekonstruierbar, es kommen aber auch gar nicht zu selten einander widersprechende planliche Aussagen über ein und den selben Grenzverlauf vor. Dann steht der Ingenieurkonsulent vor der schwierigen Aufgabe, die diversen Unterlagen zu werten und oft können solche Pläne dann wirklich nur ansatzweise als Hilfsmittel zur Festlegung einer Grenze dienen.

In solchen Fällen erhält das zweite Beweismaterial zum Nachweis von Eigentumsgrenzen entscheidende Bedeutung: Die in der Natur ersichtliche Grenze — der letzte ruhige Besitzstand.

Diese in der Natur ersichtliche Grenze ist vor allem immer dann im Einvernehmen mit den Anrainern festzulegen, wenn numerische Unterlagen fehlen und die Grenze nicht strittig ist.

Fehlen sowohl eine in der Natur ersichtliche Grenze, als auch numerische Unterlagen und können die beteiligten Eigentümer keine eindeutigen Angaben über den Grenzverlauf machen, so bleibt als Möglichkeit, eine Grenze festzulegen noch die Übertragung der Mappendarstellung in die Natur.

Über die Güte der alten Katastermappe möchte ich hier nicht viele Worte verlieren, jeder von Ihnen hat seine eigenen Erfahrungen gemacht.

Auf einen ganz gravierenden Mangel möchte ich aber trotzdem hinweisen, weil ich glaube, daß wir dieses Thema gar nicht oft genug und sicher so lange anschneiden müssen, bis es endlich vom Gesetzgeber vernünftig gelöst wird.:

Im Zeitalter eines Grenzkatasters ist es wirklich paradox, wenn alte, in der Mappe dargestellte Kulturgrenzen heute noch immer durch Eigentumsübertragungen plötzlich zu Besitzgrenzen werden können!

Den Wert — oder besser den Unwert von Mappendarstellungen, bei auf solche Weise gewordenen Grundgrenzen braucht man, glaube ich, nicht zu diskutieren.

Auch die Umbildung hat nicht gerade eine Qualitätsverbesserung der Katastermappen gebracht.

Allgemein kann gesagt werden, daß die Festlegung von Eigentumsgrenzen auf Grund der graphischen Katastermappe eine sehr verantwortungsvolle Aufgabe ist, die vom Ingenieurkonsulenten nicht nur sehr sorgfältiges vermessungstechnisches Arbeiten, sondern auch eine gründliche Kenntnis des Katasters und seiner geschichtlichen Entwicklung erfordert.

Kann nun trotz Berücksichtigung aller Unterlagen und eines eventuell in der Natur ersichtlichen Grenzverlaufes zwischen den beteiligten Eigentümern keine Einigung erzielt werden, so ist die Grenze als strittig anzusehen.

Dabei muß zwischen einem eigentlichen Grenzstreit, der dann gegeben ist, wenn über den Verlauf der Grenze Uneinigkeit herrscht, und dem uneigentlichen Grenzstreit, zum Beispiel bei behaupteter Ersitzung von Grundstücksteilen unterschieden werden.

In diesen Fällen hat der Ingenieurkonsulent die Eigentümer auf die vorgesehenen Verfahren, wie das außerstreitige, gerichtliche Grenzberichtigungsverfahren nach §§ 850 ff ABGB, bzw. auf die Eigentumsklage zu verweisen.

Die im § 26 VermG zitierte Niederschrift wird bei Grenzverhandlungen, die von Ingenieurkonsulenten abgehalten werden, durch eine Handskizze als Grundlage für den Plan und die Zustimmungserklärung der beteiligten Grundeigentümer zum dargestellten Grenzverlauf ersetzt.

Aus der Sicht der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ergeben sich nunmehr zum Themenkreis „Grenzverhandlungen“ eine Reihe von Wünschen und Forderungen, die ich noch kurz anreißen möchte:

Sicherlich ohne viel Aufwand lösbar wäre das bereits erwähnte Problem der Anschriften der Grundeigentümer. Eine über EDV hergestellte Verbindung zwischen den Gemeinden über deren Grundsteuerstellen einerseits und der Grundstücksdatenbank andererseits könnte vielleicht ein Lösungsvorschlag sein.

Das für Ingenieurkonsulenten nicht vorhandene Ladungsrecht kann gegebenenfalls zu großen Schwierigkeiten führen, die soweit gehen können, daß eine geplante Vermessung zum vereinbarten Zeitpunkt wegen Abwesenheit von Grundeigentümern nicht durchgeführt werden kann.

Es wäre daher aus unserer Sicht wünschenswert, in einer zukünftigen Novelle zum Vermessungsgesetz auch uns Ingenieurkonsulenten das Ladungsrecht mit Rechtsfolgen einzuräumen.

Der Gesetzgeber müßte dabei aber auf die wirtschaftlichen und organisatorischen Gegebenheiten der Zivilgeometerkanzleien Rücksicht nehmen. Ein Vorschlag wäre vielleicht ein Ladungsrecht mit Rechtsfolgen zwar einzuräumen, aber nicht bindend für jede Grenzverhandlung vorzuschreiben. Dem Ingenieurkonsulenten wäre es dann im Einzelfall überlassen, die Eigentümer formell zu laden, oder sie von einer geplanten Vermessung nur zu verständigen. Ein besonderes Problem stellt sich für uns in der vorhin bereits angeschnittenen Bewertung der vorhandenen Unterlagen und Behelfe, dies vor allem dann, wenn in der Natur eindeutige und einvernehmlich gehandhabte Grenzen ersichtlich sind, die aber mit den Unterlagen nicht völlig übereinstimmen. Als Beispiel dafür möchte ich die zahlreichen großen Parzellierungen aus der Nachkriegszeit anführen, wo seit einer Generation die damals sicher manchmal ungenau aufgestellten Zäune und Mauern gutnachbarliche Grenzen bilden. Daß diese Zäune dann aber plötzlich als Grenze nicht mehr gelten sollen, wird von den Grundeigentümern oft nicht verstanden und kann in Folge auch zu nachbarlichen Problemen führen.

In all diesen Fällen sollte das Gesetz uns Ingenieurkonsulenten mehr Spielraum bei der Wertung der Unterlagen und Festlegung der Grenzen einräumen und nicht starr auf der im § 4 der VermV festgelegten Toleranz von höchstens 20 cm bestehen. Ich beziehe mich dabei auch auf die Fußnote 4 des § 25 VermG., wo von wesentlichen Abweichungen zwischen dem von den Eigentümern einvernehmlich festgelegten und dem aus den Behelfen ersichtlichen Grenzverlauf die Rede ist.

Der § 43 VermG. verlangt unter bestimmten Voraussetzungen die Beibringung von Zustimmungserklärungen der betroffenen Grundeigentümer zu dem in einer Grenzverhandlung festgelegten Verlauf einer Grundgrenze. Bei gemeinschaftlichem Eigentum ist es aber fast üblich, daß nur ein Eigentümer, auch in Vertretung der anderen Miteigentümer zur Grenzverhandlung erscheint. Formelle Vollmachten werden meist nicht beigebracht, oft ist die Vertretungsbefugnis aber bekannt. Wir Ingenieurkonsulenten würden uns nun wünschen, wenn Hinweise dieser Art auf den Zustimmungserklärungen — nicht zuletzt auch im Sinne einer vielzitierten Verwaltungsvereinfachung, von allen Vermessungsämtern gleich gehandhabt und dann anerkannt würden, wenn der Ingenieurkonsulent die Vertretervollmacht beurkundet.

Abschließend möchte ich sagen, daß die Durchführung von Grenzverhandlungen vom Ingenieurkonsulenten neben hervorragenden fachlichen Kenntnissen auch einen Schuß psychologischer Fähigkeiten verlangt. Gerade der Besitz von Grund und Boden ist ein altes, im Menschen sehr tief verwurzelttes Recht und alle damit zusammenhängenden Probleme lösen vielfach Reaktionen aus, die weit in die emotionale Ebene reichen.

Das zu durchschauen und dann auch den Konsens zu erreichen, kann für uns zum Erfolgserlebnis werden und bildet unter anderem einen der Reize in unserem Beruf.

Ein Beitrag zur Grenzverhandlung in der Praxis

von Jürgen Ernst, Innsbruck

Die beteiligten Eigentümer sollen den Verlauf der Grundstücksgrenzen in der Grenzverhandlung nach Vorhalt der vorhandenen Behelfe festlegen. Im Vermessungsgesetz sind folgende Behelfe eingeführt: Grundsteuerkataster, Pläne und andere. Da es sich bei den betroffenen Grundstückseigentümern zumeist um vermessungstechnische Laien handelt, ist es Aufgabe des Vermessungsbefugten, eine Wertung der Behelfe vorzunehmen und diese den Grundstückseigentümern auch verständlich zu machen. Weiters müssen die Grundstückseigentümer auch über etwaige Differenzen zwischen solchen Behelfen und dem Naturstand aufgeklärt werden. Dies setzt allerdings voraus, daß der Vermessungsbefugte solche Differenzen bereits kennt. Das ist nur dann der Fall, wenn zuvor eine Bestandsvermessung durchgeführt und ausgewertet worden ist. Die wesentlichste Grundlage für eine erfolgreiche Grenzverhandlung ist also die Bestandsaufnahme in der Natur, durch die allfällige Abweichungen des Naturstandes von den Behelfen bereits vor der Grenzverhandlung vom Vermessungsbefugten festgestellt werden können und bei der Verhandlung den Eigentümern mitgeteilt werden können.

Liegen über den Grenzverlauf Vermessungsurkunden auf numerischer Grundlage vor, treten hiebei seltener Probleme auf. Sind solche jedoch nicht vorhanden, werden häufig von einzelnen Grundstückseigentümern Forderungen hinsichtlich einer bestimmten Grundstücksfläche, einer bestimmten Grenzlänge oder bestimmter Abstände von Objekten mit dem Hinweis auf die graphische Darstellung in der Katastermappe vorgebracht.

Hiefür ist es auch notwendig, die rechtliche Wertung der Mappendarstellung zu kennen. Der Oberste Gerichtshof hat in seiner Entscheidung 1 Ob 272/55 vom 11. 5. 1955 über den Zweck der Einrichtung von Grundsteuerkataster und Katastralmappe ausgeführt:

„Die historische Entwicklung dieser Einrichtungen liegt im Steuerrecht; der Kataster ist als Grundlage für die Grundsteuer bestimmt. § 1 des Gesetzes vom 23. Mai 1883, RGBl. Nr. 83, über die Evidenzhaltung des Grundsteuerkatasters spricht ausdrücklich aus, daß die „Operate zum Zweck der Steueranforderung an den jeweiligen faktischen Besitzer nach Maßgabe seines Besitzumfanges in einer Steuer- (Katastral-) Gemeinde in genauer Evidenz der vorfallenden Veränderungen zu erhalten“ sind. Die Brücke von der Rechteinrichtung des Grundsteuerkatasters zu jener des Grundbuches stellt die Grundbuchsmappe her, die einen Abdruck der Katastralmappe bildet. Hinsichtlich dieser Mappe sieht § 3 AllgGAG vor, daß sie lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften bestimmt ist. Ihre rechtliche Bedeutung ist daher auf diese Veranschaulichung beschränkt. Sie soll über die Größe der Grundstücke keinen Beweis machen, sondern nur zur Festlegung dienen, an welche Grundstücke das in Rede stehende Grundstück angrenzt. Aus dem oben gesagten folgt, daß der Zweck des Grundsteuerkatasters auf dem Gebiet des Steuerrechts liegt und daß für die Grundbuchsmappe, die einen Abdruck der Katastralmappe darstellt, vom Gesetzgeber durch den Hinweis, sie diene „lediglich der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft“, ausdrücklich bestimmt wird, daß sie keinen Beweis über die Größe der Grundstücke macht.

Noch deutlicher hat sich der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 2 Ob 182/57 vom 9. 10. 1957 ausgedrückt:

„Die Mappe kann keinen Beweis machen über die Größe des einzelnen Grundstückes. Abgesehen davon, daß ein derartiger Standpunkt mit dem Gesetzeswortlaut in Widerspruch steht, würde gerade eine solche Auffassung von der Bedeutung der Grundbuchsmappe zu einer Flut von Prozessen führen, weil die Änderung zwischen den Grenzen zweier Grundstücke wiederholt in den Mappen nicht berücksichtigt wird und überdies die Mappendarstellungen aus früheren Zeiten von Anfang an oft schon fehlerhaft sind.

Mit Recht hat daher der Gesetzgeber der Mappeneintragung keine rechtsbegründete Wirkung zuerkannt. Es mag sein, daß in der bäuerlichen Bevölkerung mehr oder weniger die Vorstellung besteht, daß die Darstellung in der Mappe für die Lage der Grenzen maßgebend ist. Aber ein solcher Irrtum würde nicht ausreichen, um die eindeutige Vorschrift des § 3 ALLGAB außer Kraft zu setzen.“

Diese Entscheidungen bedeuten nicht, daß die Katastermappe als Behelf für die Grenzverhandlung völlig wertlos ist. Sie ist vielmehr zusammen mit den übrigen Beweisen über den Grenzverlauf ein Behelf, der entsprechend seinem Zweck und seiner Güte vom Vermessungsbefugten zu werten und zu berücksichtigen ist. Einen groben Unfug stellen jedoch Mappenrücksteckungen mit dem Hinweis auf eine „cm- oder dm-Genauigkeit“ dar, welche bei vermessungstechnischen Laien den Eindruck erwecken, daß dadurch ursprüngliche Naturgrenzen wiederhergestellt werden. Eine Festlegung des Grenzverlaufes durch die Eigentümer nach dem Stande der graphischen Katastermappe sollte nur dann erfolgen, wenn die Grenze in der Natur unkenntlich ist, keine anderen Unterlagen über den Grenzverlauf vorhanden sind und die Eigentümer über die rechtliche und technische Bedeutung der Katastermappe aufgeklärt wurden.

Ein weiteres Diskussionsthema bei Grenzverhandlungen liefern die im Vermessungsgesetz angeführten Fehlergrenzen. Bereits die Bezeichnung „Fehlergrenze“ erweckt bei Laien, Juristen und auch Technikern anderer Fachrichtungen den Eindruck, daß jedenfalls ein fehlerhaftes Vermessungsergebnis vorliegt. Durch die Wahrscheinlichkeitsrechnung ist die Bezeichnung „mittlerer Fehler“ heute bereits überholt und daher sollte auch bei einer künftigen Novellierung des Vermessungsgesetzes eine verständlichere Bezeichnung gewählt werden. Da heute auch kleinste Differenzen im Grenzbereich bereits zu Prozessen führen, würde die Bezeichnung „Toleranzgrenze“ oder „Toleranzbereich“ von vornherein Klarheit schaffen, daß es bei jeder Grenze einen durch die Vermessungsverordnung bestimmten Toleranzbereich gibt, in welchem Grenzverletzungen nur mehr vermutet, aber nicht mehr bewiesen werden können. Die Vermeidung von Streitfällen war ja auch die Absicht des Gesetzgebers, welcher festgelegt hat, daß Grenzzeichen hinsichtlich ihrer Lage als unverändert anzusehen sind, wenn die Ergebnisse bei Kontrollvermessungen unter den durch die Vermessungsverordnung bestimmten Schranken liegen.

Da durch die Bauordnungen der einzelnen Bundesländer auch einzuhaltende Mindestabstände von geplanten Bauwerken zu den Grundstücksgrenzen vorgeschrieben werden, knüpft die Einhaltung derselben unmittelbar an die Festlegung, Vermessung und Rekonstruierbarkeit von Grundstücksgrenzen an.

Ein Mindestabstand zu einer Grundstücksgrenze kann nur dann eingehalten werden, wenn diese Grenze auch bekannt ist. Die bisher geübte Praxis von planenden Baumeistern und Architekten, einen Lageplan 1:500 aus einer optischen Mappenvergrößerung zu erzeugen, entspricht keinesfalls den hohen Anforderungen der Bauordnungen. Der Notwendigkeit, daß der Lageplan für das Bauansuchen mit den richtig dargestellten Grenzen auch von einem dazu befugten Fachmann verfaßt sein muß, hat die Tiroler Landesregierung in der 3. Bauordnungs-Novelle vom 16. 11. 1988 Rechnung getragen. Diese schreibt nunmehr vor: „Wenn die Abstände eines Gebäudes von den Grenzen gegenüber anderen Grundstücken als Verkehrsflächen weniger als das Doppelte der Mindestabstände nach § 7 betragen, muß der Lageplan mit den Katastergrenzen des Bauplatzes und den Schnittpunkten mit den Grenzen der angrenzenden Grundstücke von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen verfaßt sein.“

Auch bei der Anwendung der Bauordnung und der damit verbundenen Abstandsvorschriften kommt es in zunehmendem Ausmaß zu Streitfällen. Dem Vermessungsbefugten wird daher auch für diesen Aufgabenbereich die hohe Verantwortung auferlegt, durch einwandfrei verhandelte und klar festgelegte Grenzen seinen Beitrag zur Rechtssicherheit der Grundstücksgrenzen zu leisten.

Die angeschnittenen Diskussionspunkte zeigen, wie eng rechtliche und technische Grundlagen für die Durchführung der Grenzverhandlung und der Grenzvermessung miteinander verknüpft sind. Für die erfolgreiche Grenzverhandlung werden die Vermessungsbefugten in Zukunft noch mehr Informationen (Entscheidungen) aus der aktuellen Rechtsprechung benötigen.

Literatur

Dittrich R., „Zur Bedeutung der Grundbuchsmappe“, ÖJZ 1954

Spielbüchler K., „Grundbuch und Grenze“, JBI 1980

Wegan J., „Die Bedeutung der Mappe im Grundbuchverfahren und bei Grenzstreitigkeiten“, ÖJZ 1953

Gesetze und Verordnungen

Erhöhung der Wertgrenzen im Liegenschaftsteilungsgesetz

Ab 1. August 1989 ist die Erweiterte Wertgrenzen-Novelle 1988, BGBl. Nr. 343/1989, in Kraft getreten.

Mit diesem Bundesgesetz wurden auch die Wertgrenzen des Liegenschaftsteilungsgesetzes, die zuletzt 1976 der Geldentwertung angepaßt worden sind, kräftig erhöht.

Die Abschreibung geringwertiger Trennstücke (§ 13 LiegTeilG) ist jetzt bis zu einem Betrag von S 12.500,— (bisher S 7.500,—) je Trennstück zulässig.

Die Wertgrenze für die Anwendbarkeit der Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen wurde von S 30.000,— auf S 50.000,— angehoben (§ 17 Abs. 1 und § 18 Abs. 1 und 3 LiegTeilG).

Im § 28 Abs. 3 LiegTeilG wurde der Strafsatz mit maximal S 5.000,— (bisher S 3.000,—) festgesetzt.

Neben der Erhöhung der Wertgrenzen des Liegenschaftsteilungsgesetzes enthält das Gesetz umfassende Änderungen der Beträge und Wertgrenzen des Zivilrechts aber auch weitreichende gerichtsorganisatorische Maßnahmen. So unter anderem die Aufwertung der Bezirksgerichte, Änderung der Zuständigkeit des Obersten Gerichtshofes im Bereich der Zulassungsrevision, der Unterhaltsbemessung und den Bestandsstreitigkeiten, weiters die elektronische Einbringung von Klagen und die elektronische Übermittlung gerichtlicher Entscheidungen.

Ch. Twaroch