



Bemerkungen zur Anlegung des Grenzkatasters

Peter Angst ¹

¹ *Senatspräsident des Obersten Gerichtshofs, Hammerschmidtgasse 18/15/1, 1190 Wien*

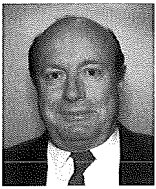
VGI – Österreichische Zeitschrift für Vermessung und Geoinformation **89** (4), S. 209–215

2001

BibT_EX:

```
@ARTICLE{Angst_VGI_200125,  
Title = {Bemerkungen zur Anlegung des Grenzkatasters},  
Author = {Angst, Peter},  
Journal = {VGI -- {"0}sterreichische Zeitschrift f{"u}r Vermessung und  
Geoinformation},  
Pages = {209--215},  
Number = {4},  
Year = {2001},  
Volume = {89}  
}
```





Bemerkungen zur Anlegung des Grenzkatasters

Peter Angst, Wien

Zusammenfassung

Gegenstand der Abhandlung ist auf der Grundlage der geltenden Gesetzeslage und der vorhandenen Rechtsprechung des OGH und VwGH die Abwicklung der Grenzverhandlung im Zusammenhang mit der Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster, wobei der Autor insbesondere auf die von Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen geführte Grenzverhandlung eingeht.

Abstract

The article – Remarks to the establishment of land-register – bases on the legal status and the jurisdiction of the Supreme Court of Judicature and the Higher Administrative Court and deals with the procedure to determine the boundaries of property under the initial guidance of a land surveyor.

1. Einleitung

1.1. Der Grenzkataster ist nach § 8 Z 1 VermG zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Damit er dieser Aufgabe gerecht werden kann, muss bei der Anlegung gewährleistet sein, dass er die privatrechtlich richtigen Grenzen enthält. Dies setzt voraus, dass von den betroffenen Eigentümern ein Vertrag (Vergleich) über den Verlauf der Grenzen abgeschlossen wird. Das Vermessungsgesetz gibt drei Formen für das Zustandekommen eines solchen Vertrages vor, nämlich

- a) die Einigung der Parteien bei einer von einer Vermessungsbehörde zum Zweck der Neuanlegung des Grenzkatasters durchgeführten Grenzverhandlung (vgl § 25 Abs 1 VermG),
- b) die Abgabe von Zustimmungserklärungen bei einer „Zusammenkunft“ der betroffenen Grundstückseigentümer, die von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen zum Zweck der Verfassung eines Planes in einer Katastralgemeinde durchgeführt wird, in der die teilweise Neuanlegung des Grenzkatasters angeordnet ist (vgl § 43 Abs 6 VermG) oder
- c) die Unterlassung der Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens oder von Einwendungen gegen die Bekanntgabe der beabsichtigten Aufnahme eines Grundstücks in den Grenzkataster, wodurch die (unwiderlegliche) Fiktion der Zustimmung zu den in der Grenzverhandlung der Vermessungsbehörde oder im Plan des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dargestellten Grenzen angenommen wird (siehe § 18a Abs 2, § 25 Abs 5 VermG).

1.2. Den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen kommt bei der Anlegung des Grenzkatasters eine sehr wichtige und verantwortungsvolle Aufgabe zu, bilden doch die Pläne, die von ihnen zum Zweck der Teilung von Grundstücken (siehe § 1 LiegTeilG, § 43 Abs 4 iVm § 34 Abs 2 VermG) oder zum Zweck der Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster (siehe § 43 Abs 4 in Verbindung mit § 34 Abs 1 VermG) verfasst werden, die hauptsächliche Grundlage für die Umwandlung.

1.3. Ausgangspunkt für die Feststellung der Erfordernisse, die im Zusammenhang mit der Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster zu beachten sind, ist die Überlegung, dass es hiedurch zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke kommt (§ 8 Z 1 VermG). Diese Rechtsfolge ist mit dem Erwerb von Eigentum an einem Grundstück durchaus vergleichbar und gleichwertig, weshalb für diese Umwandlung ähnlich strenge Anforderungen gestellt werden müssen, wie sie im Allgemeinen beim Erwerb des Eigentums zu stellen sind.

1.4. Einen wichtigen Gesichtspunkt bildet ferner, dass gemäß § 4 Abs 3 ZTG Ziviltechniker und damit Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen mit öffentlichem Glauben versehenen Personen gemäß § 292 Zivilprozessordnung (ZPO) sind. Die von ihnen innerhalb des ihnen zugewiesenen Geschäftskreises in der vorgeschriebenen Form errichteten Urkunden sind daher öffentliche Urkunden, die gemäß § 292 Abs 1 ZPO vollen Beweis dessen begründen,

was darin von der Behörde oder vom Urkundenverfasser bezeugt wird. Zu den Vorgängen, die vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen bezeugt werden, gehört die im § 43 Abs 6 VermG vorgesehene Erklärung der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, dass sie einem bestimmten Grenzverlauf zustimmen. Andernfalls bezeugt der Ingenieurkonsulent, dass die Zustimmungserklärung nicht zu erlangen war. Es liegt in der Natur der Sache, dass beidem eine eigene Wahrnehmung des Planverfassers zugrunde liegen muss, zumal sich auch aus § 292 ZPO deutlich ergibt, dass die Vermutung der Richtigkeit nur dafür gilt, was vom Urkundenverfasser bezeugt wird. Ohne die in der Praxis damit gelegentlich verbundenen Schwierigkeiten zu verkennen, müssen unter diesen Umständen im Wesentlichen die Vorschriften sinngemäß herangezogen werden, die im selben Zusammenhang für Notare gelten, zumal die Tätigkeit eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen in dem hier zu erörternden Punkt mit der Tätigkeit eines Notars durchaus vergleichbar und ihr gleichwertig ist.

1.5. Im Folgenden werden wichtige Fragen im Zusammenhang mit der Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster dargestellt. Die Grundlage hierfür bilden die geltende Gesetzeslage und die hiezu vorhandene Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (OGH) und des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH) sowie die im Vorstehenden unter 1.4. angestellten Erwägungen. Zu erwähnen bleibt, dass die Nichtbeachtung der in Betracht kommenden gesetzlichen Vorschriften eine Schadenersatzpflicht des Ingenieurkonsulenten zur Folge haben kann.

2. Grenzverhandlung

2.1. Wenngleich dies im Gesetz ausdrücklich nur für die von den Vermessungsbehörden zum Zweck der Umwandlung durchgeführten Grenzverhandlungen gesagt wird (siehe § 35 Abs 1 VermG), kann es keinem Zweifel unterliegen, dass auch bei einer von einem Ingenieurkonsulenten im selben Zusammenhang vorgenommenen Grenzvermessung eine Grenzverhandlung durchzuführen ist. Es handelt sich dabei allerdings mangels Behördenstellung des Ingenieurkonsulenten nicht um eine Verhandlung nach dem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG), sondern bloß um eine „Zusammenkunft“ der Eigentümer der Grundstücke, die an das von der Umwandlung betroffene Grundstück angrenzen (OGH 19.4.1994, 1 Ob 12/94). Dies be-

deutet einerseits, dass dem Ingenieurkonsulenten nicht die Befugnisse zukommen, die dem Leiter einer mündlichen Verhandlung nach dem AVG zur Aufrechterhaltung der Ordnung, also insbesondere zur Verhängung einer Ordnungsstrafe gemäß § 34 AVG, zustehen, vor allem aber, dass das Erscheinen einer Partei oder eines Beteiligten nicht erzwungen werden kann und dass ein Eigentümer nicht als dem bei der Grenzverhandlung festgelegten Grenzverlauf zustimmend angesehen werden darf, wenn er der Einladung nicht Folge leistet; ein entsprechender Hinweis in der Einladung ist daher unwirksam und ohne rechtliche Bedeutung. Erscheint ein Eigentümer nicht, so hat dies nur zur Folge, dass er als ein Eigentümer zu behandeln ist, von dem eine Zustimmungserklärung zum Grenzverlauf nicht zu erlangen war, und dass er deshalb gemäß § 18a VermG vom Vermessungsamt von der beabsichtigten Umwandlung verständigt wird und erst im Fall der Unterlassung von Einwendungen die im Plan dargestellten Grenzen als anerkannt gelten.

2.2. Der Tag der Grenzverhandlung ist so anzuberaumen, dass „die Teilnehmer rechtzeitig und vorbereitet erscheinen können“ (siehe § 41 Abs 2 AVG). Dies bedeutet, dass jeweils auf die Umstände des Falles Bedacht zu nehmen ist. Im Allgemeinen wird es genügen, dass zwischen dem Tag, an dem die Ladung voraussichtlich zugestellt worden ist, und dem Tag der Grenzverhandlung 14 Tage liegen (in diesem Sinn § 231 Abs 1 Zivilprozessordnung). Ist aber zu erwarten, dass die Vorbereitung vermutlich eine längere Zeit erfordert (was etwa bei größeren Miteigentumsgemeinschaften zutrifft [s unten 3.3.]), ist auch die Gewährung einer längeren Frist (etwa von vier Wochen) zweckmäßig. Auf der anderen Seite bestehen keine Bedenken, in einfacheren Fällen und vor allem dann, wenn die betroffenen Grundstückseigentümer sich etwa im Rahmen einer telefonischen Einladung mit einer kürzeren Frist einverstanden erklären, die Grenzverhandlung bloß für wenige Tage später anzuberaumen. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass sich ein Grundstückseigentümer nicht mit Erfolg darauf berufen kann, es sei ihm eine zu kurze Frist zur Verfügung gestanden. Es ist allein seine Sache, zu entscheiden, ob er trotzdem seine Zustimmung zum Grenzverlauf erklärt oder sie verweigert, was dann zu einer entsprechenden Beurkundung durch den Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen führt (siehe unten 4.3.). Zu einer Schadenersatzpflicht des Ingenieurkonsulenten kann es unter diesen Umständen somit nie kommen.

3. Einladung zur Grenzverhandlung

3.1. Zu laden (weil dem Ingenieurkonsulenten die Behördeneigenschaft fehlt, besser „einzuladen“) sind neben dem Auftraggeber des Ingenieurkonsulenten die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, wobei es auf die Eintragung im Grundbuch ankommt. Im Fall einer noch nicht verbücherten Veräußerung eines Grundstückes ist demnach nicht der Erwerber (Käufer), sondern der im Grundbuch noch eingetragene Veräußerer (Verkäufer) zu laden.

3.2. Die Ladung („Einladung“) ist den Eigentümern an sich an der Anschrift zuzustellen, die dem Grundbuch bzw. dem Grundsteuerkataster zu entnehmen ist. Liegt die Eigentumseintragung schon längere Zeit zurück (was aus der Tagebuchzahl zu ersehen ist), empfiehlt es sich aber, durch Anfrage an die zuständige Meldebehörde, allenfalls auch durch Einsicht in das Telefonbuch (und folgende telefonische Kontaktaufnahme), festzustellen, welches die aktuelle Anschrift des Grundstückseigentümers ist. Da mit dem Nichterscheinen Rechtsfolgen nicht verbunden sind (siehe oben 2.1.), ist es nicht erforderlich, die Ladungen mit Zustellnachweis oder auch nur eingeschrieben zuzustellen.

3.3. Steht ein von der Umwandlung betroffenes angrenzendes Grundstück im Eigentum mehrerer, so müssten an sich alle Miteigentümer eingeladen werden, weil nur sie selbst berechtigt sind, Erklärungen im Zusammenhang mit dem Grenzverlauf abzugeben. Ist die Zustellung der Einladung an alle Miteigentümer wegen der großen Anzahl nicht praktikabel, so ist es zwar möglich, sie gegebenenfalls an einen von den Miteigentümern bestellten Verwalter zuzustellen. Erscheint dieser Verwalter zur Grenzverhandlung, so ist allerdings genauestens auf das Vorliegen einer entsprechenden Bevollmächtigung zu achten (siehe unten 5.3.).

3.4. Bei Zustellung von Ladungen an juristische Personen (Gesellschaften oder öffentliche Körperschaften [Bund, Länder, Gemeinden, Kammern, Sozialversicherungsträger]) genügen an sich die Anführung des Namens (der Firma) oder der zuständigen Dienststelle. Bei Grundstücken, die früher im Eigentum des Bundes standen, ist dies nunmehr in der Regel die Bundesimmobiliengesellschaft mbH, bei den Grundstücken der Länder das Amt der Landesregierung und bei Grundstücken von Gemeinden das Gemeindeamt (Stadtamt, Magistrat). Auch in diesen Fällen ist erst die Prüfung der Berechtigung

zur Abgabe von den Grenzverlauf betreffenden Erklärungen von Bedeutung (siehe unten 5.4.).

3.5. Es ist zweckmäßig, in den Einladungen zu einer Grenzverhandlung darauf hinzuweisen, dass zur Prüfung der Identität ein amtlicher Lichtbildausweis mitgebracht und im Fall der Vertretung einer anderen Person, insbesondere auch des Ehegatten, die Bevollmächtigung durch eine Vollmachtsurkunde nachgewiesen werden muss, aus der hervorgeht, dass der Bevollmächtigte zur Abgabe von Erklärungen über den Grenzverlauf berechtigt ist, und schließlich, dass zum Grenzverlauf vorhandene Behelfe mitgebracht werden sollen (siehe 4.2., 5.3.).

4. Verlauf der Grenzverhandlung

4.1. Die Grenzverhandlung ist vom Ingenieurkonsulenten selbst zu leiten. Dafür spricht § 43 Abs 6 VermG, wonach dann, wenn die Zustimmungserklärung beteiligter Eigentümer zum Grenzverlauf nicht zu erlangen war, der Plan eine Erklärung des Planverfassers hierüber zu enthalten hat. Planverfasser ist aber gemäß § 1 Abs 1 Z 1 LiegTeilG eben der Ingenieurkonsulent und die Abgabe der Erklärung setzt voraus, dass ihr eine eigene Wahrnehmung zugrunde liegt. Dafür spricht ferner der Wortlaut des § 292 ZPO (siehe oben 1.4.).

4.2. In der Grenzverhandlung sind den erschienenen Eigentümern in sinngemäßer Anwendung des § 25 Abs 1 VermG die „vorhandenen“ Behelfe (Grundsteuerkataster, Pläne, Handrisse, gerichtliche Entscheidungen, Vergleiche) vorzuhalten. Dabei ist es Aufgabe des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, diejenigen Behelfe zu beschaffen, die beim zuständigen Vermessungsamt vorhanden sind. Im Übrigen ist es Sache der betroffenen Grundstückseigentümer, andere Behelfe zur Grenzverhandlung mitzubringen, worum sie in der Einladung ersucht werden sollten (siehe oben 3.5.).

4.3. Auf Grund der auf diese Weise zur Verfügung stehenden Behelfe und auf Grund der Verhältnisse in der Natur sowie gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Erklärungen anwesender Grundstückseigentümer oder ihrer Vertreter ist vom Ingenieurkonsulenten ein Grenzverlauf festzustellen und die erschienenen Eigentümer angrenzender Grundstücke sind zu befragen, ob sie diesem oder gegebenenfalls einem anderen, von ihnen gemeinsam festgelegten Grenzverlauf zustimmen. Diese Zustimmungserklärungen, die auch in die über die Grenzverhandlung errichtete Niederschrift aufgenommen werden können,

sind dem Plan anzuschließen; eine entsprechende Erklärung des Planverfassers über die Zustimmung genügt hingegen nicht. Aus der Niederschrift muss sich ergeben, welche Behelfe vorgehalten wurden und welcher Grenzverlauf festgelegt wurde (siehe unten 6.).

4.4. Erscheinen von der Umwandlung betroffene Eigentümer nicht oder sind sie nicht durch einen gehörig ausgewiesenen Bevollmächtigten vertreten oder verweigert der Eigentümer oder sein Vertreter die Zustimmung, so ist (nach dem Gesetz [s § 43 Abs 6 VermG] in dem Plan, zulässigerweise auch in eine dem Plan anzuschließende gesonderte Urkunde [also etwa in die Niederschrift]) die Erklärung des Ingenieurkonsulenten aufzunehmen, dass die Zustimmung des Eigentümers nicht zu erlangen war, und es sind dessen Name und Anschrift anzuführen. Dies gilt an und für sich auch für Grundstückseigentümer, die erfahrungsgemäß keinen Vertreter zur Grenzverhandlung entsenden, sondern eine schriftliche Zustimmung zum Grenzverlauf vorlegen (z.B. Ämter der Landesregierungen, Gemeinden, ÖBB, allenfalls durch einen anderen Ingenieurkonsulenten vertretene Grundstückseigentümer). Diese Zustimmungserklärung wäre dem Plan anzuschließen und es ist dann Sache des Vermessungsamtes zu beurteilen, ob sie ausreichend oder ob das Verfahren nach § 18a VermG eingeleitet werden muss, die betreffenden Grundstückseigentümer daher von der beabsichtigten Umwandlung unter Belehrung über die Möglichkeit, Einwendungen zu erheben, zu verständigen sind. Gleiches gilt, wenn ein Grundstückseigentümer zwar dem Grenzverlauf zustimmt, aber die Unterschrift verweigert. Dies wäre in der über die Grenzverhandlung aufgenommenen Niederschrift oder in der ihr angeschlossenen gesonderten Urkunde möglichst unter Angabe des Grundes der Weigerung festzuhalten. Die weitere Vorgangsweise obliegt dann dem Vermessungsamt.

4.5. Da die Erklärungen der Grundstückseigentümer über den Verlauf der Grenzen zum Abschluss eines Vertrages über die Ausdehnung des Eigentums führen, die Beglaubigung der Unterschrift aber, anders als gemäß § 31 Abs 1 GBG für Verträge zur Einverleibung des Eigentumsrechts im Grundbuch, nicht vorgesehen ist, ist es erforderlich, ebenso wie bei der Beglaubigung von Unterschriften die Identität der erschienenen Grundstückseigentümer oder gegebenenfalls ihrer Vertreter zu prüfen, zumal sonst nicht mit Grund bekräftigt werden kann, dass die abgegebene Erklärung von demjenigen stammt, in dessen Namen sie abgegeben wurde.

Die Identitätsprüfung sollte in erster Linie auf Grund eines amtlichen, mit eigenhändiger Unterschrift versehenen Lichtbildausweises geschehen (vgl § 79 Abs 2 in Verbindung mit § 55 Abs 1 Z 1 Notariatsordnung). Das der Prüfung zugrunde liegende Dokument sollte in der über die Grenzverhandlung errichteten Niederschrift angeführt werden. Die Prüfung könnte entfallen, wenn Zweifel an der Identität nicht bestehen, insbesondere wenn die Personen dem die Grenzverhandlung leitenden Ingenieurkonsulenten bekannt sind oder die Identität von seinem Auftraggeber oder von anderen als verlässlich und sachkundig erscheinenden Personen bestätigt wird. Hierauf wäre in der Niederschrift hinzuweisen.

5. Einschreiten eines Bevollmächtigten

5.1. Erscheint ein Bevollmächtigter für einen Grundstückseigentümer, so muss er die Bevollmächtigung durch eine Urkunde nachweisen. Dies gilt vor allem auch, wenn ein Ehegatte für den anderen Erklärungen abgeben will, weil Ehegatten nicht kraft Gesetzes zur wechselseitigen Vertretung berechtigt sind. Schreitet ein Rechtsanwalt oder Notar als Bevollmächtigter ein, so wäre an sich ebenfalls die Vorlage einer Vollmachtsurkunde notwendig. Da aber bei einer von einer Vermessungsbehörde durchgeführten Grenzverhandlung die (mündliche) Berufung auf die Bevollmächtigung deren urkundlichen Nachweis ersetzt (§ 8 Abs 1 Rechtsanwaltsordnung, § 5 Abs 4a Notariatsordnung), könnte dies in analoger Anwendung dieser Bestimmungen auch für eine vom Ingenieurkonsulenten durchgeführte Grenzverhandlung als ausreichend angesehen werden. In diesem Fall müsste aber in der die Zustimmungserklärung enthaltenden Urkunde ausdrücklich festgehalten werden, dass sich der Rechtsanwalt oder Notar auf die Bevollmächtigung durch den Grundstückseigentümer beruft. Kein besonderer Nachweis der Bevollmächtigung ist notwendig, wenn neben dem Rechtsanwalt oder Notar oder einem anderen Bevollmächtigten der Grundstückseigentümer anwesend ist. Es ist aber zweckmäßig, in der über die Zustimmungserklärung errichteten Urkunde auf die Anwesenheit eines solchen Vertreters hinzuweisen.

5.2. Wenngleich für die Einverleibung des Eigentumsrechts eine beglaubigte Vollmacht erforderlich ist (siehe § 31 GBG) und die Beglaubigung unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit auch wünschenswert wäre, kann im Zusammenhang mit der Anlegung des Grenzkata-

sters davon abgesehen werden, zumal für die von den Vermessungsbehörden zu diesem Zweck durchgeführten Grenzverhandlungen, bei der ebenfalls Erklärungen über den Verlauf der Grenze abzugeben sind (siehe §§ 24, 25 VermG), gemäß § 10 Abs 1 AVG die Vorlage einer unbedingten Vollmacht genügt und kein Grund besteht, für die von einem Ingenieurkonsulenten zum selben Zweck durchgeführten Grenzverhandlungen Anderes zu verlangen.

5.3. Wichtig ist, dass aus dem Inhalt der Vollmachtsurkunde eindeutig hervorgeht, dass der Bevollmächtigte zur Abgabe von Erklärungen berechtigt ist, die den Verlauf der Grenzen des Grundstücks des Vollmachtgebers zum Gegenstand haben. Diese Voraussetzung ist nur erfüllt, wenn entweder eine sogenannte Gattungsvollmacht (die allgemein zur Veräußerung oder zum Erwerb von Grundstücken berechtigt) oder eine Spezialvollmacht (z.B. „... ist berechtigt, mich bei der Grenzverhandlung vom ... zu vertreten“) vorliegt. Eine allgemeine Vollmacht („... ist berechtigt, mich in allen Angelegenheiten zu vertreten“) genügt demnach nicht. Dies ist von besonderer Bedeutung, wenn der Verwalter für die Miteigentümer (Wohnungseigentümer) eines Grundstücks einschreitet, weil die Berechtigung zur Verwaltung einer Liegenschaft („Hausverwaltervollmacht“) nicht das Recht einschließt, Erklärungen über den Verlauf der Grenzen eines, wenngleich von ihm verwalteten, Grundstücks abzugeben. Es ist daher hierfür eine eigene Vollmacht notwendig und nachzuweisen.

5.4. Ist der Grundstückseigentümer eine juristische Person (z.B. Aktiengesellschaft, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Verein, Bund, Gemeinde, Kammer, Sozialversicherungsverträger), ist darauf zu achten, ob die für sie erscheinene Person zur Vertretung berechtigt ist. Bei einer Aktiengesellschaft ist dies ein Mitglied des Vorstands, bei einer GmbH der Geschäftsführer, wobei unter Umständen mehrere Geschäftsführer gemeinsam vertretungsbefugt sind. Dies ergibt sich aus dem Firmenbuch. Wird die Vertretungsbefugnis nicht durch eine Abschrift aus dem Firmenbuch nachgewiesen, so wäre sie durch (etwa bei einem Notar oder bei Gericht mögliche) Einsicht in das Firmenbuch festzustellen. Bei einem Verein ist in der Regel der Obmann vertretungsbefugt (was durch eine gemäß § 12 Vereinsgesetz für jedermann mögliche Anfrage bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde oder gegebenenfalls Bundespolizeidirektion festgestellt werden kann), für das Land der Landeshauptmann und für eine Gemeinde der Bürgermeister. Erscheint in Vertretung der ange-

föhrten Organe eine andere Person, so muss sie eine entsprechende Vollmacht vorweisen (zur Besonderheit bei einem Rechtsanwalt oder Notar s unter 5.1.).

5.5. Weist ein Vertreter seine Vollmacht nicht gehörig nach, ist in den Plan oder eine ihm anzuschließende Urkunde (siehe oben 4.3.) gemäß § 43 Abs 6 letzter Satz VermG die Erklärung des Planverfassers aufzunehmen, dass die Zustimmungserklärung des betreffenden Grundstückseigentümers nicht zu erlangen war. Es kann der erscheinene Vertreter aber auch ersucht werden, die Vollmachtsurkunde innerhalb einer zu vereinbarenden Frist nachzureichen, wobei die Erklärung über die Zustimmung erst nach Ablauf dieser Frist in den Plan (die Urkunde) aufgenommen werden kann.

6. Grundlagen der Umwandlung

6.1. Für die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster sind von Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen errichtete Pläne geeignet, die zum Zweck der Umwandlung (§ 17 Z 1, § 18 VermG) oder der Teilung (§ 1 LiegTeilG; § 43 Abs 5 in Verbindung mit § 34 Abs 2 VermG) errichtet werden. Sie müssen den Erfordernissen der §§ 37 und 43 VermG sowie den Vorschriften der Vermessungsverordnung entsprechen. Hievon sind unter rechtlichen Gesichtspunkten vor allem die Zustimmungserklärungen der angrenzenden Grundeigentümer zum Verlauf der Grenzen von besonderer Bedeutung. Sie sind gemäß § 43 Abs 6 VermG den angeführten Plänen anzuschließen, wenn diese Pläne Grundstücke in Katastralgemeinden zum Gegenstand haben, in denen das teilweise Neuanlegungsverfahren eingeleitet wurde. Der gesetzlichen Forderung nach Anschluss der Zustimmungserklärungen kann aber auch dadurch entsprochen werden, dass dem Plan die Niederschrift über die vom Ingenieurkonsulenten durchgeführte Grenzverhandlung angeschlossen wird.

6.2. Maßgebend für die Umwandlung ist allein derjenige Grenzverlauf, für den die Zustimmungserklärungen aller betroffenen Eigentümer vorliegen, auf den sich also die Eigentümer geeinigt haben. Dieser Grenzverlauf ist auch dann maßgebend, wenn er von den vorhandenen Behelfen abweicht. Dem Gesetz ist deutlich zu entnehmen, dass die Behelfe nicht die Grundlage für die Anlegung des Grenzkatasters bilden. Dies geht eindeutig aus § 27 VermG hervor, weil dort im Abs 2 vorgesehen ist, dass der auf Grund

der Behelfe sich ergebende Grenzverlauf nur „mangels Einigung der Parteien“ und somit nur dann zu vermessen ist, wenn sich die Parteien nicht auf einen bestimmten Grenzverlauf einigen, und weil nach Abs 1 in erster Linie die festgelegten, also die Grenzen, auf die sich die Parteien geeinigt haben (vgl § 25 Abs 1 VermG), zu vermessen sind. Überdies wird auch im § 25 Abs 2 VermG auf die Einigung der Parteien abgestellt. Der Vorhalt der Behelfe hat privatrechtlich nur die Bedeutung, dass den Grundstückseigentümern die Entscheidung über den Grenzverlauf erleichtert und dass verhindert werden soll, dass ein dem Grenzverlauf zustimmender Eigentümer seine Zustimmungserklärung wegen Irrtums anfechten kann.

6.3. Stellt sich heraus, dass die von den betroffenen Grundstückseigentümern einvernehmlich festgelegte Grenze von den vorhandenen Behelfen abweicht, gilt folgendes: Liegt die Abweichung innerhalb der Fehlergrenze, die zur Zeit der Errichtung eines vorhandenen früheren Planes zulässig war, so ist uneingeschränkt von dem von den Parteien festgelegten Grenzverlauf auszugehen und dieser im Plan mit schwarzer Farbe (siehe § 11 Abs 1 Z 1 VermV) und gegebenenfalls der den Behelfen zu entnehmende Grenzverlauf unter Angabe des Behelfs (VHW) mit einer strichlierten Linie (siehe Zeichen Nr. 14 im Anhang zur VermV) darzustellen. Andernfalls wird der die Grenzverhandlung leitende Ingenieurkonsulent unter Berücksichtigung der vorhandenen Behelfe und hier vor allem der Möglichkeit, den darin dargestellten Grenzverlauf verlässlich in die Natur zu übertragen, sowie unter Berücksichtigung der Aussagen der betroffenen Grundstückseigentümer (etwa in der Richtung, dass der Grenzverlauf seit der letzten Vermessung unverändert geblieben ist) zu beurteilen und zu entscheiden haben, ob die festgestellte Abweichung auf ein Rechtsgeschäft oder, was dem gleichsteht, auf den Erwerb durch Ersitzung oder durch Bauführung gemäß § 418 ABGB zurückgeht. Trifft dies nach Ansicht des Ingenieurkonsulenten zu, so ist im Sinn des § 11 Abs 1 Z 1 VermV die den Behelfen zu entnehmende Grenzlinie mit schwarzer Farbe und die von den Parteien festgelegte Grenze mit roter Farbe darzustellen. Die Umwandlung in den Grenzkataster setzt dann voraus, dass der Eigentumserwerb auf Grund des neuen Planes im Grundbuch eingetragen wird, wobei auch ein Verfahren nach § 13 LiegTeilG in Betracht kommen kann. Sind die betroffenen Grundstückseigentümer zu den erforderlichen Verfahrenshandlungen nicht aus eigenem bereit, so ist es Sache des zuständigen Vermessungsamtes, dem Grundbuchsgericht

gemäß § 28 LiegTeilG von den Voraussetzungen für die Eigentumsveränderung Mitteilung zu machen und dieses hat nach dieser Bestimmung die Herstellung des Grundbuchsstandes herbeizuführen. Es ist dann Sache der Grundstückseigentümer, in diesem Verfahren darzutun, dass die Abweichung im Grenzverlauf nicht auf einen der angeführten Titel für den Erwerb des Eigentums zurückgeht. Ergibt sich dies nach Ansicht des Ingenieurkonsulenten schon auf Grund der vorhandenen Behelfe und der Aussagen der Grundstückseigentümer, so ist wie eingangs dargestellt vorzugehen, also die von den Grundstückseigentümern festgelegte Grenze im Plan schwarz darzustellen.

6.4. Gemäß § 26 VermG haben die Niederschriften über die Grenzverhandlung die Beschreibung der festgelegten Grenzen zu enthalten. Wengleich sich diese Vorschrift auf die von den Vermessungsbehörden durchgeführten Grenzverhandlungen bezieht, muss sie analog auch für die Grenzverhandlungen der Ingenieurkonsulenten gelten. Die demnach in die Niederschrift aufzunehmende Beschreibung der Grenzen, auf die sich die Erklärungen der Grundstückseigentümer beziehen (siehe oben 4.3.), kann entweder mit Worten oder durch Hinweis auf einen Plan (eine an Ort und Stelle angefertigte Handskizze), der (die) der Niederschrift anzuschließen wäre, erfolgen.

6.5. Im § 28 Abs 1 Z 1 VermG ist zwar vorgesehen, dass die Grundlage für die Anlegung des Grenzkatasters (unter anderem) die Niederschriften über die Grenzverhandlungen bilden. Dies erscheint aber ungenau und steht auch im Widerspruch zu § 27 Abs 1 VermG, weil dort angeordnet wird, dass die festgelegten Grenzen zu vermessen sind. Festgelegt werden Grenzen aber in der Natur und nur darauf können sich die Zustimmungserklärungen der Grundeigentümer beziehen. Die Beschreibung in der Niederschrift bildet bloß einen Anhaltspunkt dafür, welche Grenzen in der Natur festgelegt wurden. Ist sie unrichtig, so gilt trotzdem der den Parteien in der Natur vorgezeigte Grenzverlauf als derjenige, auf den sie sich geeinigt haben. Weichen die dem Plan zu entnehmenden Angaben hievon ab, so kommt die Berichtigung des Grenzkatasters gemäß § 13 VermG in Betracht und es kann zur Schadenersatzpflicht des Ingenieurkonsulenten kommen.

6.6. Wie bereits oben unter 1.4. dargelegt wurde, sind sowohl die von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen errichteten Pläne als auch die durch sie vorgenommene Be-

urkundung der Zustimmungserklärungen und des Fehlens von Zustimmungserklärungen öffentliche Urkunden, zumal aus § 43 Abs 6 VermG abgeleitet werden kann, dass hiedurch § 4 Abs 2 lit b ZTG ergänzt wird und die angeführte Beurkundung in den Rahmen der Befugnis des Ingenieurkonsulenten fällt. Öffentliche Urkunden müssen gemäß § 16 Abs 1 ZTG vom Ziviltechniker unter Beidruck des Siegels gefertigt und in chronologische Verzeichnisse eingetragen werden. Dies müsste daher auch geschehen, wenn die über die Grenzverhandlung errichtete Niederschrift oder, wenn die Zustimmungserklärungen oder die Erklärung des Ingenieurkonsulenten über deren Fehlen in einer gesonderten Urkunde enthalten sind, damit die entsprechende Urkunde als öffentliche Urkunde gilt, wobei es wegen des sachlichen Zusammenhangs auch als zulässig angesehen werden könnte, dass sie in das Verzeichnis unter derselben fortlaufenden Zahl wie der Plan eingetragen werden. In Betracht käme auch, dass die Zustimmungserklärungen und die Erklärung des Ingenieurkonsulenten über deren Fehlen durch einen Vermerk auf dem Plan zu dessen Bestandteil erklärt werden. Dieser Vermerk könnte etwa folgenden Wortlaut haben: „Die in der angeschlossenen Niederschrift (Urkunde) enthaltenen Zustimmungserklärungen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und die darin enthaltene

Erklärung, dass solche Zustimmungserklärungen nicht zu erlangen waren, bilden einen Bestandteil dieses Planes.“

7. Zweckmäßige künftige gesetzliche Regelungen

7.1. Es sollte im ZTG dafür vorgesorgt und es sollten die Voraussetzungen dafür festgelegt werden, dass die Tätigkeit des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen auch durch einen Substituten ausgeübt werden kann.

7.2. Um die Anlegung des Grenzkatasters zu beschleunigen, sollte die Regelung des § 25 VermG, also die Aufforderung zur Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens, auch für den Fall vorgesehen werden, dass ein Grundstückseigentümer bei der vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchgeführten Grenzverhandlung die Zustimmung zum Grenzverlauf verweigert und diese Zustimmung auch nicht auf Grund eines gemäß § 18a VermG durchgeführten Verfahrens zu erlangen ist.

Anschrift des Autors:

Dr. Peter Angst, Senatspräsident des Obersten Gerichtshofs, Hammerschmidtgasse 18/15/1, 1190 Wien, peter.angst@mcnon.com



RAPIS – Raum- und Projekt-Informationssystem für die Vienna Region

Manfred Schrenk und Uschi Dorau, Wien

Zusammenfassung

Großstadregionen sehen sich in ganz Europa, ja weltweit, mit ähnlichen Problemstellungen konfrontiert. Eines der brennenden Themen ist die Frage der Kooperation oder der Rivalität zwischen Kernstadt und Umland. Im Rahmen eines Interreg-IIc-Projektes namens „IMPLAN“ (Implementation of models for co-operative planning in metropolitan regions) suchten und entwickelten die Stadregionen Berlin, Budapest, Prag, Sofia und Wien gemeinsam Modelle und Beispiele für die erfolgreiche Kooperation in Metropolenräumen. Das entstandene Know-How wurde mittels gemeinsamer Kooperations- und Kommunikationsplattform gegenseitig verfügbar gemacht.

Der österreichische Part des Projektes trug den Titel „RAPIS“ und steht für „Raum- und Projekt-Informationssystem“ für die „Vienna Region“. Eine gemeinsame Informationsplattform, die räumlich die Bundesländer Wien, Niederösterreich und das Burgenland umfasst, wurde aufgebaut, in der planungsrelevante Information länderübergreifend zusammengeführt und zugänglich gemacht wurde. Auch Daten von Bundesdienststellen, Gemeinden und privaten Unternehmen wurden integriert. Die (Geo-)Informationsinfrastruktur der Gesamtregion wird als bedeutender Standortfaktor im internationalen Wettbewerb der Metropolen und Regionen gesehen, und die „Vienna Region“ hat hier eine sehr gute Ausgangsposition.

RAPIS ist eine offene Plattform, die für weitere Inhalte und Kooperationspartner jederzeit offen ist. Ziel ist die Realisierung von „Win-Win-Situationen“ in der regionalen Kooperation.