

Recht und Gesetz

*Zusammengestellt und bearbeitet von
Univ.-Doz. Dipl.-Ing. Dr.jur. Christoph Twaroch*

Kennzeichnung von Grundstücken des Grenzkatasters; § 20 VermG

Im Grundstücksverzeichnis ist ein im Grenzkataster eingetragenes Grundstück daran zu erkennen, dass der Indikator „G“ bei dem betroffenen Grundstück eingetragen ist. Nach dem Zeichenschlüssel im Anhang der VermV sind in den Vermessungsplänen die Grundstücksnummern von im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken mit drei getrennten Strichen zu unterstreichen (Zeichen 83).

(OGH, 11. August 2008, GZ 3 Ob 115/08w)

Sachverhalt:

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren der Kläger auf Feststellung eines bestimmten Grenzverlaufs zwischen einem in ihrem Miteigentum stehenden und einem im Miteigentum der Beklagten stehenden Grundstück statt.

Aus Anlass der Berufung der Beklagten gegen dieses Urteil hob das Berufungsgericht dieses Urteil und das ihm vorangegangene Verfahren als nichtig auf und wies die Klage zurück. Das Gericht zweiter Instanz stellte „nach Prüfung der Berufungsakten“ ergänzend fest: „Wie sich aus der Grundstücksdatenbank ergibt, sind beide Grundstücke im Grenzkataster enthalten.“ Zur Begründung führte es aus, dass die Prozessvoraussetzung der Zulässigkeit des Rechtswegs in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen sei. Z zufolge § 8 Z 1 VermG sei der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt. Z zufolge § 853a ABGB seien auch streitige Gerichtsverfahren über einen eigentlichen Grenzstreit wie im vorliegenden Fall unzulässig, wenn die Grundstücke im Grenzkataster eingetragen sind. Die Wiederherstellung der streitigen Grenze sei allein vom Vermessungsamt vorzunehmen. Da die betroffenen Grundstücke im Grenzkataster enthalten seien, sei der Rechtsweg unzulässig.

Aus der Begründung:

Der Rekurs der Kläger ist berechtigt. Darin machen sie geltend, das Berufungsgericht habe überraschend und entgegen den Beweisergebnissen völlig zu Unrecht die zitierte Feststellung getroffen. Aus dem im Akt enthaltenen Auszügen aus der digitalen Katastralmappe sowie dem Ergebnis der Abfrage aus der Grundstücksdatenbank ergebe sich weder die Angabe des Buchstabens „G“ (im Grundstücksverzeichnis) neben noch (in der Mappe) drei kurze Striche unter

den Grundstücksnummern. Die Feststellung lasse sich demnach daraus nicht ableiten.

Dem ist zu folgen. Die Offenkundigkeit des angeblichen Aufscheinens der betroffenen Grundstücke im Grenzkataster ist nach der Aktenlage, aber auch nach einer rezenten Abfrage des Grundstücksverzeichnisses keinesfalls evident. Das Kürzel „TNA“ bei „Grenzkataster“ im Kopf der Auszüge weist offenbar auf eine bloß teilweise Neuanlegung des Grenzkatasters für einzelne Grundstücke in der betreffenden Katastralgemeinde hin (s. Twaroch, Grundstücksgrenzen und Kataster, NZ 1994, 54 ff FN 10). Während nach dem Zeichenschlüssel im Anhang der Vermessungsverordnung BGBl 1994/562 in den Vermessungsplänen die Grundstücksnummern von im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken mit drei getrennten Strichen zu unterstreichen sind (Zeichen 83), was auf die betroffenen gerade nicht zutrifft, fehlt es für die Kennzeichnung im Grundstücksverzeichnis an einer Regelung mittels Gesetz oder Verordnung. Dass ein Grundstück im Grenzkataster enthalten ist, ergibt sich aus der Eintragung des Indikators „G“ im Grundstücksverzeichnis, was durch einen Erlass des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen vom 4. Juli 1980, GZ K-4360/80, angeordnet wurde (Punkt 7, abgedruckt bei Dittrich/Hrbek/Kaluza, VermG* 379 f). Demnach ist bei einem Antrag nach § 17 Z 1 VermG nach Rechtskraft des Bescheides nach § 20 Abs 2 VermG bei dem betroffenen Grundstück der Buchstabe „G“ einzutragen. Dieser Buchstabe findet sich bei den hier gegenständlichen Grundstücken zwar in der Zeile, in der die Überschriften der einzelnen Rubriken abgedruckt sind (wie GST-NR, FLÄCHE etc), demnach als Spaltenbezeichnung, nicht aber „bei“ der jeweiligen Grundstücksnummer, neben der die Rubrik „G“ jeweils leer bleibt. Daraus folgt, dass keine Rede davon sein kann, die Grundstücke der Parteien wären unzulässig im Grenzkataster enthalten.

Anmerkung: Es überrascht, dass selbst bei einem Landesgericht Unklarheit darüber herrscht, wie Grundstücke des Grenzkatasters gekennzeichnet werden.

Zustimmungserklärung; § 18a VermG

Die Wortfolge „für die keine Zustimmungserklärung beigebracht worden ist“ in § 18a VermG ist dahingehend zu verstehen, dass die Zustimmungserklärungen im Zeitpunkt der Antragstellung zweifelsfrei vorliegen müssen.

(VwGH, 18. Dez. 2007, GZ 2003/06/0104)

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 19. März 2002 beantragte der Beschwerdeführer beim Vermessungsamt die Umwandlung bestimmter Grundstücke in den Grenzkataster.

Diesem Antrag war eine Vermessungsurkunde des IKV Dipl.-Ing. N vom 29. Jänner 2001 angeschlossen. In der Liste der Zustimmungserklärungen hat der Planverfasser angemerkt, dass die (am 30.10.2000 abgegebene) Zustimmungserklärung der Eigentümer bestimmter Nachbargrundstücke am 31.10.2000 per Fax widerrufen worden sei.

Aus Sicht der Vermessungsbehörde hat die Unterschrift des Anrainers durch den Vermerk des Planverfassers ihre zweifelsfreie Gültigkeit verloren.

Über Benachrichtigung des Vermessungsamtes vom 2. April 2002, dass hinsichtlich der antragsgegenständlichen Grundstücke, die an ihre näher bezeichneten Grundstücke angrenzten, die Verfügung der Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster beabsichtigt sei und sie gemäß § 18a VermG innerhalb von vier Wochen Einwendungen gegen die beabsichtigte Umwandlung erheben könnte, teilte die mitbeteiligte Partei mit Schreiben vom 26. April 2002 mit, dem Antrag auf Umwandlung nicht zuzustimmen.

Das Vermessungsamt wies mit Bescheid vom 26. April 2002 den Antrag des Beschwerdeführers auf Umwandlung der Grundstücke unter Hinweis auf die von der mitbeteiligten Partei innerhalb der vierwöchigen Frist des § 18a VermG erhobenen Einwendungen zurück.

Aus der Begründung:

Gemäß § 18 VermG ist dem Antrag auf Umwandlung gemäß § 17 Z 1 hinsichtlich eines Grundstückes ein Plan einer der im § 1 Abs. 1 Z 1, 3 und 4 sowie Abs. 2 Liegenschaftsteilungsgesetz bezeichneten Personen oder Dienststellen, der den Voraussetzungen der §§ 37 und 43 entspricht, anzuschließen.

Gemäß § 18a Abs. 1 VermG sind die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, für die keine Zustimmungserklärung beigebracht worden ist, von der beabsichtigten Umwandlung unter Anschluss einer Belehrung über die Rechtsfolgen der Umwandlung, in Kenntnis zu setzen. Werden innerhalb von vier Wochen keine Einwendungen gegen die beabsichtigte Umwandlung erhoben, so gelten nach Abs. 2 dieser Bestimmung die im Plan dargestellten Grenzen als anerkannt und ist die Umwandlung vorzunehmen. Werden solche Einwendungen erhoben, so ist nach Abs. 3 Z 1 dieser Bestimmung der Antrag gemäß § 17 Z 1 zurückzuweisen.

Dem angefochtenen Bescheid liegt die Auffassung zu Grunde, der Beschwerdeführer habe keine Zustimmungserklärung der mitbeteiligten Partei als Eigentümer der den umzuwandelnden Grundstücken angrenzenden Grundstücke beibringen können, weshalb nach § 18a Abs. 1 VermG vorzugehen gewesen und infolge rechtzeitiger Einwendungen der mitbeteiligten Partei der Antrag des Beschwerdeführers gemäß § 18a Abs. 3 Z 1 VermG zurückzuweisen gewesen sei.

Demgegenüber vertritt der Beschwerdeführer die Auffassung, die mitbeteiligte Partei habe ihre Zustimmung am 30. Oktober 2000 rechtswirksam erteilt. Der am 31. Oktober 2001 erklärte Widerruf sei im vorliegenden Verfahren auf Umwandlung unbeachtlich.

Beschwerdegegenständlich ist ein Antrag des Eigentümers auf Umwandlung einzelner Grundstücke in den Grenzkataster (§ 17 Z 1 VermG), dem ein Plan im Sinne des § 18 VermG angeschlossen war. Das zuständige Vermessungsamt hat bei Vorliegen der Zustimmungserklärungen der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke gemäß § 20 Abs. 2 VermG die Umwandlung mit Bescheid zu verfügen.

Die Wortfolge „für die keine Zustimmungserklärung beigebracht worden ist“ in § 18a VermG ist dahingehend zu verstehen, dass die Zustimmungserklärungen im Zeitpunkt der Antragstellung zweifelsfrei vorliegen müssen, weil die Behörde nur die Möglichkeit eines Vorgehens nach § 18a oder nach § 20 Abs. 2 VermG hat. Es ist im Beschwerdefall nicht als rechtswidrig zu erkennen, wenn die Behörde auf Grund der nicht zweifelsfrei vorliegenden Zustimmungserklärungen der mitbeteiligten Partei nach § 18a VermG vorging und infolge Einwendungen der mitbeteiligten Partei den Antrag des Beschwerdeführers zurückwies.

Irrtumsanfechtung einer Zustimmungserklärung; § 1385 ABGB

Für die Anfechtung eines vor einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen geschlossenen außergerichtlichen Vergleichs zwischen den Eigentümern anrainender Grundstücke über den vormals strittig gewesenen Grenzverlauf wegen Irrtums gelten wegen des Vergleichscharakters der Vereinbarung die Grundsätze der §§ 1385 ff ABGB.

(OGH, 8.Okt.2008, GZ 9 Ob 30/08i)

Sachverhalt:

Die Kläger sind je zur Hälfte Eigentümer von Grundstücken (ua Grundstück Nr 23), die an Grundstücken der Beklagten (ua Grundstück Nr 25) angrenzen. Zwischen dem Gebäude der Kläger und dem derzeit unbauten Grundstück der Beklagten befindet sich eine betonierte „Reiche“, eine Betonrinne, die dem Abfluss des Wassers dient. Die Rinne diente jedenfalls schon seit den 60er Jahren, als die baulichen Gegebenheiten teilweise noch anders waren (Innenhof), zur Ableitung des Wassers von den Dächern der beiden benachbarten Gebäude. Im Jahr 1997 fand im straßenseitigen Bereich der Grundstücke eine Vermessung statt. Dabei wurde unter anderem auch der Grenzpunkt 1596 in der Mitte der Rinne zwischen den Grundstücken 23 und 25 verhandelt. Sowohl die Zweitklägerin als auch der Rechtsvorgänger der Beklagten unterschrieben anlässlich dieser Grenzverhandlungen eine Zustimmungserklärung hinsichtlich des Grenzpunkts 1596,

der schließlich auch in einen Veränderungshinweis Eingang fand. Im Zuge eines Bauvorhabens beauftragte die Beklagte die Vermessung der Liegenschaft durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen. Im Rahmen der am 28. April 2005 durchgeführten Grenzverhandlung, an welcher der Erstkläger und die Beklagte teilnahmen, wurde die Rinne abgegangen und wurden die Vermessungsdaten in der Natur aufgenommen. Letztlich wurde die Grenze einvernehmlich in der Mitte der Rinne festgelegt, wobei der genannte Veränderungshinweis neben den Angaben der Parteien eine Grundlage war. Die das Ergebnis der Grenzverhandlung bildenden Grenzpunkte in der Mitte der Rinne wurden vom Geometer mit Farbmarkierungen versehen sowie in einer Handskizze festgehalten. Sämtliche Anwesenden unterfertigten eine Zustimmungserklärung, mit der sie der in der Handskizze angezeichneten Grenze zustimmten. Die Bedeutung dieses Vorgangs wurde den anwesenden Personen zuvor vom Geometer erklärt. Die Zustimmungserklärung wurde nachträglich auch durch die bei der Grenzverhandlung nicht anwesende Zweitklägerin unterfertigt. Am 28. Juli 2005 wurde den Parteien vom Geometer ein auf den Ergebnissen der Grenzverhandlung basierender Plan übergeben, wonach die Grenze in der Mitte der Rinne verläuft. Eine Aufnahme in den Grenzkataster unterblieb bisher.

Die Kläger begehren mit ihrer Klage, die Zustimmungserklärung wegen Irrtums aufzuheben und die Grenze am südlichen Rand der Rinne festzusetzen. Seit den 50er Jahren seien die Rechtsvorgänger der Kläger Eigentümer des Innenhofs, der später durch Verbauung eingeschränkt worden sei und der jetzt nur mehr in Form einer schmalen Rinne bestehe, gewesen. Daher sei das Eigentum an der Rinne durch derivativen Erwerb auf die Kläger übergegangen. Bei Unterzeichnung der anders lautenden Zustimmungserklärung haben sich die Kläger gemeinsam mit der Beklagten in einem Irrtum befunden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Das Berufungsgericht gab der dagegen erhobenen Berufung der Kläger nicht Folge.

Aus der Begründung:

Die Revision der Kläger ist mangels Darstellung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig.

Im Wesentlichen releviert die Revision Fragen zur Abgrenzung der Grundstücke unter Anwendung von § 854 ABGB sowie eines allfälligen Eigentumserwerbs an der Rinne durch die Kläger bzw. die Beklagte vor der wegen gemeinsamen Irrtums angefochtenen Zustimmungserklärung im Jahre 2005. In diesem Zusammenhang machen die Kläger auch einen Verfahrensmangel geltend.

Dies ist jedoch ohne Relevanz, weil das Berufungsgericht primär davon ausgegangen ist, dass die Grenze im

Rahmen der vergleichsweisen Bereinigung 2005 einvernehmlich in der Mitte der Rinne festgelegt wurde. Diese Zustimmung ist Gegenstand der in der Klage wegen gemeinsamen Irrtums geltend gemachten Anfechtung. Im Übrigen kann entgegen den Ausführungen der Revision den Feststellungen des Erstgerichts nicht entnommen werden, dass die nunmehr maßgebliche Betonrinne erst nach den Zubauten entstanden wäre; vielmehr war sie bereits damals vorhanden und wurde für beide Gebäude zur Ableitung des Regenwassers benutzt.

Zur Anfechtung der Zustimmungserklärung zur einvernehmlichen Festlegung der Grenze auch für den Grenzkataster ist festzuhalten, dass der OGH in ständiger Rechtsprechung die Ansicht vertritt, dass es sich bei einvernehmlicher Festlegung der Grenze, wenn alle Eigentümer der an das umzuwandelnde Grundstück angrenzenden Grundstücke entsprechende Zustimmungserklärungen abgegeben haben, um einen außergerichtlichen Vergleich nach § 1380 ABGB handelt. Regelmäßig sollen mit dem Verlangen auf Vermessung Streitigkeiten über den Grenzverlauf bereinigt werden. In der Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass hier ein außergerichtlicher Vergleich vorlag, kann somit keine Fehlbeurteilung gesehen werden.

Da der Vergleich dem Zweck dient, strittige oder zweifelhafte Rechte einverständlich neu festzulegen (§ 1380 ABGB) und damit die Strittigkeit oder Zweifelhaftheit zu beseitigen, kann er nicht angefochten werden, wenn ein Partner beim Abschluss über den wahren Sachverhalt geirrt hat (vgl § 1387 ABGB), verlöre doch sonst der Vergleich seinen Sinn. Ein außergerichtlicher Vergleich ist lediglich in den Grenzen des § 1385 ABGB anfechtbar, wenn also ein Irrtum über die Vergleichsgrundlage, also über wesentliche Umstände, welche die den Vergleich schließenden Parteien als feststehend angenommen haben, vorliegt. Worin dieser nun gelegen sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Die Kläger haben sich darauf gestützt, dass der gemeinsame Irrtum darin gelegen wäre, dass die handskizzierte Grenze die „tatsächliche“ Grenze gewesen wäre. Die Grenze wurde jedoch nicht nur handskizziert, sondern auch in der Natur genau dort markiert und auch abgegangen, wo sie sich nunmehr durch die einvernehmliche Festlegung befindet. Ein Abweichen der skizzierten von der tatsächlichen Grenze ist nicht ersichtlich.

Von der von den Revisionswerbern angeführten Entscheidung des OGH 1 Ob 24/05v unterscheidet sich der hier zu beurteilende Fall schon dadurch, dass damals durch offensichtliche Irrtümer bei der Übertragung von Vermessungsdaten ein Fehler für die dann maßgebliche Vermessung ausschlaggebend war und von den Parteien der Grenzziehung zugrunde gelegt wurde, während hier ein solcher vermessungstechnischer Fehler nicht festgestellt wurde.