

Gemeinsamkeiten und Unterschiede bei Grundstücksteilungen in Sachsen-Anhalt und Österreich



Daniel Leps, Gerhard Navratil, Wien

Kurzfassung

Katastersysteme unterscheiden sich auch bei gleicher oder ähnlicher Konzeption wegen der verschiedenen rechtlichen Rahmenbedingungen. Im Artikel wird der Prozess der Grundstücksteilung in Österreich mit der Flurstückszerlegung im deutschen Bundesland Sachsen-Anhalt verglichen. Personen, Kompetenzen, Zuständigkeiten und Abläufe werden miteinander verglichen. Es zeigen sich Ähnlichkeiten in weiten Bereichen aber auch einige interessante Unterschiede wie zum Beispiel bei der Ermittlung der Kosten oder den akademischen Voraussetzungen für Vermessungsbefugte.

Schlüsselwörter: Kataster, Grundstücksteilung, Flurstückszerlegung, Sachsen-Anhalt, Österreich

Abstract

Cadastral systems vary even between systems with similar concept due to differences in the legal framework. The paper compares the process of subdivision in Austria and the German state Sachsen-Anhalt. Persons, competences, responsibilities, and procedures are compared. Strong similarities become evident but also interesting differences like the cost determination or the academic prerequisites to become licensed surveyor.

Keywords: Cadastre, Land Subdivision, Sachsen-Anhalt, Austria

1. Einleitung

Eigentümer von Grund und Boden benötigen spezielle administrative Prozesse, um die Resource Boden effizient nutzen zu können. Einer dieser Prozesse ist die Teilung von Grundstücken. Die Implementierung der Prozesse hängt stark von den Prinzipien der Landadministration und speziell von der Organisation des Katasters ab. In diesem Artikel werden zwei Systeme gegenübergestellt und Gemeinsamkeiten und Unterschiede aufgezeigt.

Anders als in Österreich ist der Kataster in Deutschland auf Länderebene geregelt. Daher gibt es starke regionale Unterschiede in der Organisation des Katasters. Das beginnt bei den Zuständigkeiten einzelner Behörden und Ministerien, setzt sich bei der Gliederung der Gesetze und Verordnungen fort und endet bei Führung und Ausführung aller Belange des Vermessungswesens. Wir haben uns beim Vergleich für eines der neuen deutschen Bundesländer entschieden: Sachsen-Anhalt. Da bei Grundstücksteilungen (so bezeichnet in Österreich, in Sachsen-Anhalt wird im Kataster von Flurstücken und deren Zerlegungen, Grundstücke sind die im Grundbuch verwendeten Einheiten) die Bau-

ordnung eine Rolle spielt und diese in Österreich Ländersache ist, gibt es neun voneinander abweichende Regelwerke. Wo in diesem Artikel eine Spezifizierung notwendig war haben wir die Wiener Bauordnung verwendet.

Der Vergleich beginnt zunächst mit einer Analyse der handelnden Personen und Behörden. Die Vermessungsbefugten sind in beiden Ländern eindeutig definiert und werden bezüglich Bestellung, Zuständigkeit und Befugnissen miteinander verglichen. In den beiden folgenden Kapiteln werden die Teilungs- und Vereinigungsprozesse in Sachsen-Anhalt und Österreich beschrieben und miteinander verglichen. Die Zusammenfassung weist noch einmal auf die wesentlichsten Punkte hin.

2. Vermessungsbefugte

In beiden Ländern darf nicht Jedermann eine Änderung von Grundstücksgrenzen im Kataster durchführen. Es reicht nicht, die technischen Fähigkeiten für eine Vermessung zu besitzen, eine wesentliche Voraussetzung in beiden Ländern ist das Ablegen einer Prüfung und der Nachweis einschlägiger Berufspraxis. Bei den Voraussetzungen für die Vermessungsbefug-

ten sowie bei den weiteren befugten Behörden unterscheiden sich die beiden Länder jedoch.

2.1 Vermessungsbefugte in Sachsen-Anhalt

§ 1 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) [1] regelt, welche Stellen Aufgaben der Landesvermessung wahrnehmen dürfen. An erster Stelle steht die oberste Landesbehörde, das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) und an zweiter Stelle die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure (ÖbVI). Andere behördliche Dienststellen dürfen Vermessungen für die Führung des Liegenschaftskatasters unter bestimmten Voraussetzungen durchführen: Sie müssen von einem Beamten geleitet werden, der zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen befähigt ist. Weitere behördlichen Vermessungsstellen sind die Stadtvermessungsämter in Halle, Magdeburg und Dessau, die Ämter für Landwirtschaft und Flurneuordnung und Forsten (ALFF Altmark in Stendal, ALFF Mitte in Halberstadt, ALFF Anhalt in Dessau-Roßlau und ALFF Süd in Weißenfels), die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost in Magdeburg, die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Mitte in Hannover, das Wasserstraßen-Neubauamt Magdeburg und das Wasserstraßen-Neubauamt Helmstedt. Allerdings dürfen nur das LVermGeo und die ÖbVIs Vermessungen in allen Bereichen durchführen, während sich die Dienstleistungen der anderen genannten Behörden auf ihren eigenen Wirkungsbereich beschränken.

Das LVermGeo führt nach Möglichkeit seit der Strukturänderung und der Gesetzesnovelle 2004 keine praktischen Vermessungsarbeiten mehr durch. Daher werden ca. 90% der Liegenschaftsvermessungen von ÖbVIs ausgeführt und nur 10% vom LVermGeo. Bei großflächigen Neuordnungen (z.B. nach dem Bau von Ortsumfahrungen oder Autobahnen), die vor allem durch die ALFFs durchgeführt werden, führt die Behörde zwar das Verfahren durch, für die örtlichen Vermessungsarbeiten werden jedoch häufig ÖbVIs hinzugezogen. Prinzipiell dürfen auch Ingenieurbüros Grenzen anzeigen, sie dürfen diese jedoch nicht feststellen da dies einen Verwaltungsakt darstellt, der nur von einem Vermessungsbefugten vollzogen werden darf.

Die Voraussetzungen für die Bestellung zum ÖbVI sind in Sachsen-Anhalt durch das Gesetz über die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure im Land Sachsen-Anhalt (ÖbVermIngG LSA) [2] geregelt und hier insbesondere durch §

3. Voraussetzung für eine Bestellung zum ÖbVI ist die Befähigung zum höheren technischen Verwaltungsdienst der Fachrichtung Vermessungs- und Liegenschaftswesen:

- Master, 2 Jahre Referendariat und Nachweis von Vermessungspraxis. Diese muss mindestens ein Jahr umfassen, davon mindestens ein halbes Jahr bei einem ÖbVI.
- Bachelor, 1 Jahr Laufbahnprüfung und Nachweis von Vermessungspraxis. Diese muss mindestens sechs Jahre umfassen, davon mindestens ein halbes Jahr bei einem ÖbVI.

Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann man zum ÖbVI bestellt werden. Die Anzahl der ÖbVIs ist jedoch beschränkt. Derzeit gibt es etwa 60 ÖbVIs. Neue Büros dürfen nur dort eröffnet werden wo alte schließen bzw. die Versorgungslage ungenügend ist. Es gibt also auch bei Erfüllung aller Voraussetzungen keinen Rechtsanspruch auf die Bestellung zum ÖbVI. Im Normalfall bekommt ein neuer ÖbVI seinen Amtsbezirk zugewiesen. Die Entscheidung hierüber fällt das zuständige Ministerium.

Ein in Sachsen-Anhalt bestellter ÖbVI darf seine Tätigkeit der Urkundenausstellung nur in Sachsen-Anhalt ausüben. Ist ein ÖbVI bereits in einem anderen Bundesland bestellt, so darf er in Sachsen-Anhalt nicht zum ÖbVI bestellt werden. Der ÖbVI führt bei seiner Amtstätigkeit das kleine Landessiegel, sein Beruf ist kein Gewerbe sondern er ist ein vom Bundesland beliehener Freiberufler. Der ÖbVI darf außer den Tätigkeiten des amtlichen Vermessungswesens auch Aufgaben auf anderen Gebieten des Vermessungswesens wahrnehmen. Die Bezeichnung „öffentlich bestellter Vermessungsingenieur“ darf hierbei jedoch nicht geführt und seine eigentlichen Aufgaben im amtlichen Vermessungswesen hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Das Amt des ÖbVI erlischt, durch seinen Tod, seine Entlassung, infolge strafgerichtlicher Verurteilung, durch Amtenhebung, durch ein disziplinargerichtliches Urteil oder durch Zulassung oder Bestellung in einem anderen Bundesland.

2.2 Vermessungsbefugte in Österreich

In Österreich regelt § 1 Liegenschaftsteilungsgesetz (LiegTeilG) [3] die Vermessungsbefugnis. Auch hier führen vor allem speziell ausgewählte und ausgebildete Experten, die Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, die praktischen Vermessungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Kataster durch. Befugt ist in begrenztem Umfang auch das Bundesamt für Eich und

Vermessungen bzw. die nachgeordneten 41 Vermessungsämter. Bundes- und Landesdienststellen dürfen innerhalb ihres Wirkungsbereiches auch Teilungspläne erstellen. Dafür ist aber ein Mitarbeiter notwendig, der das Masterstudium Vermessungswesen vollendet hat und mindestens zweijährige einschlägige Berufspraxis nachweisen kann. Daneben darf auch die Agrarbehörde Katastervermessungen in ihrem eigenen Wirkungsbereich durchführen. Anderen Behörden kann dieses Recht vom Bundesministerium für Justiz (BMJ) durch Verordnung zuerkannt werden, insofern sie einen Diplomingenieur für Vermessungswesen mit zweijähriger einschlägiger Berufspraxis beschäftigen. Absolventen eines Bachelorstudiums ist also nach derzeitiger Rechtslage der Zugang zur Katastervermessung verwehrt. Ein wichtiger Unterschied zu Sachsen-Anhalt ist auch, dass in Österreich ausländische Befähigungsnachweise für Dienstleistungen nach § 30 Ziviltechnikergesetz (ZTG) [4] anerkannt werden können. Die Anerkennung erfolgt dabei vorübergehend und für ein bestimmtes Projekt. Genutzt wurde das bereits von Architekten und Ingenieurkonsulenten für Bauwesen. Ob es auch für Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen bei der Erstellung eines Teilungsplanes anwendbar wäre kann mangels Präzedenzfall nicht beurteilt werden, ist aber zumindest denkbar.

Derzeit (Stand Frühjahr 2012) gibt es 445 Inhaber einer Befugnis als Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen in Österreich [5]. Diese Befugnisinhaber verteilen sich auf ca. 300 Vermessungsbüros. Nahezu jedem, der die erforderliche fachliche Befähigung nachweisen kann und gegen den kein Ausschließungsgrund vorliegt, kann die Befugnis eines Ziviltechnikers verliehen bekommen. Es gibt keine Obergrenze für die Anzahl an Befugnissen. Auch in Österreich zählt die Ausübung des Berufs nicht als Gewerbe. Eine ZT-Gesellschaft in Österreich darf jedoch eine Zweigstelle haben. Das ist in Sachsen-Anhalt genauso unmöglich wie die spontane Verlegung des Amtssitzes.

3. Flurstückszerlegung in Sachsen Anhalt

3.1 Grundsätzliches zur Flurstückszerlegung

Für eine Zerlegungsmessung gibt es verschiedene Vorschriften und Gesetze. An erster Stelle stehen das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) [1] und die Verordnung zur Durchführung des

Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DVO VermKatG LSA) [6]. Die Verwaltungsvorschriften zur Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (VV LiegVerm) [7] enthalten Vorgaben für die Grundlagenvermessung an sich, die Durchführung von Liegenschaftsvermessungen und die Führung des Liegenschaftskatasters in Sachsen-Anhalt. Darüber hinaus gibt es die Verwaltungsvorschriften zur Führung des Liegenschaftskatasters (VV LiegKat) [8] und die Verwaltungsvorschriften zur Einrichtung, zum Nachweis und zur Erhaltung der Festpunktfelder (FestpunktfeldErlaß) [9]. Für die Preisgestaltung gibt es die Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (VermKostVO) [10].

Der Liegenschaftskataster dient dem amtlichen Nachweis von Flurstücken. Neue Flurstücke entstehen bei der Zerlegung vorhandener Flurstücke. Dabei muss die Geometrie der Flurstücke, also die Grenze, erfasst werden. Grenzen und Grenzpunkte müssen zahlenmäßig erfasst und festgelegt werden. Danach bekommen die neuen Flurstücke eine neue Flurstücksnummer zur Identifikation und werden in den Liegenschaftskataster eingetragen. Erst die mit der Eintragung verbundene Publizität schafft formal eigenständige Flurstücke [11]. Die für die Bildung neuer Flurstücke angewendeten Verfahren sind abhängig von den Gegebenheiten [1]:

- Durchführung einer klassischen Liegenschaftsvermessung (Zerlegung)
- Durchführung einer Sonderung (Zerlegung ohne oder mit späterer Abmarkung)
- Durchführung einer vereinfachten Flurstücksbildung ohne örtliche Vermessung

Welches der Verfahren am zweckmäßigsten ist, kann erst nach Beratung und Einsicht in die automatisiert geführte Liegenschaftskarte (ALK) und weitere Unterlagen entschieden werden. Nach Abschnitt 2.1 VVLiegVerm [7, S. 5-6] kann eine Liegenschaftsvermessung grundsätzlich nur vom Eigentümer, einem Erbbauberechtigten der Liegenschaft oder einem Inhaber sonstiger grundstücksgleicher Rechte (z.B. Nutzungsberechtigte) beantragt werden. Mit ihrer Zustimmung können auch andere (z.B. ein Erwerber) einen Antrag stellen. Prinzipiell werden die Zerlegungen nach den Vorgaben des Kunden durchgeführt, jedoch sind Vorschriften des Katasters und der Baugesetze einzuhalten. Die Teilung eines Flurstückes bedarf nach § 8 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) [12] keiner Genehmigung, bauordnungsrecht-

liche Vorschriften, z.B. Regelungen bezüglich der Abstandsflächen, der Erschließung und des Brandschutzes, sind jedoch einzuhalten. Auch müssen bauplanungsrechtlich sinnvolle Verhältnisse geschaffen werden, wenn die Liegenschaft in einem Gebiet liegt, für das ein Bebauungsplan existiert [13]. Da die klassische Zerlegung und die Sonderung recht ähnlich sind werden sie zusammengefasst behandelt.

Normalerweise werden Flurstücksgrenzen durch eine Vermessung im Sinne des § 12 Abs 2 S 1 VermGeoG LSA in der Örtlichkeit zahlenmäßig erfasst und mathematisch festgelegt. Die Geometrie der Flurstücke wird in der Regel durch Abmarkung fixiert und gesichert [11]. Abb. 1 zeigt die wesentlichen Arbeitsschritte bei einer Liegenschaftsvermessung in ihrer üblichen Bearbeitungsfolge. Die örtlichen Vermessungen sollten im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Zerlegung und vor der Eintragung in die Nachweise durchgeführt werden. Antragstellerin oder Antragsteller und andere Beteiligte sind über Ort und Zeitpunkt der Vermessungsarbeiten zeitgerecht und in geeigneter Form zu informieren. Der Termin der Vermessung sollte möglichst mit dem Termin der Grenzfestlegung verbunden werden. Für die Vermessung und Fixierung ist es nötig, fremde Flurstücke betreten zu dürfen. § 4 des VermGeoG LSA regelt das Betreten und Befahren von Flurstücken für Personen die Aufgaben nach diesem Gesetz wahrnehmen, also für ÖbVIs [1]. Teilweise verwehren jedoch Eigentümer den Zugang zu geschlossenen Flurstücken, z.B. von einem Gehöft, trotz Vorlage des Dienstausweises dem die Betretungsbefugnis zu entnehmen ist. Meist hilft zwar der Hinweis auf die mit der Zugangsverwehrung verbundenen Kosten, jedoch kann nur ein richterlicher Beschluss den Zugang erzwingen.

3.2 Klassische Zerlegungsmessung und-Sonderung

3.2.1 Verfahreseinleitung

Nach umfassender Beratung und dem eventuellen Einholen eines Anbots vergibt ein Eigentümer den Auftrag an eine geeignete Vermessungsstelle (ÖbVI oder L VermGeo). Diese beantragt dann beim L VermGeo die Vorbereitung der Unterlagen entsprechend dem angestrebten Verfahren.

Die Vermessungsunterlagen umfassen in der Regel

- „Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch,

- Auszüge aus der Liegenschaftskarte,
- Auszüge aus der Sammlung der Vermessungszahlen,
- Auszüge aus den Nachweisen der Festpunkte,
- Kopien der Niederschriften über den Grenztermin und
- Kopien der mit der Erneuerung außer Kraft gesetzten Blätter der analog geführten Liegenschaftskarte“ [7]

Die vier letztgenannten Punkte können nur vom L VermGeo vorbereitet werden, da diese nur für Mitarbeiter des L VermGeo zugänglich sind. Die ausgegebenen Unterlagen müssen dann später beim Einreichen der Vermessungsschriften wieder retourniert werden. Die Unterlagen sind danach ein Jahr gültig. Bei Fristablauf müssen neue Unterlagen angefordert werden [7]. Diese Vorbereitungsleistung wird später als Teil der Registerführungsgebühr verrechnet.

3.2.2 Sonderung

Das VermGeoG LSA schreibt Zeitpunkt der Vermessung und Reihenfolge der Bearbeitung nicht fix vor. Daher ist es möglich, von der in Abb. 1 gezeigten Vorgangsweise abzuweichen. Somit ist eine Flurstücksbildung ohne Vermessung möglich. Dies ist jedoch nur in Ausnahmefällen möglich, denn es wird nicht gänzlich auf eine Vermessung verzichtet, sondern lediglich die in der Abb. 2 gezeigte Reihenfolge angewendet. Nach Kummer und Möllering [14] sind zwei Varianten der Sonderung möglich: Im ersten Fall stützt sich die Flurstücksbildung auf eine frühere Vermessung. Das ist möglich, wenn die geometrischen Bestimmungselemente für bestehende und vorgesehene Grenzen im Vermessungszahlenwerk bereits vorliegen oder sich mathematisch daraus ableiten lassen. Die Vermessung ist also schon durchgeführt worden und in der Liegenschaftskarte sind nur noch die geradlinigen Verbindungslinien der neuen Grenzen einzutragen. Es entstehen keine neuen Vermessungszahlen. Im zweiten Fall der Sonderung wird die Festlegung der neuen Flurstücksgrenzen ausschließlich in der Liegenschaftskarte vorgenommen. Die Übertragung in die Örtlichkeit erfolgt später mittels Grenzfeststellung. Die Varianten der Sonderung dürfen allerdings nicht mit einer Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung verwechselt werden [11].

3.2.3 Grenzermittlung

Nach Abschluss der Vorarbeiten wird meist noch vor Setzen der Verwaltungsakte (Grenz-

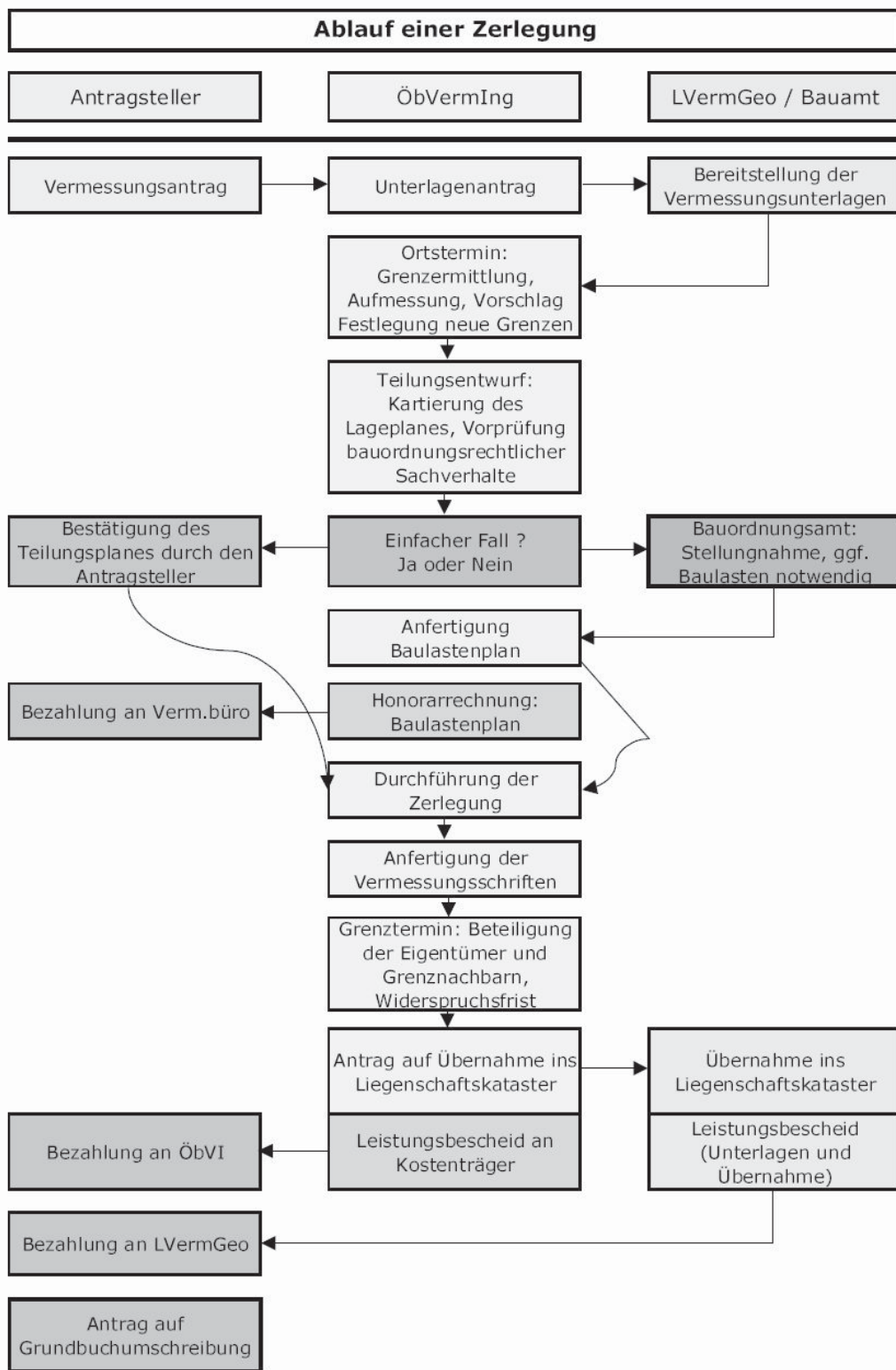


Abb. 1: Ablauf einer Zerlegungsmessung bzw. Sonderung (Quelle: [13])

feststellung und Abmarkung) die durch Vermessungstermin bekannt gegebene Grenzermittlung durchgeführt. Grenzermittlung und Grenztermin fallen nur selten auf ein und denselben Tag, da die für die Grenzermittlung notwendige Zeit meist nicht exakt abzuschätzen ist. Gerade bei ortschaftsfernen Liegenschaften kann dies nicht selten eine Woche in Anspruch nehmen, da vor Ort meist keine Grenzmarken mehr auf den ersten Blick anzutreffen sind. Dann müssen Grenzsteinunterlagen wie beispielsweise Scherben, Schlacke oder Ziegelstücke gesucht werden. Schuld daran sind teils willkürlich vorgenommene Flächenzusammenlegungen im Zuge der Bewirtschaftungsverbesserung während der Zeit der DDR.

Nach Abschluss der Grenzermittlung wird den Beteiligten Zeitpunkt und Ort der Anhörung (Grenztermin) rechtzeitig und in geeigneter Form mitgeteilt. Die Mitteilung erfolgt in der Regel ein bis zwei Wochen vor der Anhörung, eine exakte Frist ist in den Verwaltungsvorschriften nicht angegeben [7]. Die Mitteilungsfrist kann im Einvernehmen mit den Beteiligten verkürzt werden. In einzelnen Fällen kann die Vermessungsstelle auch eine förmliche Anordnung aussenden, dass bestimmte Beteiligte persönlich zu erscheinen haben. Das Hinzuziehen der Beteiligten dient nicht nur der Wahrung ihrer Rechte, sondern auch der Mitwirkung im Grenzfeststellungsverfahren. Zwischen Termin der Grenzermittlung und Grenztermin werden die gewonnenen Daten ausgewertet und Teilungsentwurf, Fortführungsrisso und Niederschrift über den Grenztermin vorbereitet.

3.2.4 Grenztermin

Bei einem Grenztermin werden die zwei Verwaltungsakte „Grenzfeststellung“ und „Abmarkung“ gesetzt. Ein Verwaltungsakt ist eine hoheitliche Maßnahme einer Behörde zur Regelung eines Einzelfalls im öffentlichen Rechts mit unmittelbarer Rechtswirkung nach außen [14, § 35]. Vor Setzen des Verwaltungsaktes sind die Beteiligten vor Ort in einem Grenztermin anzuhören. Über jeden Grenztermin ist eine auf den einzelnen Zerlegungsantrag bezogene Niederschrift anzufertigen. Dabei ist ein Vordruck vom LVermGeo zu verwenden. Die Niederschrift dokumentiert

- wie sich der Beurkundende Gewissheit über die Person der Beteiligten verschafft hat (i. d. R. mittels Personalausweis),
- ob es Bevollmächtigungen gab,

- eine Skizze des zu beurkundenden Gebietes sowie
- ein Rechtsbehelfsverzicht. Rechtsbehelf ist der Oberbegriff für alle Verfahren, mit denen behördliche oder gerichtliche Entscheidungen angefochten werden können. Mit dem Rechtsbehelfsverzicht wird eine solche Entscheidung akzeptiert. Um die Umsetzung einer einverständlichen Entscheidung zu beschleunigen kann etwa in Form einer Einverständniserklärung auf Rechtsbehelfe verzichtet werden.

Bei der Anhörung sind die Ergebnisse der Grenzermittlung, die vorgesehene Grenzfeststellung und die vorgesehene Abmarkung den anwesenden Beteiligten zu erläutern. Davon kann abgesehen werden, wenn die Grenzmarken oder Grenzeinrichtungen entsprechend dem Liegenschaftskataster vorgefunden und nicht verändert wurden [7]. Dann erfolgt auch keine Feststellung des Verlaufs der bestehenden Flurstücksgrenzen. Es wird also nur der Teil der Grenzen festgestellt, zu dem es auch eine Anhörung gab. Bei neu in einer bestehenden Grenze eingefügten Grenzpunkten ist jedoch zumindest der Verlauf bis zum nächsten Brechungspunkt der Grenze festzustellen [7]. Kann im Grenzfeststellungsverfahren über den Verlauf einer Flurstücksgrenze nach sachverständiger Wertung nicht zweifelsfrei entschieden werden, so besteht die Möglichkeit der gütlichen Einigung der Beteiligten untereinander. Dies ist der einzige Fall, in dem die Eigentümer im gegenseitigen Interesse die Grenze festlegen können. Sollten sich die Eigentümer über den Grenzverlauf nicht einigen können, so gibt es zwei Verfahren: Zum einen besteht die Möglichkeit, dass die strittige Grenze so festgestellt wird wie sie aus den Unterlagen des Liegenschaftskatasters am wahrscheinlichsten erscheint. Somit erhält man in der Regel zumindest die Unterschrift eines der Beteiligten. Zum anderen kann gegen diese Feststellung vor Gericht geklagt werden und das Gericht entscheidet über den Grenzverlauf. Alternativ kann die Grenze als strittig im Kataster vermerkt werden. Eine solche Grenze ist in der ALK nicht ersichtlich und kann nur anhand von Grenzniederschriften und Fortführungsrisso ermittelt werden.

Nach der Grenzfeststellung werden festgestellte und vorgesehene Flurstücksgrenzen durch Grenzmarken gekennzeichnet (Abmarkung). Bei der Abmarkung handelt es sich um den zweiten Verwaltungsakt während eines Grenztermins. Auf eine Abmarkung kann verzichtet werden, wenn der Verlauf durch dauerhafte Grenzeinrichtungen ausreichend erkennbar ist oder die Beteiligten

dies beantragen und Gründe des öffentlichen Interesses nicht entgegenstehen. Können Beteiligte an einem Grenztermin nicht teilnehmen, so sind ihnen Grenzfeststellung und Abmarkung mit einer beglaubigten Abschrift der Grenzniederschrift bekannt zu geben. Nach dem Grenztermin können die anwesenden Beteiligten durch Unterschrift auf den Rechtsbehelf verzichten und somit ihre Zustimmung geben. Auf Antrag erhalten die Beteiligten eine Kopie der Niederschrift über den Grenztermin. Nach der Verhandlung werden alle für das Kataster relevanten Daten kontrolliert erfasst und mit Koordinaten abgesichert.

Neben den Grenzpunkten sind bei einer Zerlegungsmessung alle noch nicht koordinativ in der ALK eingetragenen Gebäude einzumessen und die tatsächliche Nutzung der Flächen zu erfassen und im Fortführungsriß darzustellen. Bei einer terrestrischen Punktbestimmung ist prinzipiell das Polarverfahren mit freier Standpunktwahl anzuwenden. Jedoch ist es auch möglich Objektpunkte direkt mit satellitengestützten Verfahren durch zwei unabhängige Messungen zu bestimmen. Dabei ist zu beachten, dass alle Messungen grundsätzlich an das amtliche Bezugssystem angeschlossen sein müssen. Als Anschlusspunkte dienen Lagefestpunkte, also trigonometrische Punkte (TP, terrestrische Punkte und Referenzstationen) und Aufnahmepunkte (AP). Stehen keine terrestrischen Festpunkte zur Verfügung, so kann das Polarverfahren auch an temporär vermarkte Aufnahmepunkte angeschlossen werden.

3.2.5 Auswertung

Im Anschluss an den Grenztermin erfolgt die Auswertung der Daten, welche die Aufbereitung der Messwerte, die Abstimmung der Daten, die Berechnung der Vermessungszahlen, die Flächenberechnung und die Erfassung für den Fortführungsbeleg Liegenschaftskarte umfasst. Die Ergebnisse werden als Entwürfe der Fortführungsbelege ausgearbeitet. Die Resultate der Liegenschaftsvermessungen werden in Form von Vermessungsschriften dokumentiert und umfassen Vermessungs- und Auswertungsbelege [7]. Die Vermessungsschriften sind die Grundlage für die Übernahme der Vermessungsergebnisse in den Liegenschaftskataster und werden auf amtlichen Vordrucken erstellt. Die Richtigkeit der Vermessungsschrift wird von der Vermessungsstelle auf der Niederschrift über den Grenztermin bestätigt.

3.2.6 Übernahme

Nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist sind alle von der Vermessungsstelle erstellten Vermessungsschriften bei der katasterführenden Stelle für die Übernahme einzureichen. Dabei sind auch die vom LVerGeo bezogenen Vermessungsunterlagen mit einzureichen. Vor der Übernahme wird geprüft, ob die Vermessungsschriften den formalen Anforderungen nach der VLieGVerM [7, S. 24] genügen. Sind diese nicht erfüllt, so werden die Unterlagen der Vermessungsstelle mit den erforderlichen Hinweisen auf die Mängel zurückgegeben. Geringfügige Mängel können auch vom LVerGeo selbst behoben werden. Ergeben sich bei der Prüfung keine Beanstandungen bescheinigt das LVerGeo, dass die Vermessungsschriften zur Übernahme in die Nachweise des Liegenschaftskatasters geeignet sind. Die Übernahme ist der dritte Verwaltungsakt.

Das LVerGeo teilt Veränderungen im Liegenschaftskataster den zuständigen Behörden kostenfrei mit, wenn sie für das Grundbuch und die Nachweise der Steuerverwaltung relevant sind. Das Amtsgericht übermittelt den Eigentümern des geteilten Flurstücks nach Übernahme der Teilung im Grundbuch einen aktuellen Grundbuchsatz. Der Eigentümer erhält außerdem einen aktualisierten Auszug aus Liegenschaftskarte und Liegenschaftsbuch. Die Ergebnisse der Liegenschaftsvermessung (Vermessungszahlen) hingegen dürfen nach § 13 VerGeoG LSA nur an ÖbVIs und andere Vermessungsstellen abgegeben werden. Andere Personen oder Stellen bekommen Vermessungszahlen nur ausgehändigt wenn eine sachgerechte Verwendung gewährleistet wird.

3.3 Zerlegung ohne Liegenschaftsvermessung

3.3.1 Allgemeines

Seit September 2004 ermöglicht § 12 Abs 2 S 2 VerGeoG LSA als weiteres Verfahren die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung. Dabei werden neue Flurstücke ausschließlich auf Grundlage des Liegenschaftskatasters im Innendienst der Vermessungsstelle verbindlich und abschließend festgelegt. Dabei besteht keine gesetzliche Pflicht zur Erfassung und Festlegung neuer Flurstücksgrenzen in der Örtlichkeit durch eine Liegenschaftsvermessung. Die Übertragung der neuen Flurstücksgrenzen in die Örtlichkeit durch Vermessung und Abmarkung der Grenzpunkte ist nach dieser Regelung jederzeit möglich. Es steht jedoch dem Eigentümer frei, den Zeitpunkt der Übertragung selbst

zu bestimmen oder ganz darauf zu verzichten. Solange zum Beispiel kein massiver Zaun entlang der Grenze gesetzt oder das Flurstück nicht in der Nähe seiner Grenzen bebaut werden soll, ist die Notwendigkeit der exakten Übertragung in die Örtlichkeit nicht gegeben. Außerhalb von Ortschaften, etwa bei der Zerlegung großräumiger Ländereien, dürfte sich die Frage nach einer Übertragung der Katastergrenzen in die Örtlichkeit noch weniger stellen. Es entscheidet jedoch ausschließlich der Antragsteller über die Entbehrlichkeit der Übertragung der Katastergrenzen in die Örtlichkeit.

3.3.2 Voraussetzungen

Nach § 12 Abs 2 S 2 VermGeoG LSA kann bei der Flurstücksbildung auf die Vermessung verzichtet werden, wenn die in § 12 Abs 2 Z 1-4 VermGeoG LSA genannten Voraussetzungen gegeben sind. Danach müssen die betroffenen Liegenschaften

- „in der maßgebundenen Qualität der Liegenschaftszahlen zu bestimmen,
- an das Amtliche Bezugssystem nach § 7 VermGeoG LSA anschließbar,
- in der maßstabsgebundenen Qualität der Liegenschaftskarte nachzuweisen und
- jederzeit in die Örtlichkeit übertragbar“ [1, § 12 Abs 2] sein.

Nachfolgend sollen diese Voraussetzungen im Einzelnen betrachtet werden.

Die Bestimmung von Flurstücken allein auf Basis der Liegenschaftskarte ist nicht zulässig. Die Liegenschaftszahlen müssen aus vorhandenen Dokumenten des Liegenschaftskatasters und des Vermessungszahlenwerkes geometrisch exakt und kontrolliert ableitbar sein. Es genügt, wenn auf dieser Grundlage mit neuen Maßen innerhalb der betroffenen Flurstücke weitere Flurstücke in der notwendigen Qualität festgelegt werden können. Die sachverständige Würdigung über die Zulässigkeit der Flurstücksbestimmung ist immer erforderlich, auch wenn die zu zerlegenden Flurstücke nach dem 30. Mai 1992 vermessen worden sind.

Für bestehende und neue Grenzpunkte ist die mit „anschließbar“ bezeichnete Forderung erfüllt, wenn reduzierte Vermessungszahlen (Koordinaten) berechnet werden können. Hierbei ist es irrelevant, ob die Vermessungszahlen der bestehenden und neuen Grenzpunkte aus früheren Vermessungen stammen, die ohne (direkten) Anschluss an das Lagefestpunktfeld durchgeführt wurden. Neben der geforderten Berechnung der

reduzierten Vermessungszahlen sind die Vermessungszahlen des Veränderungsnachweises zu dokumentieren. Die maßstabsgebundene Qualität bestimmt sich durch die Erkennbarkeitsgrenze von 0,2 mm in der Liegenschaftskarte, also 0,2 m für reduzierte Vermessungszahlen der bestehenden und neuen Grenzpunkte.

Neue Flurstücke sind in die Örtlichkeit übertragbar, wenn die Grenzermittlung möglich ist. Hiervon ist auszugehen, wenn die festgelegten Koordinaten der neuen Grenzpunkte direkt oder indirekt über Festpunkte, Gebäudepunkte oder andere Objektpunkte in die Örtlichkeit übertragen werden können. Es ist grundsätzlich nicht erforderlich, dass die Grenzpunkte des zu zerlegenden Flurstückes vermarktet sind. Bei einer späteren Übertragung der entstandenen neuen Flurstücke in die Örtlichkeit werden die maßgenauen Liegenschafts- und Vermessungszahlen übertragen.

Die Prüfung der Verfahrenszulässigkeit liegt im sachverständigen Ermessen des ausführenden Aufgabenträgers, also des LVermGeo, der ÖbVIs oder der anderen behördlichen Vermessungsstellen. Grundlage für die Entscheidung sind die vorhandenen Unterlagen des Liegenschaftskatasters. Der vom Antragsteller angestrebte Zweck ist für die Entscheidung unerheblich. Die Entscheidung über die Übernahme in die Nachweise des Liegenschaftskatasters trifft ausschließlich das LVermGeo.

3.3.3 Antragstellung

Die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung kann durch den Eigentümer beim LVermGeo oder bei einem ÖbVI beantragt werden. Das LVermGeo stellt dazu einen entsprechenden Vordruck bereit. Der Antrag umfasst die Flurstücksbestimmung und die Übernahme in den Liegenschaftskataster. Abb. 2 zeigt die Schritte, die bei der Bearbeitung einer Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung vom LVermGeo oder vom ÖbVI notwendig sind.

Die zur Beurteilung der Verfahrenszulässigkeit benötigten Unterlagen werden vom LVermGeo im erforderlichen Umfang angefertigt. Hierbei ist es möglich, sich zunächst aus den Auszügen von Liegenschaftsbuch und Liegenschaftskarte einen Überblick zu verschaffen. Die Unterlagen enthalten darüber hinaus Auszüge aus der Sammlung der Vermessungszahlen und teilweise aus den Nachweisen der Festpunkte. Sie sind nicht zu verwechseln mit den Vermessungsunterlagen, die ausschließlich als Grundlage für

eine Liegenschaftsvermessung dienen und weitere Unterlagen zur Vermessung und Grenzermittlung umfassen.

Zuständigkeit	Verfahrensschritte
LVerGeo	Erstellen der Unterlagen
	ÖbVI
	Prüfen der Zulässigkeit des Antrages
	Aufbereitung der Vermessungszahlen und Erstellen eines Erfassungsrisses
	Auswertung und Erstellung der Fortführungsbelege
	Prüfung und Aufbereitung der Ergebnisse
	Fortführung der Liegenschaftskarte, des Vermessungszahlenwerkes und des Liegenschaftsbuches
	Bekanntgabe der Veränderungen der Nachweise

Abb. 2: Verfahrensschritte und Zuständigkeit bei der Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung (Quelle: [11], nachgezeichnet)

Bei Antragstellung bei einem ÖbVI stellt, das LVerGeo dem ÖbVI die Unterlagen in dem von ihm beantragten Umfang zur Verfügung. Eine Wertung bezüglich der Möglichkeit einer Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung erfolgt hierbei nicht; die Entscheidung hierüber trifft der ÖbVI in seiner Funktion als Aufgabenträger gemäß § 1 Abs. 4 VermGeoG LSA in eigener Verantwortung.

Bei der Bewertung der Unterlagen durch die Vermessungsstelle können etwa auftretende Unklarheiten bei einzelnen Maßzahlen vor Ort aufgelöst werden. Diese singuläre Maßüberprüfung ist jedoch keine Liegenschaftsvermessung. Vielmehr ist sie eine begrenzte, im Rahmen des Verfahrens durchgeführte Überprüfung des Vermessungszahlenwerkes. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit einer vorab durchgeführten Grenzfeststellung für einen oder mehrere Grenzpunkte, um die Voraussetzungen für den weiteren Ablauf zu schaffen. Allerdings ist die Flurstücksbestimmung nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen zum Antragszeitpunkt erfüllt sind.

3.3.4 Auswertung und Übernahme in den Liegenschaftskataster

Die Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung ist in einem Erfassungsriss zu dokumentieren, mangels Grenzttermin gibt es jedoch keine Niederschrift. Der Erfassungsriss entspricht technisch dem nach einer Liegenschaftsvermessung entstandenen Fortführungsriss. Er muss die Maße zur Festlegung der neuen Grenzen und die Richtigkeitsbestätigung enthalten. Er wird – als Ergebnis der Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung – mit den Fortführungsrissen in der Sammlung der Dokumente über die Veränderung geführt. Zu den Ergebnissen der Flurstücksbestimmung ohne Liegenschaftsvermessung gehören außerdem die Belege über die Berechnungen von Koordinaten und Flächen, die Entwürfe der Fortführungsbelege und eine Kartierungen im Maßstab 1:1000. Die Ergebnisse dienen der Übernahme in den Liegenschaftskataster. Sie dürfen nicht mit den bei einer Liegenschaftsvermessung anzufertigenden Vermessungsschriften verwechselt werden. Die Fortführung des Liegenschaftskatasters erfolgt in Abhängigkeit von der Form der Führung der vorhandenen Altpunkte in der Sammlung der Vermessungszahlen [11].

3.4 Kosten für eine Zerlegungsmessung

Die Kosten für eine Zerlegungsmessung hat grundsätzlich der Auftraggeber zu tragen. Die Berechnung erfolgt nach Punkt 9 und 10 und Tabelle 1, 2 und 4 der VermKostVO, die zuletzt im Januar 2012 novelliert wurde. Seither ist das Zerlegen für einen Antragsteller teilweise erheblich billiger geworden. Nachfolgend sind 3 Beispielsrechnungen für eine einfache Zerlegungsmessung gemacht. Das erste Beispiel befindet sich in einer klassischen Dorflage in einiger Entfernung zu einer größeren Stadt. Das zweite und dritte Beispiel befindet sich in Magdeburg in einem besseren und frisch erschlossenen allgemeinen Wohngebiet mit Elbblick jedoch ohne Überschwemmungsgefahr. Da in neu erschlossenen Gebieten die Anforderungen nach § 12 Abs 2 VermGeoG LSA meist gegeben sind wird hier zum Vergleich auch das vereinfachte Verfahren berechnet. Die amtlichen Bodenwerte können beim LVerGeo bezogen werden [16].

3.5 Verschmelzung als Gegenstück zur Zerlegung

Das Gegenstück zu einer Zerlegungsmessung ist eine Verschmelzung (Vereinigung im Grundbuch). Dabei werden Flurstücke, die räum-

	Dorf (€)	Magdeburg (€)	o. Verm. (€)
Grundgebühr	1025,-	1025,-	1025,-
Grenzpunktgebühr je Grenzpunkt alt	1 x 96,-	2 x 96,-	2 x 96,-
Grenzpunktgebühr je Grenzpunkt neu	4 x 42,-	2 x 42,-	2 x 42,-
Faktor 1: 90m Grenzlänge	1,2	1,2	1,2
Faktor 2: Bodenwert 2,50 bis 25,00 €	1,1		
Faktor 2: Bodenwert 200,- bis 300,- €		1,9	1,9
Flurstücksgebühr	75,- + 2 x 10,-	75,-	75,-
Nettogebühr (NG)	1796,48	3041,28	1064,45 (35%)
Nebenkosten (KM-Geld, Vermarktung)	50,-	50,-	
19% MWST	350,83	587,34	202,25
Registerführungsgebühr: 27,5% der NG	494,03	836,35	
Registerführungsgebühr: 13,75% der NG oder mind. 200,-			200,00
Endergebnis	2691,34	4414,98	1466,69

lich und wirtschaftlich eine Einheit bilden, zu einem Flurstück verschmolzen. Die Verschmelzung von Flurstücken ist kostenlos und sollte laut Vermessungsgebot bei jeder sich bietenden Gelegenheit vorgenommen werden, wenn das Amtsgericht (Grundbuchamt) keine Bedenken hat und keine sonstigen Gründe entgegenstehen. Betroffene Eigentümer müssen jedoch vor der Verschmelzung angehört werden.

4. Grundstücksteilung in Österreich

4.1 Grundsätzliches zur Grundstücksteilung

Für eine Zerlegungsmessung gibt es auch in Österreich eine ganze Reihe von Vorschriften und Gesetzen. An erster Stelle stehen das Bundesgesetz über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen (Liegenschaftsteilungsgesetz, LiegTeilG) [4] sowie das Bundesgesetz über die Landesvermessung und den Grenzkatster (Vermessungsgesetz, VermG) [17]. Die praktische Umsetzung ist in der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegen-

heiten über Vermessungen und Pläne (Vermessungsverordnung 1994, VermV) [18] geregelt, die auf dem gesamten Staatsgebiet gilt und mit Mai 2012 überarbeitet wurde (vergleiche [19]). Zudem gibt es eine Reihe weiterer Regelungen wie beispielsweise das Forstgesetz 1975 [20]. Länderspezifischen Teilungsvoraussetzungen stehen in den Bauordnungen der Bundesländer. Die Bauordnung regelt dabei weniger die Teilung an sich als vielmehr die damit verbundenen Pflichten des Eigentümers im Zusammenhang mit den planerischen Absichten der Gemeinde. Die Entlohnung für die durchgeführte Arbeit, richtet sich im Allgemeinen nach dem Besonderen Teil der Honorarleitlinie für Vermessung und Geoinformation (HOVG) [21]. Die Honorarleitlinie hat aber im Gegensatz zur Regelung in Sachsen-Anhalt keine verbindliche Wirkung.

Generell ist es in Österreich sinnvoll, verschiedene Kostenvoranschläge einzuholen, weil die Preise in Österreich stark variieren können. Zuvor ist eine Prüfung sinnvoll, ob die „Wunschteilung“

mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ansatzweise vereinbar ist und es möglicherweise zu großen Flächenverlusten durch Grundabtretung kommt. Grundabtretungen sind dabei jedoch nicht immer im Vorhinein ersichtlich.

4.2 Ablauf der Grundstücksteilung

4.2.1 Verfahrenseinleitung

Der Grundeigentümer muss im Allgemeinen mit der Grundstücksteilung einen IKV beauftragen. Die Auswahl ist jedoch nicht auf die ortsansässigen IKVs beschränkt sondern der Grundeigentümer hat die freie Wahl. Die Vorbereitung der notwendigen Unterlagen für die Teilung obliegt dem IKV bzw. seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dies ist möglich, da er auf alle notwendigen Informationen Zugriff hat und einen Teil davon auch online abrufen kann. Online verfügbar sind Auszüge aus der DKM und dem Grundstücksverzeichnis, Festpunkte samt Topographien sowie digitale Urkunden falls bereits welche existieren. Ein großer Unterschied zur Vermessungsvorbereitung in Sachsen-Anhalt besteht darin, dass der IKV Zugang zu den Fortführungsrisen und im begründeten Bedarfsfall auch zu den Grenzniederschriften hat. In Sachsen-Anhalt bleibt dem ÖbVI beides verwehrt. Dazu muss der IKV jedoch das Vermessungsamt aufsuchen, in dessen Zuständigkeit das Grundstück liegt. Dort hat er dann freien Zugang zu allen Daten und Plänen und darf sich Kopien anfertigen. Da diese Kopien nicht wie in Sachsen-Anhalt wieder zurückgegeben werden müssen, haben die IKVs nach mehreren Jahren Tätigkeit meist eine recht umfangreiche Sammlung alter Pläne.

Die grundbücherliche Teilung eines Grundstückes kann nach § 1 LiegTeilG nur auf Grund eines entsprechenden Plandokumentes durchgeführt werden. Zur Vorbereitung der Teilung werden alle betroffenen Grundstücke samt Eigentümern, sowie alle registrierten vermessungstechnischen Vorarbeiten (z.B. alte Pläne) recherchiert, sowie der Anschluss an das Festpunktfeld geplant. Eine Naturstandsaufnahme möglichst mit der von den Parteien behaupteten Grenze bildet die Basis für die weitere Arbeit. Für die Vermessungsarbeiten haben IKVs in Österreich, wie auch Vermesser in Sachsen-Anhalt, eine gesetzliche Befugnis zum Betreten fremder Grundstücke [17, § 4]. Die Befugnis stellt ein Legalservitut dar und regelt nicht nur die allgemeine Erlaubnis des Betretens von Grundstücken sondern auch das notwendige Beseitigen von Sichthindernissen sowie das Anbringen von Vermessungszeichen. Nach Ausarbeitung des Plans und Einpassung der alten

Grenzen werden von dem IKV Einladungen zur Verhandlung über den Verlauf der Grundstücksgrenzen an die betroffenen Grundstückseigentümer ausgesandt. Hier besteht ein wesentlicher Unterschied zu Sachsen-Anhalt wo ÖbVI und LVerMGeo nahezu gleichgestellt sind. Sowohl die Vermessungsbehörde als auch der IKV *„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 VermG 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: Der Grenzverlauf wird 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 § 18a VermG gegenüber.“* [22, S.157] Die Ladung sollte in der Regel mindestens 14 Tage vor Abhaltung der Grenzverhandlung verschickt werden. Zu laden sind auch die Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke, selbst wenn es sich nur um einen einzigen gemeinsamen Grenzpunkt handelt. Eigentümer von Grenzkatastergrundstücken sind zu informieren und nur im Bedarfsfall (z.B. bei neuen abgehenden Grenzen) zu laden.

4.2.2 Grenzverhandlung

Vor Ort wird eine Grenzverhandlung durchgeführt, um die Grundstücksgrenzen festzulegen. Daher sind alle beteiligten Eigentümer zu laden. Die Grenzverhandlung soll allen betroffenen Parteien die Möglichkeit zur Wahrung ihrer Interessen bieten. Für bereits im Grenzkataster enthaltene Grundstücke entfallen sowohl die Grenzverhandlung als auch die Vermessung; an ihre Stelle treten die Angaben des Grenzkatasters. Da die Grenzverhandlung der Festlegung der tatsächlichen Grundstücksgrenzen dient, sind die Grenzen von bereits im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken nicht Inhalt der Grenzverhandlung. Die Grenzverhandlung selbst folgt einem vorgegebenen Schema: Nach Eröffnung der Grenzverhandlung und Darlegung des Verhandlungsgegenstandes werden die eingepassten Grenzen abgesteckt. Diese Absteckung in die Natur stellt den nach dem

VermG vorgesehenen Vorhalt der Behelfe als Grundlage für die Einigung der Grundeigentümer dar. Der Leiter der Grenzverhandlung muss dabei die Behelfe erklären und ihre Eignung für die Festlegung des Grenzverlaufes erläutern [22, S. 159]. Danach wird von den erschienenen Eigentümern der betroffenen Grundstücke der Verlauf der Grenze festgelegt und gekennzeichnet. Dies ist eine Umkehrung des Vorganges in Sachsen-Anhalt, wo die Eigentümer nur in Ausnahmefällen die Grenze selbst festlegen und die Grenzen grundsätzlich vom ÖbVI festgelegt werden. Treten starke Abweichungen zwischen dem aus den Behelfen rekonstruierten und dem von den Eigentümern einvernehmlich festgelegten Grenzverlauf auf, so wird dieser Umstand in der Niederschrift dokumentiert. Kann von den Eigentümern kein Grenzverlauf angegeben werden, obwohl die Grenze nicht strittig ist, so wird der rekonstruierte Grenzverlauf verwendet. Liegt eine gerichtliche Entscheidung über die Grenze vor, so ist diese für die Festlegung bindend.

Falls sich die Eigentümer nicht über den Grenzverlauf einigen können, so kann der IKV die Grenze nicht definieren. Nur der Vermessungsbehörde steht die Möglichkeit offen, den Eigentümer mit den weniger plausiblen Angaben auf den Gerichtsweg zu verweisen.

Über die Grenzverhandlung ist ein Protokoll zu verfassen die den Anforderungen einer Urkunde genügen muss und alle wesentlichen Angaben zur Verhandlung zu enthalten hat, z.B. Ort und Datum, Leiter, Beteiligte, Beschreibung der Grenzen, Unterschriften, Grenzpunktnummern, Maßzahlen, Hinweis auf Behelfe [22, S. 165].

Wird der Grenzverlauf unstrittig von allen anerkannt, so wird die Grenze den Örtlichkeiten entsprechend gekennzeichnet und der IKV misst die Grenzpunkte in Bezug zum amtlichen Festpunktfeld ein (§ 36 VermG). Strittige Grenzen sind nur ersichtlich zu machen, aber trotzdem einzumessen. Die Kennzeichnung der Grenzpunkte erleichtert Vermessung und Planerstellung, weil die Lage der Grenzpunkte im Gelände sichtbar wird. Die dauerhafte Kennzeichnung ist für die Eigentümer wichtig, da sie die räumliche Ausdehnung der Eigentumsrechte markiert [22, S. 165].

Nach Kennzeichnen der Grenzen und Verlesen des Protokolls bekunden die Parteien ihre Zustimmung zum Grenzverlauf per Unterschrift. Damit endet die Grenzverhandlung. Die neuen Grundstücke sind damit jedoch noch nicht ge-

schaffen. Dies geschieht erst mit Durchführung des Teilungsplans im Grundbuch.

4.2.3 Vorbereitung zur Übernahme

Im Anschluss wird der Teilungsplan, welcher den gesetzlichen Vorgaben zu Teilungsplänen und eventuell anderen Normen wie beispielsweise der Bauordnung entsprechen muss, ausgearbeitet. Während die Vorgaben des Vermessungsgesetzes in ganz Österreich Gültigkeit haben, können die anderen Bestimmungen je nach Bundesland variieren. In Wien sind beispielsweise entweder acht oder vier Gleichstücke mitzuliefern, je nach dem ob die Teilung bewilligungspflichtig (z.B. Schaffung oder Veränderung von Bauplätzen) oder nur anzeigepflichtig (jede nicht bewilligungspflichtige Änderung im Gutsbestand) ist. Erst wenn die zuständigen Magistrate zustimmen, ist ein Einreichen des Planes beim Vermessungsamt sinnvoll, da sonst bei der grundbücherlichen Durchführung Probleme auftreten könnten. Dem Plan wird beim Antrag auf Bescheinigung ein Antrag auf Umwandlung in das Grenzkataster gemäß §§ 17ff VermG beigelegt.

Nach Planeingang prüft das Vermessungsamt den Planinhalt auf die Einhaltung der Bestimmungen des Vermessungsgesetzes und der Vermessungsverordnung, besonders hinsichtlich Gegenüberstellung, zeichnerischer Darstellung und Anschluss an das Festpunktfeld. Dabei sind die nächstgelegenen Festpunkte zu verwenden, wobei Ausnahmen möglich sind, wenn sich eine fehlertheoretisch günstigere Situation ergibt. Ist diese formale Prüfung positiv abgeschlossen, so bescheinigt das Vermessungsamt den Plan per Bescheid. Im Bescheid werden auch die Grundstücksnummern endgültig festgesetzt. Das Planbescheinigungsverfahren dauert je nach Auslastungsgrad des Vermessungsamtes zwischen einer und drei Wochen. Die Planbescheinigung hat eine Gültigkeit von 18 Monaten. Innerhalb dieser Frist muss der Antrag auf grundbücherliche Durchführung beim Grundbuchsgericht eingehen.

Mit der Planbescheinigung ist die technische Abwicklung der Grundteilung für den IKV abgeschlossen. Der Grundeigentümer ist dafür verantwortlich, die grundbücherliche Durchführung zu veranlassen. Die Durchführung des Planes wird dem Eigentümer per Gerichtsbeschluss mitgeteilt. Pläne sind Teil der Datensammlung des Grundbuches, weil die in die Urkundensammlung aufgenommen werden.

4.3 Kosten

Die Honorarleitlinie [21] ist nur eine Empfehlung der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten und nicht wie in Sachsen-Anhalt gesetzlich bindend. Sie ist demnach nicht bindend. Die Leitlinie ist wesentlich komplexer als die Regelung in Sachsen-Anhalt und einige Faktoren sind zudem zu schätzen. Die Kategorieeinteilung in einerseits bebaute und zu bebauende Grundstücke und andererseits land- und forstwirtschaftliche Grundstücke ist genauso eindeutig wie die Anzahl der Grundstücke. Die Bestimmung von Geländeklasse und Schwierigkeitsstufe ist jedoch schon schwieriger. Der schwierigste Faktor ist aber die Schätzung des Wertes der einzelnen Trennstücke, vor allem weil es in Österreich kein vernetztes Bodenrichtwertinformationssystem gibt. Dieser Faktor ist also rein von der Kenntnis der örtlichen Preisgestaltung abhängig. Daraus können bei Angeboten verschiedener IKVs größere Preisunterschiede entstehen.

4.4 Grundstücksvereinigung

Bei einer Grundstücksvereinigung werden benachbarte Grundstücke durch Löschen der inneren Grenzen zusammengelegt. Sie haben dann nur noch eine einzige Grundstücksnummer, können aber mehrere Benützungsschnitte umfassen. Da die Vereinigung durch Löschen von Grenzen passiert, dürfen die Grundstücke nicht räumlich getrennt sein. Voraussetzung für eine Vereinigung sind gleiche Eigentums- und Belastungsverhältnisse und das Fehlen entgegenstehender vermessungstechnischer Überlegungen. Eventuell ist es notwendig, die Zustimmung weiterer Behörden einzuholen, so muss beispielsweise in Wien die Baubehörde einer Vereinigung im Bauland zustimmen.

Im Grundsteuerkataster können Grundstücke auch von Amts wegen vereinigt werden, wenn es der Übersichtlichkeit der Katastralmappe dient. Für die Einleitung eines solchen Verfahrens ist weder ein Antrag noch die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich [22, S. 172]. Dies ist wieder ein Unterschied zur Regelung in Sachsen-Anhalt, wo der Wille des Eigentümers geachtet werden muss. Allerdings kann die amtswegige Vereinigung in Österreich nur im Zuge der Erhebung der Benützungsort vorgenommen werden.

5. Zusammenfassung

Unterschiede zwischen den Regelungen in Sachsen-Anhalt und Österreich sind bei der ter-

ritorialen Gültigkeit der gesetzlichen Regelungen, als auch bei den Vermessungsbefugten zu finden. Während die IKVs in ganz Österreich arbeiten dürfen und die wesentlichen Gesetze zu Kataster und Grundbuch in ganz Österreich gelten, sind die ÖbVIs in Sachsen-Anhalt auf ihr Bundesland beschränkt. Auf der anderen Seite haben IKVs aber Nachteile hinsichtlich der mangelnden Gleichstellung zum Vermessungsamt, der Existenz von neun verschiedenen Bauordnungen, und dem Konkurrenzdruck durch die freie Preisgestaltung. In Sachsen-Anhalt ist der ÖbVI mit dem Vermessungsamt nahezu gleichgestellt, hat nur ein Gesetz (und eine Verordnung) zu beachten, hat auf Grund der Platzzuteilung einen geringen Konkurrenzdruck und kann auf eine gesetzliche Regelung bei den Gebühren zurückgreifen, die zudem zu etwas höheren Preisen führt als die Honorarleitlinie in Österreich. Dazu kommt, dass in Sachsen-Anhalt durch Zuweisung von Gebieten zu großer Konkurrenzdruck vermieden wird.

Ein gravierender Unterschied besteht in der Stellung des Vermessungsbefugten bei der Grenzfestlegung vor Ort. Während in Österreich die Eigentümer die Grenze von Grundstücken im Grundsteuerkataster festlegen und dies nur im Ausnahmefall der IKV erledigt, legt in Sachsen-Anhalt der ÖbVI die Grenze fest und nur bei mangelhaften Grenzünterlagen geht diese Aufgabe an die Eigentümer über. Nach der Grenzverhandlung ist in Österreich der IKV weiter gefragt, da er für den Teilungsplan die positiven Bescheide der entsprechenden Behörden benötigt. In Sachsen-Anhalt hingegen erledigt das L_{VermGeo} die Weiterleitung des Planes. Ein wichtiger Fortschritt in Österreich sind die digitalen Urkunden, die in Sachsen-Anhalt so noch nicht existieren.

Bei all den genannten Unterschieden muss jedoch gesagt werden, dass die Verfahren in ihrer Struktur ähnlich sind. Die Unterschiede sind teilweise in anderen Rechtsprinzipien begründet (beispielsweise ist das Grundbuch in Deutschland nicht öffentlich), teilweise ist die Aufteilung eine andere. So haben beide Länder ähnliche Anforderungen um IKV oder ÖbVI zu werden, in beiden Ländern können Grundstücke unter gewissen Voraussetzungen ohne vorherige Vermessung zerlegt werden, die Fläche nimmt auch nach einer aktuellen Vermessung nicht am öffentlichen Glauben teil und die Behördenstruktur ist sehr ähnlich.

Ein interessanter Ansatz in Sachsen-Anhalt ist die mögliche Zulassung von Bachelor-Absolven-

ten als ÖbVI, wenn entsprechend mehr Praxis abgeleitet wurde. Da es jedoch noch keinen entsprechenden ÖbVI gibt, kann über die Auswirkungen dieser Regelung auf Berufsbild und Kundenzufriedenheit noch nichts gesagt werden.

Danksagung

Die Autoren bedanken sich bei Dipl.-Ing. Hans Ulrich Müller und Dipl.-Ing. Johann Rosenthaler für ihre Kommentare zu einem Draft des Artikels.

Literaturverzeichnis

- [1] *VermGeoG LSA (2004)*: Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt vom 15. September 2004, GVBl. LSA 2004, S. 716.
- [2] *ÖbVermInngG LSA (1992)*: Gesetz über die Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure im Land Sachsen-Anhalt vom 22. Mai 1992, GVBl. LSA 1992, S. 367.
- [3] *LTG (1929)*: Bundesgesetz vom 19. Dezember 1929 über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen (Liegenschaftsteilungsgesetz), BGBl. Nr. 3/1930.
- [4] *ZTG (1993)*: Bundesgesetz über Ziviltechniker (Ziviltechnikergesetz 1993), BGBl. Nr. 156/1994.
- [5] *Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (2012)*: Homepage, Suchfunktion. www.arching.at. Abgefragt am 23.5.2012.
- [6] *DVO VermKatG LSA (1992)*: Verordnung zur Durchführung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 24. Juni 1992, GVBl. LSA 1992, S. 569.
- [7] *LVermGeo (2006)*: Verwaltungsvorschriften zur Durchführung von Liegenschaftsvermessungen (VV LiegVerm).
- [8] *LVermGeo (1998)*: Verwaltungsvorschriften zur Führung des Liegenschaftskatasters (VV LiegKat).
- [9] *Innenministerium Sachsen-Anhalt (1997)*: Verwaltungsvorschriften zur Einrichtung, zum Nachweis und zur Erhaltung der Festpunktfelder (FestpunktfeldErLaß), MBl. LSA Nr. 34/1997, S. 1331.
- [10] *VermKostVO (1997)*: Kostenverordnung für das amtliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (VermKostVO) zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. Januar 2012, GVBl. LSA 1997, 1048.
- [11] *Riedel, Andrea, 2005*: Neue Möglichkeiten der Flurstücksbestimmung und Erfassung von Gebäuden im Liegenschaftskataster. In: Zeitschrift für das Öffentliche Vermessungswesen des Landes Sachsen-Anhalt, LSAVerm Heft 1/2005 Magdeburg.
- [12] *BauO LSA (2005)*: Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20. Dezember 2005, GVBl LSA S. 769.
- [13] *Müller, Hans Ulrich (2012)*: Zerlegung, Sonderung, vereinfachte Flurstückbildung – eine Kundeninformation. http://www.ivg-mueller.de/wp-content/uploads/info_zer.pdf.
- [14] *Kummer, Klaus und Hermann Möllering (2002)*: Vermessungs- und Katasterrecht Sachsen-Anhalt: Kommentar. Kommunal- und Schulverlag, 394 S.
- [15] *VwVfG (1976)*: Verwaltungsverfahrensgesetz (Bundesrepublik Deutschland), ursprüngliche Fassung vom 25. Mai 1976, BGBl. I S. 1253, Neubekanntmachung vom 1. Juli 2004, BGBl. I S. 718, 201-6.
- [16] *LVermGeo (2012)*: Homepage – Auskunft über die Bodenrichtwerte <http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/geodienste/brwdigital/brwdigitalmain.htm?&powerProxyRequestURL=/brwsah/login&auftrag=gastzugang>. Abgefragt am 15.5.2012.
- [17] *VermG (1968)*: Bundesgesetz vom 3. Juli 1968 über die Landesvermessung und den Grenzkataster (Vermessungsgesetz), BGBl. Nr. 306/1968.
- [18] *VermV (2010)*: Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft, Familie und Jugend über Vermessungen und Pläne (Vermessungsverordnung 2010), BGBl. II Nr. 241/2010.
- [19] *Rentenberger, Vivienne, Gerhard Navratil und Christoph Twaroch (2011)*: Vermessungsverordnung Neu. Österreichische Zeitschrift für Vermessung und Geoinformation (VGI), Heft 99/3, S. 199-208.
- [20] *Forstgesetz (1975)*: Bundesgesetz vom 3. Juli 1975, mit dem das Forstwesen geregelt wird (Forstgesetz 1975), BGBl.Nr. 440/1975.
- [21] *Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (2004)*: Honorarleitlinie für Vermessung und Geoinformation (HOVG), Zl. 325/04.
- [22] *Abart, Günther, Julius Ernst und Christoph Twaroch (2011)*: Der Grenzkataster. Neuer wissenschaftlicher Verlag, Wien, Graz, 239 S.

Anschrift der Autoren

B.Eng. Daniel Leps, Margarethenstraße 30, Zi. 54, 1040 Wien.
E-Mail: daniel.leps.steutz@gmx.de
PD DI Dr. Gerhard Navratil, TU Wien, Institut für Geoinformation und Kartographie, Gusshausstr. 27-29, 1040 Wien.
E-Mail: navratil@geoinfo.tuwien.ac.at