



50 Jahre Grenzkataster: „Haben wir rechtlich etwas garantiert, das wir technisch gar nicht garantieren können?“

Martin Müller-Fembeck, Wien

Bis zum 1.1.1969 (Inkrafttreten des neuen Vermessungsgesetzes – VermG) war die Lage eines Grundstückes in Österreich rechtlich nicht sicher gestellt.

Die Eintragungen im Grundbuch – die Grundstücksnummer, die Eigentumsverhältnisse und die Belastungen des Grundstückes – waren seit der Anlegung des Grundbuches (ab 1871) rechtsverbindlich, Lage, Umfang und Größe des Grundstückes hingegen nicht. Katastral- und Grundbuchsmappe dienten lediglich als Hilfseinrichtungen zur Veranschaulichung der Lage der Grundstücke. Im Grundsteuerkataster waren für die Grenzen und damit auch für die Größe eines Grundstückes nur die tatsächlichen Gegebenheiten in der Natur maßgeblich.

Im Falle eines Streites über die Grenzen entschied der Richter im Außerstreitverfahren (§§ 850 ff ABGB) in der Regel nach dem letzten ruhigen Besitzstand, sofern ein solcher nicht zu ermitteln war, oft auch nach billigem Ermessen. Die Grundbuchs- oder Katastralmappe war bei der Grenzfeststellung nur eines von mehreren möglichen Beweismitteln.

Naturgrenzen konnten „wandern“, Grenzsteine konnten versetzt oder verrückt werden. Bei jedem neuen Grenzstreit musste wieder das Gericht bemüht werden. Das Ergebnis der gerichtlichen Grenzfeststellung war Dritten gegenüber nicht bindend in einem öffentlichen Buch dokumentiert. Eine unbefriedigende Situation.

Ziel des Vermessungsgesetzes 1968 war daher die Rechtsverbindlichkeit des Grundbuchs auch auf die Grenzen des Grundstückes zu erweitern.

Man nannte diesen neu zu schaffenden Kataster „Grenzkataster“ um auszudrücken, dass die Grenzen rechtsverbindlich sind. Dabei wurde vor allem die Ersitzung von Teilen eines Grundstückes als Erwerbstitel im Grenzkataster ausgeschlossen, um das „Wandern des Besitzes“ zu verhindern.

Nicht ausgeschlossen sind andere Titel für den außerbücherlichen Erwerb, wie etwa der gutgläubige Eigentumserwerb durch Überbau gemäß

§ 418 ABGB. Für die Umwandlung eines Grundstückes in den Grenzkataster ist Voraussetzung, dass sich die Grundstückseigentümer diesseits und jenseits der Grenze auf einen Grenzverlauf einigen, also rechtlich einen Vertrag über diese Grenze schließen oder einseitig die Grenze anerkennen.

Mit diesem Vertrag als Willensübereinstimmung wird die Grenze konstitutiv neu festgelegt. Durch die nachfolgende Vermessung mit koordinativer Bestimmung der Grenzpunkte des Grundstückes ist diese konstitutiv festgelegte Grenze jederzeit auch in die Natur übertragbar.

Die früher einmal bestehende Grenze ist nach Rechtskraft der Umwandlung eines Grundstückes in den Grenzkataster rechtlich nicht mehr relevant. Anzumerken ist dabei, dass die Eigentümer die Grenze festlegen, nicht der Vermessungsbefugte. Dieser hat die Eigentümer bei der Grenzfestlegung zu beraten und durch das Aufzeigen des Grenzverlaufes gemäß den Behelfen (Katastralmappe, Pläne, Gerichtsentscheidungen) entsprechend anzuleiten und zu unterstützen. Die rechtlich verbindliche Festlegung der Grenze kann aber immer nur durch die Eigentümer erfolgen.

In welcher Form diese festgelegte Grenze in den Kataster eingetragen wird, also als unveränderte Grenze, als Teilung oder als Mappenberichtigung (nach dem Zeichenschlüssel der österreichischen Vermessungsverordnung schwarz, rot oder blau), ist dann eine zweite Frage.

Das Ergebnis dieser Einigung muss vermessen werden und die Grenzpunkte, auf die sich die Eigentümer geeinigt haben, erhalten Koordinatenwerte in einem Bezugssystem. Das derzeit in Österreich gültige Bezugssystem ist das Bezugssystem MGI mit Gauß-Krüger-Projektion bezogen auf die Meridiane 28, 31 und 34 Grad östlich von Ferro.

Genau genommen werden die rechtsverbindlichen Grenzen des Grenzkatasters durch die Koordinaten der vermessenen Grenzpunkte festgelegt. Dieser Wesensgrund des Grenzkatasters kommt

in der Amtshandlung der Grenzwiederherstellung bei einer in der Folge strittig gewordenen Grenze am Besten zum Ausdruck. Auch wenn die Grenzen in der Natur unkenntlich oder verschwunden sind, können diese Grenzen auf Grund der Koordinatenwerte in die Natur übertragen und die Grenze rechtsverbindlich in der Natur wieder hergestellt und sichtbar gemacht werden.

Im Grenzkataster sind somit nicht nur die Grundstücksnummer, die Eigentums- und Belastungsverhältnisse, sondern auch die Grenzen und somit indirekt auch die Lage und Größe des Grundstückes rechtsverbindlich.

Also eine allumfassende Rechtsverbindlichkeit mit Ausnahme der Fläche, die auch im Grenzkataster nur eine nicht rechtsverbindlich Ersichtlichmachung darstellt. Dass die Fläche eines Grundstückes nicht rechtsverbindlich ist, ist den Eigentümerinnen und Eigentümern oft schwer klar zu machen, wo diese Fläche doch im Grundbuch steht und sie das Grundstück genau nach dieser angegebenen Fläche gekauft haben.

Damit kommen wir zum Kern des Grenzkatasters: Was garantieren die Vermessungsbehörde und die Vermessungsbefugten mit dem Grenzkataster?

Sie garantieren, dass die von den Eigentümern einmal rechtsverbindlich festgelegte und vermessene Grenze, deren Grenzpunkte durch Koordinatenwerte, die von Bezugspunkten im Landessystem abgeleitet wurden, bestimmt sind und auf Grund dieser Koordinatenwerte in Zukunft immer in die Natur übertragen werden kann. Bestehend: Man hat mit seinem Nachbarn einmal eine Grenze festgelegt und diese ist immer korrekt rekonstruierbar und verbindlich. Es kann darüber nie wieder zu einem Streit kommen.

Aber können wir dies technisch wirklich immer garantieren? Dazu später.

Ich will noch kurz herausarbeiten, was sich rechtlich mit der Umwandlung eines Grundstückes in den Grenzkataster ändert.

Bei Grenzstreitigkeiten ist nicht mehr das Gericht zuständig, sondern die Vermessungsbehörde steckt die verbindlichen Koordinatenwerte in der Natur ab. Es gibt keine Ersitzung von Teilen des Grundstückes, damit ist ein Wandern des Besitzes ausgeschlossen. Eine dem Katasterstand entgegenstehende Naturgrenze ist rechtlich irrelevant bzw. hat nur innerhalb der Punktlageidentität Bedeutung. Wer im Vertrauen auf den Grenzkataster erworben hat und dabei gutgläubig

war, ist geschützt. Damit ist nach einem Eigentümerwechsel weitgehend auch keine Berichtigung von Fehlern bei der Anlegung des Grenzkatasters mehr möglich. Diese vielschichtige und weitreichende rechtliche Änderung durch die Umwandlung bedingt aber auch einen Rechtsakt: Bescheid oder Verordnung.

Nun zur Frage, ob die Vermesser die rechtlichen Vorgaben und Garantien des Grenzkatasters immer sicherstellen können?

Der Gesetzgeber von 1968 hat als Voraussetzung für die Einleitung eines Neuanlegungsverfahrens für den Grenzkatasters ein engmaschiges Festpunktfeld normiert. Im Idealfall gab es damals alle 300 Meter einen Einschaltpunkt. Von diesen Festpunkten können technisch die Grundstücksgrenzen problemlos reproduziert werden. So die Annahme.

Vor allem in den letzten Jahren hat man durch neue Messmethoden insbesondere satellitengestützte Messungen erkannt, dass das terrestrische Festpunktfeld nicht so fest ist, wie dies der Gesetzgeber 1968 idealtypisch angenommen hat. Unterschiedliche Epochen der Erstellung dieser Festpunkte führen zu Spannungen im Festpunktfeld. Bodenbewegungen oder mechanische Einflüsse (äußerlich nicht sofort erkennbare Beschädigungen der Festpunkte) führen dazu, dass die vom Gesetzgeber garantierte Rekonstruierbarkeit der Grenzen nicht immer gegeben ist.

Ein aktueller Fall, der nach der Aufhebung durch den VwGH nun wieder beim Bundesverwaltungsgericht (BVwG) anhängig ist, veranschaulicht die Problematik des Festpunktfeldanschlusses sehr gut.

Der Anschluss erfolgte bei einer größeren Parzellierung nicht an die nächstgelegenen Festpunkte (Einschaltpunkte), sondern an entferntere Triangulierungspunkte. Bei einer weiteren Teilung schließt der zweite Vermessungsbefugte zwar an die nächstgelegenen Festpunkte an, transformiert sich aber in den ursprünglichen Anschluss. Bei der 3. Teilung wird einfach an den nächstgelegenen Festpunkt angeschlossen.

Es entsteht ein Streit über baurechtliche Seitenabstände. Bei der daraufhin beantragten Grenzwiederherstellung durch das Vermessungsamt wird festgestellt, dass zwischen den nächstgelegenen Festpunkten und den für den ursprünglichen Anschluss verwendeten Festpunkten eine Differenz von 17 cm besteht.

In der Natur sind sogar die ursprünglichen Grenzmarken vorhanden. Vom Vermessungsamt wurden daraufhin die Grenzpunkte der gesamten Parzellierung gemäß den Koordinatenwerten auf Grund des Anschlusses an die nächstgelegenen Festpunkte berichtigt. Der eine Eigentümer beharrt aber darauf, dass er im Vertrauen auf die Grenzkatasterkoordinaten erworben hat und dass bei Absteckung dieser Koordinatenwerte vom nächstgelegenen Festpunkt seine baurechtlichen Seitabstände eingehalten sind und erhebt Beschwerde gegen die Berichtigung.

Wie immer der Fall auch ausgehen mag, einer der Eigentümer hat danach überbaut und die Grenzeinrichtungen (Carport der Nachbarin unmittelbar an der Grenze) müssen entfernt werden. Bei einer Nichtberichtigung der beiden strittigen Grenzpunkte würden diese nicht in das System der Gesamtparzellierung passen und sich damit auch die Konfiguration und Fläche der beiden angrenzenden Grundstücke ändern. Im konkreten Fall würde das eine Grundstück um rund 6 m² größer und das andere entsprechend kleiner werden.

Wir garantieren die Grenze im Grenzkataster! Wir garantieren, dass es im Grenzkataster keinen Streit mehr gibt. Können wir das wirklich in allen Gebieten von Österreich?

Der Gesetzgeber von 1968 hat keine Ausnahme bezüglich der Anlegung des Grenzkatasters in Gebieten mit Bodenbewegungen gemacht.

Man könnte jetzt sagen: Der Gesetzgeber wollte, dass die Grenzen auch in Rutschgebieten fix sind und wieder hergestellt werden können, mit der Konsequenz, dass ein Haus, das rutscht, möglicherweise dann teilweise oder zur Gänze am Nachbargrundstück steht.

Dass in Gebieten mit Bodenbewegungen die Festpunkte sich möglicherweise auch selbst bewegen und damit nicht „fest“ sind und somit eine eindeutige Rekonstruierbarkeit der Grenzen im zeitlichen Ablauf nicht mehr gewährleistet werden kann, hat der Gesetzgeber nicht bedacht.

Seit der VermG Novelle 2016 hebt die Vermessungsbehörde nach Durchführung eines Verifikationsverfahrens in Gebieten mit Bodenbewegung diese Garantie des Grenzkatasters auf. In Gebieten mit Bodenbewegungen wurden vom Gesetzgeber des Jahres 1968 den Eigentümern rechtlich gesicherte Grenzen garantiert. Eine Zusage, die technisch in dieser Form nicht haltbar ist.

Ein letztes Problemfeld, das ich anreißen möchte, sind die unterschiedlichen Fehlergrenzen oder

Punktlageidentitäten für Grenzpunkte nach den einzelnen Versionen der Vermessungsverordnung: In den 70er und 80er Jahren +/- 20cm, ab 1994 +/- 15cm und seit 2012 +/- 5cm.

Beispiel

Bei einer Grenzkatastergrenze aus den 70er Jahren erfolgt eine Teilung und der neue Grenzpunkt der Teilungslinie muss in die Gerade eingerechnet werden. In der Natur existiert eine unveränderte Mauer. Die Grenzpunkte in der Natur (Mauerecken) passen innerhalb der Punktlageidentität von 20cm oder richtiger gesagt, weichen von den Koordinatenwerten um fast 20cm ab. Wie lösen? Den Neupunkt zwischen die bestehenden Koordinatenwerte einrechnen und in der Natur mit diesem Koordinatenwert abstecken? Dies wird in der Natur ein „Eck“ in der geraden Grenze ergeben, im schlimmsten Fall von 20cm. Oder den Neupunkt in die Gerade in der Natur einflichten und die Koordinatenwerte der alten G-Punkte an die Natur anpassen? Die damalige Vermessung ist aber nicht fehlerhaft gewesen, sodass eine Berichtigung der Koordinatenwerte gemäß § 13 VermG rein rechtlich gar nicht möglich wäre.

Wenn feststeht, dass die Grenze in der Natur unverändert ist, kann man hier vielleicht noch mit einer Anpassung der Grenzpunkte an die Natur über die Änderung der Koordinatenwerte argumentieren.

Wer kann aber immer garantieren, dass die in der Natur vorhandene Mauer immer noch die gleiche Mauer wie in den 70er Jahren ist oder hat vielleicht ein Grenzüberbau stattgefunden, der eine Teilung bedingen würde? Die Eigentümer haben gewechselt, keiner kann bestätigen, dass die Mauer unverändert ist. Derzeit existiert keine rechtlich saubere Lösung für diese Problematik. Und das im Lichte des Baurechtes und der Rechtsprechung von Zivilgerichten, wo keine Toleranzen akzeptiert werden und auch bei 5cm die überbaute oder vermeintlich überbaute Zaunsäule oder Mauer entfernt oder der Überbau abgeschremmt werden muss.

Viele Fragen, die zeigen, dass der idealtypische Ansatz der Grenzkatasters in der Praxis an technische Grenzen stößt.

Anschrift des Autors

HR Mag. Martin Müller-Fembeck, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Leiter der Abteilung Recht und allgemeine Verwaltung, Schiffamtsgasse 1-3, 1020 Wien.
E-Mail: Martin.Mueller-Fembeck@bev.gv.at