

## Whose land? Whose data about land?

### Betrachtungen zum österreichischen Landadministrationssystem

### Reflections on the Austrian Land Administration System



*Eva-Maria Unger, Apeldoorn, Reinhold Wessely, Eisenstadt und Reinfried Mansberger, Gerhard Muggenhuber, Gerhard Navratil, Christoph Twaroch, Wien*

#### Kurzfassung

Die Verwaltung von Grund und Boden erfolgt in der Regel über das Grundbuch und den Kataster. Dieses Verwaltungssystem für „Land“ informiert über das Eigentum und beschreibt die Nutzung, den Wert und die Entwicklung der Ressource „Land“. Das derzeitige zunehmende Interesse an „Grund und Boden“ könnte als eine gute Entwicklung und als große Chance für die Landverwaltung betrachtet werden. Andererseits könnte man auch argumentieren, dass dieses wachsende Interesse Gefahren mit sich bringt. Wenn der Kauf eines Grundstücks erwogen wird, stellen sich im Allgemeinen Fragen wie: Wer ist der/die Eigentümer:in des Grundstücks? Welche Rechte und Beschränkungen sind mit dem Grundstück verbunden? Wie hoch ist der Wert des Grundstücks? Aber das ist nur ein Teil der Geschichte. Immer wichtiger werden Fragen nach den Veränderungen des Grundstücks im Laufe der Zeit. Ausgangspunkt für diese Veröffentlichung war ein Artikel im „Economist“. Ausgelöst durch dessen Inhalt werden die Geheimnisse der Ressource „Land“ beleuchtet und in den österreichischen Kontext übertragen. Herausforderungen für die österreichische Bodenpolitik und den österreichischen Kataster werden aufgezeigt. Dieser Artikel bezieht sich auch auf die VGI-Veröffentlichung „Das (österreichische) Landadministrationssystem der Zukunft? – Vision eines zukünftigen Katasters“ aus dem Jahr 2017. Aufbauend auf zwei Kernaussagen in diesem Artikel (1. Grundbuch und Kataster als Treiber von Entwicklung und Innovation, 2. Grundbuch und Kataster als Gemeinschaftsprodukt) werden im Artikel Themen wie Grundstücksbewertung, 3D-Kataster, Landnutzungsüberwachung, soziale Verantwortung und Bildung angeschnitten. Der Artikel schließt mit Fragen, die Diskussionen und einen fachlichen Austausch über die Herausforderungen der österreichischen Landverwaltung anregen sollen.

**Schlüsselwörter:** Kataster, Grundbuch, Landadministration, Bodenordnung, Herausforderungen, Innovationen

#### Abstract

Land administration usually is realised through the land register and cadastre. This management system for 'land' describes and informs about the ownership, use, value and development of the resource 'land'. The current increasing interest in 'land' could be argued as a good development and as an enormous opportunity for land administration. But it could also be argued that this growing interest in land entails dangers. Generally, if someone is considering buying a piece of land, they often ask themselves questions like: Who owns the land? What rights and restrictions are associated with that land? What is the value of the property? But that is only part of the story: increasingly important are questions concerning the changes in the land over time. The starting point of this publication was an article in the 'Economist'. Triggered by the content of the article, the mysteries of the capital 'land' are unpacked and transferred into the Austrian context. Challenges for the Austrian cadastre and its land policy are highlighted. This article refers to the article 'The (Austrian) Land Administration System of the Future? Visions of a future cadastre' as published in 2017. Building upon two key statements in this article (1. Land register and cadastre as drivers of development and innovation, and 2. land register and cadastre as a community product) the content of the paper unfolds around property valuation, 3D Cadastre, land use monitoring, social responsibility, education and more. The article concludes with questions to stimulate discussion and to encourage a collective exchange regarding the challenges of the Austrian land administration.

**Keywords:** cadastre, land registry, land administration, land use management, challenges, innovation

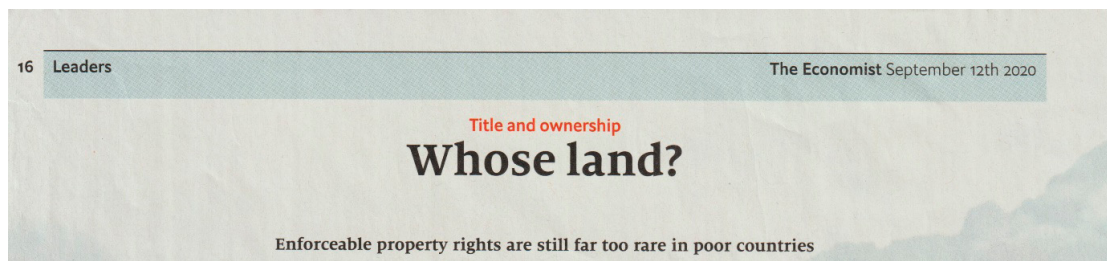


Abb. 1: Überschrift der Zeitschrift „Economist“ vom 12. September 2020

## 1. Einleitung

Überlegt sich jemand, ein Grundstück zu kaufen, so stellt sich dieser oft Fragen wie: Wem gehört das Grundstück? Welche Rechte und Lasten sind mit jenem Grundstück verbunden? Was kostet das Grundstück? Etc.

Aber das ist nur ein Teil der Fragen: Zunehmend wichtiger werden Fragen betreffend die zeitlichen Veränderungen des Grundstücks: Welche Veränderungsprozesse bzw. Transaktionen sind in der Vergangenheit abgelaufen bzw. welche Verfahren werden auf das Grundstück, das „object of interest“, Einfluss haben? Solche Fragen, wie sie auch im Artikel „Whose land?“, im Economist im September 2020 veröffentlicht wurden, lassen Expert:innen für Landadministration aufhorchen. Vor allem der Untertitel des Artikels „Durchsetzbare Eigentumsrechte sind in ärmeren Ländern immer noch viel zu selten“ gibt dem Autorenteam als Verfechter:innen eines funktionierenden und transparenten Landadministrationssystems zu denken.

Die Tatsache, dass in vielen Ländern Eigentum an Grund und Boden nicht ausreichend gesichert ist, ist zwar immer noch die Realität, die auch durch Daten wie z.B. von prindex<sup>1</sup> und zahlreiche Publikationen (Xanthaki, 2003, Ghebru, 2019, Mengesha et al, 2022) belegt werden. Speziell Frauen und gefährdete Randschichten können über ihre Eigentums- bzw. Landnutzungsrechte nicht so verfügen, wie es das Gesetz eigentlich vorsehen würde.

Der Verfasser des Artikels im Economist weist aber auch darauf hin, dass Menschen in ärmeren Ländern nicht so arm sind, wie es scheint, denn sie verfügen über Vermögen; und dieses Vermögen ist Grund und Boden! Angeregt durch diese Ausführungen soll dieser Artikel bestehende Herausforderungen der österreichischen Bodenordnung und Bodenpolitik aufzeigen und

1) <https://www.prindex.net>

die Potentiale von Grundbuch und Kataster diesbezüglich beleuchten.

## 2. The Mystery of Capital

Im „Economist“ wird an das Buch „The Mystery of Capital“ des Ökonomen Hernando de Soto (Soto, 1941) erinnert, das vor 80 Jahren erstmals verfasst und vor allem mit dem Blickwinkel auf die am wenigsten entwickelten Länder (Least Developed Countries – LDC) geschrieben wurde.

Hernando de Soto sieht die „Mysterien“ als unbekannte und nicht genutzte Potentiale, die geweckt werden müssen, damit brachliegendes Kapital zum Nutzen der Menschen in Form von Geld verwendet werden kann. Diese „Mysterien“ benennt er so:

- *Mystery of Missing Information*: Die „fehlenden Informationen“ beziehen sich sowohl auf die fehlenden Marktinformationen – z.B. auch wegen fehlender Bewertung des Immobilienvermögens – als auch auf Mängel in der Informationspolitik des Staates, der dadurch Abhängigkeiten schafft.
- *Mystery of Capital*: Das Problem besteht darin, dass Grund und Boden mangels klarer Rechtslage und endloser bürokratischer Prozeduren, aber auch wegen Missbrauchs einer Vertrauensstelle nicht einfach und sicher in Geldkapital umgewandelt werden kann.
- *Mystery of Political Awareness*: Regierungen erkennen das Problem entweder nicht oder wollen es nicht erkennen. Damit hängt die bereits seit 80 Jahren feststellbare Landflucht und Urbanisierung zusammen, die Grund und Boden auf dem Land recht- und nutzlos zurücklässt und zugleich eine besitzlose Bevölkerung in den Ballungszentren schafft.
- *Mystery of Legal Failure*: Rechtliche Grundlagen sind oft ungenügend oder fehlen überhaupt, so dass Besitz an Grund und Boden und die damit

zusammenhängenden Transaktionen nicht gesichert und effizient ausgerichtet werden können.

Der Artikel im „Economist“ bestätigt diese „Mysteris“ erneut. Nach wie vor fehlt global gesehen eine Transparenz über den Besitz von Grund und Boden, welche direkte Einflussnahmen weitgehend unterstützt, es gibt Korruption durch Menschen, die an den Schalthebeln der Registrierung von Eigentums- bzw. Landnutzungsrechten sitzen, und lange, teilweise ungenügend dokumentierte und manchmal auch rechtlich nicht definierte Prozesse bei Landtransformationen.

Die Kernaussagen und die damit verbundenen Dynamiken treffen aber nicht nur auf weniger entwickelte Länder zu, sondern – wenn auch in nicht so ausgeprägter Form – auf europäische Länder und damit auch auf Österreich.

Mit der zunehmenden Erkenntnis der Öffentlichkeit, dass Grund und Boden eine begrenzte Ressource ist, wird Grundbuch und Kataster (oder allgemein der Landverwaltung) mehr Bedeutung zugestanden. Zudem ist diese Fachdomäne neuerdings auch für Investoren jeglicher Art interessanter geworden (z.B. unter dem Begriff „Betongold“<sup>2</sup>).

Als Vermessungsingenieur:innen, Geodät:innen, Geomatiker:innen oder Landverwaltungsspezialist:innen – wie auch immer diese Berufe genannt werden – sind die Expert:innen technologisch affin und bewandert in rechtlichen Aspekten rund um das Thema Grund und Boden (Katasterwesen und Liegenschaftsrecht). In der Ausbildung wird ein grundlegendes Verständnis von den sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Einflüssen des Berufs erworben und in der alltäglichen Praxis vertieft. Dennoch fehlt es den Expert:innen oft an Selbstbewusstsein, sich bei globalen Fragestellungen (Climate Change, Bodenversiegelung, Cybersecurity etc.) mit ihrer Fachexpertise bezüglich der Erfassung, Dokumentation und Verwaltung von „Grund und Boden“ stärker einzubringen.

### 3. Herausforderungen für die österreichische Bodenordnung und Bodenpolitik

Die Landadministration wird üblicherweise durch Grundbuch und Kataster realisiert. Dieses Managementsystem für „Grund und Boden“ beschreibt und informiert über das „Wie“, das „Was“, das „Wer“, das „Wann“ und das „Wo“

von Besitz, Nutzung, Wert und Entwicklung der Ressource „Land“.

Man könnte nun argumentieren, dass das steigende Interesse an „Grund und Boden“ und damit verbunden das Interesse an Information über die Ressource Land eine gute Entwicklung ist und auch für die österreichische Landverwaltung eine enorme Chance bietet.

Man könnte aber auch argumentieren, dass dieses steigende Interesse Gefahren in sich birgt. Diese könnten zum Beispiel entstehen, wenn Grund und Boden durch Marktteilnehmer selbst statt durch unabhängige Institutionen – wie etwa durch Grundbuch und Kataster, die sich an gesellschaftlichen Entwicklungen sowie an globalen Rahmenwerken und Strategien orientieren – überwacht und gesteuert werden.

Österreich hat ein gut funktionierendes und transparentes Landverwaltungssystem. Es gibt allerdings in diesem Zusammenhang – nämlich mit dem Management von Grund und Boden – nach wie vor große Herausforderungen:

- Der Immobilienmarkt leidet nach wie vor unter mangelnder Transparenz. Es gibt zwar eine hohe Anzahl an Makler-Portalen, die aber wegen der geringen Anzahl von am Markt verfügbaren Informationen wenig Rückschlüsse auf markt-nahe Immobilienpreise erlauben. Experten wie Immobilienmakler, Data-Science-Service und Immo-United beweisen, dass man daraus sehr gut die Marktentwicklung modellieren kann. Diese Daten sind aber eben nur den Expert:innen zugänglich.
- Es fehlt ein übergeordnetes Management von Grund und Boden für die kostbare nicht erneuerbare Ressource Land. Österreich hat derzeit kein durchgreifendes Raumordnungsprogramm: Auf Bundesebene gibt es die Raumordnungskonferenz, auf Landesebene ein System der regionalen Raumordnung. Die lokale Raumordnung und die Maßnahmen der lokalen Politik auf dem Gebiet der Flächenwidmung sind unter anderem auch für das extreme Ausmaß der Bodenversiegelung<sup>3</sup> in Österreich mitverantwortlich. Der Kataster als „Hüter und Beschützer der Daten von Liegenschaften“ ist lediglich administrativ, aber nicht mahndend oder lenkend involviert. Generell fehlt das Sensorium für die Steuerung der zeitlichen Veränderungen. So wurde etwa die Fehlentwicklung der sich

2) Siehe <https://www.sn.at/wirtschaft/oesterreich/nationalbank-sieht-risiken-bei-krediten-fuer-wohnraum-112994140>

3) <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>

konkurrierenden Einkaufszentren auf der grünen Wiese erst erkannt, als dieser Trend wegen des zunehmenden Internetvertriebs schon wieder abflaute. Die Folge ist Fehlallokation und Verschwendung der Ressource „Land“.

- Das in Immobilien „verborgene“ Kapital wird zum Teil in fragwürdiger Weise und zum Teil ohne Rücksicht auf Nachhaltigkeit im Sinne ökologischer Überlegungen genutzt. Sehr oft werden bestehende Regelwerke ausgehebelt.
- Der auch von Hernando de Soto bereits 1940 erkannten Landflucht und zunehmenden Urbanisierung wird nur in ungenügendem Ausmaß Rechnung getragen. Beispiele dafür sind ungenutzte Häuser und Wohnungen bei gleichzeitiger Neuaufschließung von Bauland in den ländlichen Regionen. Ehemals landwirtschaftliche und zu Bauland umgewidmete Flächen werden im Sinne eines „Sparbuchs“ verwendet. Mehr als 25% aller Wohnsitze in Österreich sind Zweitwohnsitze<sup>4</sup>, was wegen fehlender Besteuerung eine Reihe von Konsequenzen hat wie z.B. die Belastung der Kommunen und eine einseitige Vermögensakkumulierung.
- Immobilientransaktionen werden durch Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren sowie Maklergebühren belastet anstatt die Immobilien durch eine Vermögenssteuer zu belasten. Die hohen Transaktionssteuern verhindern die Mobilität von Personen. Das zeigt sich beispielsweise auch im Mangel an bestimmten Arbeitskräften in Westösterreich bei Arbeitslosen im selben Fachbereich in Ostösterreich.<sup>5</sup> Dazu kommt das Problem des fehlenden oder nicht transparenten Marktes und das emotionale Problem, dass man sein Elternhaus aus Tradition unbedingt erhalten möchte. Es gibt wenig Anreize, unbenutzten Wohnraum zu nutzen oder abzugeben.
- In vielen Gemeinden Österreichs stehen bis zu 10% des Wohnraums leer<sup>6</sup>. Der Anteil des

4) <https://www.lindeverlag.at/buch/praxishandbuch-zweitwohnsitz-18973/b/leseprobe/B101096.pdf>  
<https://www.tuwien.at/ar/boden/aktuelles/newsdetail/news/masterprojektbericht-zweitwohnsitz-im-alpinen-raum>  
<https://gbv-aktuell.at/news/860-zweitwohnsitze-fluch-oder-segen>

5) <https://www.wienerzeitung.at/themen/stadt-und-land/988664-Ungleiches-Land.html>  
[https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20180911\\_OTS0165/bekaempfung-des-fachkraeftemangels-muss-top-prioritaet-sein](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20180911_OTS0165/bekaempfung-des-fachkraeftemangels-muss-top-prioritaet-sein)

6) <https://kontrast.at/wien-leerstand-wohnungen/> und <https://www.leerstandsmelder.de/wien>

gewidmeten, nicht bebauten Baulandes in Österreich betrug laut einer Studie des Umweltbundesamts 2016 im Durchschnitt 26,5%.<sup>7</sup> (Schwankungsbreite zwischen 4,3% in Wien und 37,9% im Burgenland).

- Die Einkommens- und Vermögensentwicklung der letzten 20 Jahre bewirkt, dass immer weniger Personen das Kapitalpotential nutzen können. Der „Affordability Index“ (Median der Einkommen vs. Preisentwicklung von Immobilien) ist ein Indiz dafür, dass sich immer weniger Menschen Wohnungseigentum leisten können. Ursächlich verantwortlich dafür ist eine immer stärkere Vermögenskonzentration, die auch Machtkonzentration bedeutet und Auswirkung auf den Erwerb von Immobilien hat. Das an sich gute System der österreichischen Wohnbauförderung verlangt einen immer größer werdenden Eigenmittelanteil (Finanzierungsbeitrag) in der Größenordnung von Euro 50.000 bis 70.000 Euro. Das Problem wurde eine Zeitlang durch die niedrigen Zinsen gemildert, wird aber durch die Arbeitslosigkeit im Zuge der Cov19 Pandemie und die jetzt wieder steigenden Zinsen sowie die hohe Inflation verschärft. Langfristig muss man daher mit einer stark sinkenden Quote von Wohnungseigentum rechnen und damit auch mit dem Verlust des Kapitalpotentials in Immobilien für die Mehrheit der Bevölkerung.

Diese Situation führt zu Konflikten, da Infrastruktur, Wirtschaft, Landwirtschaft und Wohnungsbau eine ständig steigende Nachfrage nach Landnutzung haben. Es ist offensichtlich, dass es Menschenrechte auf Unterkunft (Wohnung), die Schaffung von Nahrungsmitteln, den Aufbau von Infrastruktur für die Wirtschaft und die Lebensbedingungen der Menschen, die Erhaltung der Natur<sup>8</sup> und der natürlichen Ressourcen zum Nutzen künftiger Generationen geben muss.

Aber gehen wir einen Schritt zurück und sehen wir uns an, was wir in „Das (österreichische) Landadministrationssystem der Zukunft? – Vision eines zukünftigen Katasters“ (Unger et al., 2017) geschrieben haben.

7) [https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK\\_Bauland\\_Jan\\_2016\\_v2.pdf](https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK_Bauland_Jan_2016_v2.pdf)

8) Kürzlich haben Arbeiterkammer, Alpenverein und Naturfreunde ein in der österreichischen Verfassung verankertes Grundrecht auf freien Zugang zur Natur gefordert; [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20220429\\_OTS0020/ak-alpenverein-und-naturfreunde-fordern-ein-grundrecht-auf-freien-zugang-zur-natur](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220429_OTS0020/ak-alpenverein-und-naturfreunde-fordern-ein-grundrecht-auf-freien-zugang-zur-natur)

## Das (österreichische) Landadministrationssystem der Zukunft? – Vision eines zukünftigen Katasters

### The (Austrian) Land Administration System of the Future? – Vision of a Future Cadastre



*Eva-Maria Unger, Apeldoorn; Daniel Steudler, Zürich; Gerhard Navratil, Gerhard Muggenhuber, Reinfried Mansberger, Christoph Twaroch, Wien*

Abb. 2: Überschrift des Artikels in der VGI 3/2017

Die folgenden zwei Kernaussagen möchten wir aus diesem Artikel herausgreifen und im Hinblick auf die oben angeführten Herausforderungen näher betrachten:

- Das „Landverwaltungssystem der Zukunft“ muss Entwicklungen und Innovationen berücksichtigen, die in anderen Bereichen bereits existieren bzw. deren Umsetzung bereits erkennbar ist.
- Grundbuch und Kataster, das Landadministrationssystem in Österreich, soll nicht nur als Wirtschaftsmotor gesehen werden, sondern als gemeinschaftliches Produkt, welches das Miteinander der Bevölkerung definiert.

#### 4. Grundbuch und Kataster als Entwicklungs- und Innovationsmotor

In den letzten Jahren können wir beobachten, wie sich Akteur:innen in Projekten der Landadministration engagieren, die eigentlich nicht zu den typischen Akteur:innen im Bereich der Landverwaltung gehören. Diese Initiativen wurden in dem Artikel des 'Economist' ebenfalls erwähnt. Generell kann dies als eine positive Entwicklung gesehen werden, denn ein solcher interdisziplinärer Ansatz und Austausch kann genau das sein, was im Bereich der Landverwaltung benötigt wird, um die Eigentumsrechte und Landnutzungsrechte aller Menschen zu sichern und dabei auch die lokalen, regionalen und globalen Herausforderungen hinsichtlich der Nachhaltigkeit im sozialen, ökonomischen und ökologischen Bereich zu berücksichtigen.

Für die Absicherung von Eigentumsrechten sind in Österreich zwei Institutionen zuständig:

- das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) und die Vermessungsämter, die für die Anlegung und Führung des Katasters zur Dokumentation der räumlichen Zuordnung der Eigentumsrechte an Grund und Boden zuständig sind
- die Bezirksgerichte, die basierend auf dem Kataster die Eintragung von Grundstücks- und Wohnungseigentum sowie der damit verbundenen Pfandrechte, Baurechte sowie Dienstbarkeiten und Reallasten durchführen.

Obwohl die Absicherung von Grund und Boden in Österreich sehr gut funktioniert und prinzipiell allen Bevölkerungsschichten in Österreich den Zugang zu Land ermöglicht, hat die österreichische Bodenordnung und Bodenpolitik im Hinblick auf die in Kapitel 3 aufgezeigten Herausforderungen die sehr anspruchsvolle Aufgabe, einen fairen, für alle leistbaren Zugang zu und in Bezug auf Ökologie und Ökonomie nachhaltigen Umgang mit der Ressource Land zu gewährleisten.

Grundbuch und Kataster können die Bodenordnung und Bodenpolitik dabei unterstützen, dies umso mehr, wenn über die Berufsgrenzen hinaus interdisziplinär und transdisziplinär zusammengearbeitet wird, um die Planungs- und Verwaltungsinstrumente sowie -prozesse weiterzuentwickeln.

Im Folgenden möchten wir potentielle Entwicklungen aufzeigen, die speziell einer Weiterentwicklung der österreichischen Landesverwaltung (Grundbuch und Kataster) und damit auch dem österreichischen Liegenschaftswesen dienen könnten.

#### 4.1 Informationstechnologien als Innovationsquelle

Bei vielen Fragen und Entscheidungen im Zusammenhang mit der Ressource Land geht es um den Zugang zu Informationen über Objekte, Rechte, Akteur:innen und Prozesse. Mit Hilfe von „Data-Mining“, „Big Data“, und „Machine Learning“ können aus den bereits zahlreich vorhandenen Datenbanken und den heute auch mit hoher räumlicher, spektraler und temporaler Auflösung zur Verfügung stehenden Bilddaten wichtige Informationen gewonnen werden. Damit lassen sich auch dynamische Entwicklungen oder Gefährdungen bezogen auf einzelne Grundstücke, Gemeinden, Länder, Staaten oder Regionen ableiten wie z.B. Veränderung der Landnutzung, Entwicklung von Hypothekarkrediten, Erntevorhersagen oder Risikoabwägungen bzgl. Überflutungen oder Waldbränden, also Erkenntnisse, die speziell für die Bodenordnung und Bodenpolitik von Interesse sind. Internationale Rahmenwerke wie z.B. FELA – „The Framework for Effective Land Administration“<sup>9</sup> unterstreichen diese „Vernetzung“ von Daten unterschiedlicher Quellen.

#### 4.2 Veredelungsprozesse als Entwicklungspotenzial

Historisch gesehen gibt es hierfür bereits eine langjährige Erfolgsgeschichte: Grundbuch und Kataster, zwei Institutionen registrieren getrennt voneinander Daten, die miteinander verknüpft werden – früher im gegenseitigen Abtausch von Datensätzen (Grundstücksinformation als Hilfsverzeichnis beim Grundbuch sowie Grundbuchsinformationen als Hilfsverzeichnis beim Kataster), heute in Form der Grundstücksdatenbank, einer in der Realität aus zwei Datenbanken bestehende Datensammlung, die über die Grundstücksnummer miteinander verknüpft werden und damit für die Anwender:innen gleichzeitig Informationen über geometrische, physische, persönliche und rechtliche Daten liefern.

Technisch könnten fast alle in Österreich landesweit vorhandenen Geodaten verschiedener öffentlicher oder privater Institutionen miteinander verknüpft werden, um neues Wissen bzw. Informationen für die Gesellschaft zu generieren. Ein Beispiel dafür wäre die Verknüpfung von öffentlichen Dienstbarkeiten mit der Digitalen Katastralmappe. Dies würde eine Präzisierung der Geocodierung von üblicherweise nur für Grund-

stücke bzw. Grundbuchseinlagen vorliegenden Dienstbarkeiten erfordern. Dies wäre durch Digitalisierung möglich, allerdings müsste hier die rechtliche Grundlage dafür geschaffen werden, was nicht so einfach ist.

Aber auch das im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentum könnte im Kataster dargestellt werden. Allerdings bedarf es hier – neben den legislatischen Änderungen – aufgrund der dreidimensionalen Struktur von Wohnhäusern auch technischer Anpassungen der in Österreich bisher nur zweidimensional vorliegenden Katastralmappe (siehe hierzu auch Kapitel 4.5).

Aus Datenschutzgründen gibt es bei der Verknüpfung von bestehenden Datenbanken Einschränkungen. Der Veredelungsprozess der Daten muss daher auch unter dem Gesichtspunkt der sozialen Verantwortung gesehen werden. Das Potenzial von Finanzierungen und das Know-How sollten daher nicht alleine dem privaten Sektor überlassen werden, sondern federführend von staatlichen Organisationen – auch in Zusammenarbeit mit den privaten Institutionen – durchgeführt werden.

Die Graphen-Integrations-Plattform (GIP) ist ein Projekt, in dem das österreichische Adressregister, ein Konsortium aus Bund, Land und Gemeinden, gemeinsam mit privaten Firmen durch die „Verheiratung“ von Adressdaten mit Straßengraphen einen solchen Veredelungsprozess durchgeführt hat. Diese Initiative gilt als eine sehr erfolgreiche Public-Private-Partnership (PPP).<sup>10</sup>

#### 4.3 Eigentumsbewertung

In Österreich gibt es derzeit keine standardisierte Methode einer flächendeckenden Massenbewertung, die auf Marktwertnähe abzielt. Den bestehenden Systemen mangelt es entweder an Marktwertnähe (Bodenschätzung) bzw. an Öffentlichkeit (Software für Makler und Banken). Die Einführung eines solchen Systems könnte mit multiplen Funktionen eine wertvolle Entscheidungshilfe für Wirtschafts- und Sozialpolitik, für Umweltpolitik und Fiskalpolitik, für Raumordnung und für die Besteuerung von Grund und Boden auf einer fairen Basis bieten. Das System könnte in Österreich auf Basis der umfangreich vorhandenen, aber nicht vollständig genutzten Geodaten erstellt werden und eine solide Datenbasis für die Immobilienwirtschaft und eine Neuordnung der Grundsteuer bereitstellen.<sup>11</sup>

9) [https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/10th-Session/documents/E-C.20-2020-29-Add\\_2-Framework-for-Effective-Land-Administration.pdf](https://ggim.un.org/meetings/GGIM-committee/10th-Session/documents/E-C.20-2020-29-Add_2-Framework-for-Effective-Land-Administration.pdf)

10) <http://www.gip.gv.at/>

11) Siehe dazu: Twaroch/Wessely (2015)

#### 4.4 Blockchain und Bitsquare

In dem oben erwähnten Artikel wurden auch Blockchain und Bitsquare sowie ihre Anwendung zur Registrierung von Grundstücken anhand der Beispiele einiger Ländern diskutiert. Die Verfasser sehen aufgrund der Sensibilität und der fehlende Transparenz die Blockchain-Technologie und insbesondere die darauf aufbauende Währung (Bitcoin) als potentielles Risiko. Diese Befürchtungen haben sich mittlerweile auch bestätigt. Private Unternehmen, die weit entfernt von jeder offiziellen Landverwaltungsbehörde sind und manchmal sogar von politischen Agenden gesponsert werden, kreieren ihren eigenen Bitcoin, um diese Währung und die davon generierten Blockchains zur Registrierung und „Sicherung“ von Land einzusetzen. Das offensichtliche Problem dabei ist, dass dazu Daten benötigt werden, seien es administrative (Namen, Adressen, Gebäudeinformationen, usw.) oder eben räumliche Daten (Eigentumsgrenzen, Nutzungen, Beschränkungen etc.). Man könnte argumentieren, dass dies für die Menschen vor Ort in meist ärmeren Ländern zunächst kein Problem zu sein scheint, da sie ein Dokument erhalten, das ihnen ihr Eigentum oder die Landnutzung sichert, aber es stellt sich die Frage, was passiert, wenn die zugrundeliegenden Daten – die zur Sicherung der Registrierung verwendet werden – verloren gehen oder wesentlich manipuliert werden. Bei einem „traditionellen“ Landverwaltungssystem, das von einer Regierung verwaltet wird, kann diese zumindest in den meisten Fällen auch zur Rechenschaft gezogen werden, bzw. unterliegt einem gesetzlichen Regelwerk. Das führt uns zur Frage der Datensicherheit, auf die in Kapitel 5.6 näher eingegangen wird.

#### 4.5 3D Kataster – Smart City-Digital Twin

Um den steigenden Bedarf an der Ressource „Land“ zu bewältigen, gibt es im Wesentlichen zwei Wege: Entweder es werden bisher ungenutzte Flächen erschlossen oder es werden vertikale Lösungen gesucht. Da „Land“ nicht beliebig vermehrbar ist, muss oft der zweite Weg beschritten werden. Beispiele findet man häufig in Städten: Geschäftslokale im Erdgeschoß, Wohnbereiche darüber, öffentliche Verkehrswege im Untergrund. Die Dokumentation der (Eigentums-) Rechte an diesen Flächen stößt in traditionellen Katastersystemen an ihre Grenzen, da immer nur die Grundrissflächen betrachtet werden und sich diese in solchen Situationen überlappen. Daher gibt es schon seit 20 Jahren Bestrebungen, Land-

rechte und ihre Abgrenzungen dreidimensional zu erfassen und zu dokumentieren (siehe van Oosterom, 2018).

Umgesetzt wurden entsprechende Initiativen bereits in mehreren europäischen Ländern, beispielsweise in den Niederlanden und in Schweden. Die Überlegungen sind auch für Österreich interessant, da sie eine saubere rechtliche Dokumentation im Zusammenspiel von Flächen in unterschiedlichen Höhenlagen ermöglichen würden, etwa die maximale Bodenbelastung durch Bauwerke über einem U-Bahn-Tunnel.

#### 4.6 Landnutzung-Monitoring, Change Detection, Simulation

Land ist eine endliche Ressource, welche zunehmend steigenden Nutzungsansprüchen ausgesetzt ist. Eine nachhaltige Nutzung von Grund und Boden bedarf einer Abwägung zwischen verschiedenen sozialen, ökonomischen und umweltrelevanten Bedürfnissen (z.B. Wohnen, Verkehrsinfrastruktur, Energieerzeugung, Lebensmittelproduktion, Naturschutz) aber auch zwischen unterschiedlichen Gruppen (z.B. Grundstückseigentümer:innen, Tourist:innen, Land- und Forstwirtschaftsbetriebe, Industriebetriebe).

Bei der Umsetzung einer Politik für eine vernünftige Flächennutzung spielen Regierung und Verwaltung eine entscheidende Rolle. Sie regeln den Abbau von Ressourcen und kontrollieren die Flächennutzung. Sie können auf eine Vielzahl von Politikinstrumenten zurückgreifen, um diese Maßnahmen zu genehmigen, zu finanzieren und umzusetzen.

Die Bodenpolitik und die Bodenordnung benötigen für ihre Arbeit verlässliche Planungsgrundlagen, darunter auch zahlreiche Produkte der Landadministration wie die digitale Katastralmappe, Grundbuchdaten, topografische Karten oder auch Bilddaten (Orthofotos, hochauflösende Satellitenbilder). Benötigt werden genaue Daten über das Ausmaß von Flächennutzungsänderungen und der Flächeninanspruchnahme. Durch die Kombination von geometrisch hochauflösenden Orthofotos und Satellitenbildern (wie Sentinel 2) mit einer hohen zeitlichen Auflösung kann eine präzise, transparente und nachvollziehbare Einschätzung aktueller Flächennutzungen (Monitoring) sowie von kurzfristigen (z.B. saisonalen) oder mittelfristigen Veränderungen der Flächennutzung (Change Detection) gewonnen werden. Mit diesen – zum Großteil automatisierten – Methoden lassen

sich z.B. illegale Bauten in städtischen Bereichen leicht erkennen.

Die Landadministration hat aber auch die Möglichkeit, anhand von Luftbild- oder Satellitenbildzeitreihen dynamische Prozesse in der Landnutzungsentwicklung zu erkennen, zu quantifizieren und anhand stochastischer Modelle sowie unterschiedlicher Szenarien auch zukünftige Entwicklungen zu simulieren oder zu präzisieren.

## 5. Grundbuch und Kataster als gemeinschaftliches Produkt

### 5.1 Soziale Verantwortung

Entwicklungen wie die oben bereits erwähnten werfen auch Fragen nach sozialer Verantwortung und Transparenz beim Umgang mit der Ressource „Land“ und den dazugehörigen „Prozessdaten“ der Landadministration auf. Optimierung von Bodenmanagement, Reduktion des Landverbrauchs und Leistbarkeit des Wohnens lassen sich erst diskutieren, wenn die Fakten transparent und öffentlich zugänglich sind. Letztlich ist es eine Vertrauensfrage, denn nur vertrauenswürdige Daten führen zu sicheren und nachvollziehbaren Entscheidungen. Die Landadministration (also Kataster und Grundbuch) dienen der Allgemeinheit und sollen Transparenz und Gleichstellung fördern. Manche gesetzliche und institutionelle Änderungen haben manche Probleme der Vergangenheit gelöst, dafür aber andere Schwierigkeiten geschaffen.

Der Eigentumserwerb für Ausländer war vor dem österreichischen EU-Beitritt teilweise von Willkür geprägt. Das hat sich mit dem EU-Beitritt gebessert. Die Ukraine-Krise und die damit verbundenen Sanktionen haben aber gezeigt, dass aufgrund obskurer Gesellschaftsstrukturen z.B. bei Zinshäusern nicht immer nachvollziehbar ist, welcher Person oder Gesellschaft eine Liegenschaft tatsächlich zuzurechnen ist.

### 5.2 Grundbuchsprinzipien

Was sind die Grundlagen eines effektiven Landverwaltungssystems? Für das österreichische Grundbuch sind dies unter anderem die Grundbuchsprinzipien:

- der Eintragungsgrundsatz (jede Änderung im Grundbuch bedarf einer Eintragung),
- der Vertrauensgrundsatz (der Staat haftet für die im Grundbuch eingetragenen Daten),
- der Öffentlichkeitsgrundsatz (alle im Grundbuch eingetragenen Daten sind öffentlich zugänglich),

- das Antragsprinzip (Eintragungen im Grundbuch können nur per Antrag veranlasst werden),
- das Legalitätsprinzip (alle im Grundbuch möglichen Eintragungen sind im Gesetz verankert),
- der Prioritätsgrundsatz (salopp formuliert: „first come, first served“) und
- der Spezialitätsgrundsatz (Belastungen müssen mit einem bestimmten Betrag eingetragen werden).

Diese Grundbuchsprinzipien beziehen sich auf die Dateninhalte und gegebenenfalls auch auf die mit der Verarbeitung und Speicherung der liegenschaftsbezogenen Daten verbundenen Prozesse.

Entsprechend dem „mitteleuropäischen System“ sind einige Anforderungen an das Landadministrationssystem aus Sicht der Autoren essenziell:

- Das Eintragungsprinzip, muss sicherstellen, dass das Register die wahre Rechtslage vollständig wiedergibt.
- Das Öffentlichkeitsprinzip muss gewährleisten, dass sich jeder schnell und kostengünstig einen verlässlichen Überblick über die Rechtslage verschaffen kann.
- Das Vertrauensprinzip muss so gestaltet sein, dass der Redliche auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen vertrauen kann.
- Die Verbindung zwischen Grundbuch und Kataster muss gewährleisten, dass die Identität von Grundstücken und die an ihnen bestehenden Rechtsverhältnisse jederzeit nachvollzogen werden können.
- Das Liegenschaftsregister wird von staatlichen Stellen (im Auftrag der Regierung) verwaltet.

### 5.3 Ausbildung

Grundbuch und Kataster sind Systeme mit rechtlichen, sozialen und technischen Aspekten. Wer sie also verstehen und weiterentwickeln will, muss sich auch in diesen Kategorien auskennen. Das hat Auswirkungen auf die Ausbildung von Expert:innen. Im universitären Bereich gibt es in Österreich drei Institutionen (TU Wien, TU Graz, Universität für Bodenkultur Wien), an denen entsprechende Studien (mit variierenden Schwerpunkten) angeboten werden. Alle drei Institutionen betreiben aktiv Forschung auf dem Gebiet der Landadministration und sind in einem regen nationalen und internationalen Austausch.

In den Studienplänen wird (zumindest) Basiswissen über rechtliche Prinzipien, ökonomische, ökologische und soziale Aspekte sowie über tech-



nische Ansätze vermittelt. Neue Methoden der Datenerfassung (multispektrale, multitemporale und räumlich hochauflösende Bilddaten aufgenommen von Satelliten, Flugzeugen oder Unmanned Aerial Vehicles / UAV) sowie der Datenanalyse (wie z.B. „Big Data“ und „Machine Learning“) sind in den Studienplänen verankert.

Es gibt noch viele weitere Aspekte, die in einem Studium vertieft behandelt werden könnten (z.B. Modellierungen für Immobilienbewertungen). Allerdings bereiten einerseits die bereits dicht gefüllten Studienpläne, andererseits die angespannte finanzielle Situation aller österreichischen Universitäten Probleme bei der Umsetzung (siehe Uniko, 2022). Die notwendigen Investitionen in die Infrastruktur (Systeme für Online-Meetings, Videosysteme für die Erstellung von online Lehrressourcen, streamingfähige Hörsäle etc.) im Zusammenhang mit der Covid-Pandemie seit 2020 haben die Situation noch erschwert. Ein Vorteil dieser Entwicklung ist jedoch die bessere Vereinbarkeit von Beruf und Studium, weil eine Vorlesung aus dem Homeoffice oder dem Büro heraus besucht werden kann oder später „nachgelesen/nachgesehen“ werden kann.

In beinahe allen MINT-bezogenen Studien (Mathematik, Informatik, Naturwissenschaft, Technik) gibt es derzeit viel zu wenig Student:innen. Dies trifft auch in verstärktem Maß – trotz großartiger Bewerbung – auf den Fachbereich Geodäsie zu. Hier gilt es gemeinsame Anstrengungen zu machen, um Student:innen zu gewinnen. Parallel dazu muss unser Fachbereich auch in anderen – nicht-technischen Studienrichtungen – stärker verankert werden.

## 5.4 Informations-Asymmetrie

Aktuelle und objektive Informationen über Finanzvermögen (Forderungsrechte) und Realvermögen (Eigentumsrechte) sind für Staat, Wirtschaft und Bürger entscheidungsrelevant. Für die Wertfeststellung und –zuweisung von Realvermögen verwenden die einzelnen Akteursgruppen unterschiedliche Verfahren und Gewichtungen von Wertparametern. Es sind daher die werterklärenden Parameter und nicht nur die Immobilienwerte von Interesse. Diese Parameter können zur Transparenz und Informationssymmetrie und in der Folge durch Effizienz, Stabilität und Vertrauen zu funktionierenden Märkten beitragen. Eine Erhöhung der Informationssymmetrie reduziert auch die Gefahr von sprunghaften Preisänderungen im Sinne von Spekulationsblasen und verbessert

den Konsumentenschutz, der ja sogar beim Gebrauchtwagenmarkt durch Marktwertinformationen<sup>12</sup> eher gegeben ist als beim Immobilienmarkt<sup>13</sup>.

Im besten Fall werden werterklärende Immobilienmarktparameter durch Kooperationen der Marktteilnehmer auf Prozessebene gesammelt und in Form einer Dateninfrastruktur bereitgestellt, wodurch zeitlich-räumlich-typologische Veränderungen auf regionaler und lokaler Ebene analysierbar werden. In verschiedenen europäischen Ländern wurden bereits solche Dateninfrastrukturen für Liegenschaftsmarktwerte<sup>14</sup> in unterschiedlicher Form aufgebaut. In Österreich hingegen werden werterklärende Parameter unterschiedlicher Qualität anlassbezogen erhoben, ohne eine systematisch Dateninfrastruktur aufzubauen.

Die Möglichkeiten der Beschaffung von Immobilienmarktparameter in Österreich umfassen bisher:

- Angebotspreise über Vermiet- und Verkaufsangebote sind auf verschiedenen Maklerplattformen einzeln abrufbar. Brunauer et al. (2012:92) nutzen solche Daten, um einen Preisindex für Wohnimmobilien zu erstellen.
- Hypothekarkreditdaten, die nur geschlossenen Benutzergruppen zugänglich sind.
- Registerdaten, die Marktaktivitäten hinsichtlich von Rechten, Subjekten, Objekten und Werten in Form einer Dateninfrastruktur abbilden, stehen nur eingeschränkt bzw. zeitversetzt zur Verfügung<sup>15</sup> und decken nur einen Teil des Datenbedarfs.

12) Fahrzeugbewertungen wie [www.eurotax.at/](http://www.eurotax.at/) oder auf Angebotspreise aufbauend: <http://preise.autoscout24.at>

13) Der Global Real Estate Transparency Index stellt zentraleuropäische Länder (außer Deutschland) als weniger transparent dar als nordeuropäische Länder <http://www.jll.com/Research/Global-Real-Estate-Transparency-Index-2016.pdf>

14) In Deutschland wurden mit dem Bundesbaugesetz 1960 ein einheitliches Bewertungssystem und Gutachterausschüsse geschaffen mit der Begründung: „In erster Linie muss erreicht werden, daß für die Marktteilnehmer der sie interessierende Markt hinreichend übersichtlich wird ...“ (Weiß 2012:12f.). In Slowenien wurde diese Infrastruktur von Liegenschaftswerten im Zuge der Grundsteuerreform eingeführt (Mitrović & Žibrik 2012).

15) Da Grundbuchtransaktionen keine strukturellen Objekt-Charakteristika beinhalteten, sind sie erst aus Verträgen aufzubereiten oder von privaten Anbietern zu kaufen. Katasterdaten bieten keine Informationen über Wohnungen, Raumplanungsdaten sind nicht umfassend digital verfügbar und das Gebäude- und Wohnungsregister samt der Information von Wohneinheiten ist nur in aggregierter Form verfügbar.

- Immobilienindices auf europäischer und auf nationaler Ebene zeigen räumliche und typologische Aggregationen von zeitlichen Veränderungen auf.

### 5.5 Landgrabbing – Enteignung

Landgrabbing (deutsch „Land grapschen“ oder auch „Landraub“) ist der englische Fachausdruck für die Aneignung von Landflächen, insbesondere Agrarflächen oder agrarisch nutzbaren Flächen durch wirtschaftlich oder politisch durchsetzungsstarke Akteur:innen. Dabei akkumulierten Investoren, Agrarunternehmen oder auch Privatpersonen durch großflächige Käufe bzw. langfristige Pachten Land, um es als sichere Kapitalanlage und nicht zur Herstellung von Agrarrohstoffen zu nutzen und erschweren damit den Markt für alle Kleinakteure.

Üblicherweise bezeichnet Landgrabbing eine legitime Handlung und ist durch Gesetze gedeckt. Im internationalen Kontext hat der Begriff Landgrabbing einen schalen Beigeschmack, da Regierungen Landverkäufe oder langfristige Verpachtungen an Investoren oft gegen den Willen bzw. ohne Information der lokalen Bevölkerung durchführen.

Landgrabbing führt in jedem Fall zu einer Land-Umverteilung von breiten Bevölkerungsschichten zu Einzelpersonen oder Unternehmen. Auch in Österreich findet dieser Transformationsprozess statt – sowohl bei Wohnungseigentum als auch bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen. Um der sozialen Ungerechtigkeit entgegenzuwirken, ist hier die Politik gefordert, Maßnahmen gegen diese Entwicklungen zu setzen. Dies kann anhand von monetären Maßnahmen erfolgen wie zum Beispiel durch die Einführung von progressiven Grundsteuern (ähnlich wie bei der Einkommenssteuer) oder auch durch eine Festlegung von Obergrenzen an Landeigentum. In Österreich ist besonderer Handlungsbedarf gegeben, da diese Prozesse aufgrund der sehr eingeschränkten Möglichkeit von Enteignungen de facto irreversibel sind.

Da mit Hilfe der Grundbuchs- und Katasterdaten die Dynamik dieser Eigentums-Transformationen gut erfasst werden kann, kann die Politik ihre Entscheidungen anhand zuverlässiger, nachvollziehbarer und auch für die breite Bevölkerung zugänglicher Daten treffen.

### 5.6 Datensicherheit

Während der persönliche Datenschutz und die allgemeine Datensicherheit immer wichtiger wer-

den, werden Hackerangriffe auf öffentliche Datenbanken immer häufiger, unter anderem auch auf Datenbanken von Landadministrationssystemen bzw. auf die durch Webservices verbundenen Geodaten privater Provider, wie zum Beispiel auf Datenbanken von Immobilienunternehmen. Diese sind vor allem deswegen relevant, weil sie umfassende Informationen über Eigentümer, Adressen und Koordinaten von Liegenschaften haben. Diese Angriffe werden immer raffinierter und komplexer. Ob diese Angriffe lediglich auf eine Lösegeldforderung für das Einfrieren von Daten oder aber auf die Erstellung einer Kopie von sensiblen Daten abzielen, ist unklar. Es ist jedenfalls wichtig, Informationen über Hackerangriffe auf Datenbanken der Landverwaltung europaweit bzw. auch global zu dokumentieren und gemeinsame Strategien auszuarbeiten, wie vor allem die personenbezogenen Daten vor solchen Angriffen geschützt werden können.

Zur Datensicherheit sind länderübergreifende Kooperationen bzw. Backups von Datenbanken in benachbarten Ländern unerlässlich. Es ist abzusehen, dass die Wahrung der Datensicherheit in Zukunft viel mehr Aufmerksamkeit benötigen wird.

### 5.7 Risikominimierung

Die Landadministration kann durch Bereithaltung von entsprechenden Entscheidungsparametern über Zustand und mögliche zeitliche Veränderung von Lage, Objekt, Markt und Rechten nicht nur die Sicherheit der Benutzer erhöhen, sondern auch deren Risiken reduzieren. Zu diesen gehören:

- Objektrisiken bezüglich Kosten (Bau, Betrieb, Erhaltung), Ertrag (Leerstand, Nachfrageänderungen) und Bestand (Umwelt, Lage, Materialien wie z.B. Asbest und Nutzung wie z.B. Kontamination)
- Marktrisiken nach Volatilität durch Marktwertentwicklung zwischen Ankauf und Verkauf, Zinsen bzw. Währung
- Lage- und Infrastrukturrisiken durch veränderte Umweltparameter mit Folgen für Standort- und Marktsituation (Angebot/Nachfrage) bzw. Infrastruktur
- Risiken des rechtlichen Nutzungsrahmens durch sich ändernde Systemvorgaben wie die der Raumordnung, wobei die Risiken durch die Eigentumsrechte abgesichert sind.<sup>16</sup>

16) Siehe dazu Muggenhuber et al (2017)

## 6. Resümee

Durch immer komplexere Gesellschaftsstrukturen und Entwicklungen, aber auch durch den Einfluss von globalen Faktoren müssen sich die Expert:innen des Fachbereichs „Geodäsie und Geoinformation“ vielseitigen, interdisziplinären und immer mehr herausfordernden Fragen stellen und versuchen, diese in Kooperation mit anderen Fachbereichen bestmöglich zu beantworten.

Einige dieser Fragen sind hier aufgelistet. Wir laden Sie dazu ein, sie mit Ihren Kolleg:innen, aber auch mit Expert:innen anderer Fachbereiche zu diskutieren, wobei sie als Anregung und Anstiftung zum gemeinsamen Austausch von Ansichten und Sorgen dienen. Viele Fragestellungen wurden aus verschiedenen Artikeln und Beiträgen gesammelt und entsprechen den im Artikel ausgeführten Kernpunkten. Sie beschäftigten auch in unterschiedlicher Intensität das Autor:innen Team

### 6.1 Entwicklungen und Innovation

- Wie können Innovationen in der Landadministration finanziert werden (ohne die staatliche Hoheit zu verlieren)?
- Sind stromintensive Blockchain- und Bitsquare-Technologien in Zeiten eines Energieengpasses moralisch vertretbar?
- Wie kann der private Sektor an umfangreichen Erneuerungen teilnehmen und dazu beitragen?
- Wie kann eine höhere Grundsteuer fair sein und z.B. Alleinerziehende, Mindestverdiener:innen, Landwirt:innen nicht über Gebühr belasten?
- Sind die im Kataster ausgewiesenen Landnutzungsarten für moderne Landnutzungsplanungen in der Genauigkeit und in der Anzahl der Klassen ausreichend? Bieten die derzeit definierten Landnutzungsarten einen ausreichenden Schutz für Natur und Umwelt?
- Ist die zum Teil in der österreichischen Verfassung festgelegte Aufgabenteilung (Widmungen, Baubehörde etc.) zwischen Gemeinde, Land und Bund für ein modernes Landmanagement zeitgemäß?
- Sollten der Kataster und das Grundbuch um zusätzliche Daten erweitert werden? Wenn ja, welche physischen, ökologischen und ökonomischen Eigenschaften könnten/sollten Grundstücke ausweisen?
- Braucht es eine Überarbeitung der Grundbuchprinzipien?

### 6.2 Kataster als gemeinschaftliches Produkt

- Können wir durch z.B. eine progressive Grundsteuer eine höhere Gerechtigkeit schaffen?
- Sollten Leerstände von Wohnungen und Gebäuden höher besteuert werden?
- Sollten das Land und nicht die Transaktionen höher besteuert werden?
- Sollte es für private Anleger eine Obergrenze für den Ankauf von Land geben?
- Wie kann man mehr junge Leute für eine Ausbildung im Fachbereich „Geodäsie und Geoinformation“ gewinnen?

Viele dieser Fragen können nicht – vielleicht aber auch nur noch nicht – beantwortet werden. Sie sollen aber – wie auch dieser Artikel – zur Bewusstseinsbildung beitragen und eine Diskussion anregen, welche vor allem in unserem Fachbereich wichtig ist.

Abschließend möchten wir einen Satz des anfangs zitierten Artikels „Whose Land“ umformulieren und erweitern und damit die positive Wirkung des Katasters in Österreich hervorheben.

*„Nichtsdestotrotz müssen Vermessungsingenieur:innen die lange und harte Arbeit fortsetzen, die darin besteht, zu erfassen, wem welches Grundstück gehört, welche Grundstücke wie und von wem genutzt werden, welche Institution/en die individuellen Eigentumsrechte rechtlich sichern, und diese Institutionen schaffen, die diese Rechte aufrechterhalten. Aber sie müssen auch dafür sorgen, dass die Daten und deren Prozesse gesichert, transparent, nachvollziehbar und zugänglich sind.“*

Und was die Daten betrifft, in Anlehnung an de Soto („Der Kapitalismus soll für die Vielen da sein, nicht nur für die Wenigen“): *„Die landbezogenen Daten sollen für Alle da sein, nicht nur für Auserwählte.“*

#### Referenzen

- Brunauer, W.A.; Feilmayr, W.; Wagner, K. (2012): A New Residential Property Price Index for Austria. – Statistiken, Q3/12, 90–102, [http://www.oenb.at/de/img/stat\\_2012\\_q3\\_analyse\\_brunauer\\_tcm14-249405.pdf](http://www.oenb.at/de/img/stat_2012_q3_analyse_brunauer_tcm14-249405.pdf)
- Ghebru, H. (2019): Women’s land rights in Africa. In 2019 Annual trends and outlook report: Gender equality in rural Africa: From commitments to outcomes, eds. Quisumbing, Agnes R.; Meinzen-Dick, Ruth Suseela; and Njuki, Jemimah. Chapter 4, Pp. 44-56. Washington, DC: International Food Policy Research Institute (IFPRI).
- Mengesha, A.K; Bauer, T; Damyanovic, D. Agegnehu, S.K; Mansberger, R; Stoeglehner, G. (2022): Gender Analysis of Landholding and Situation of Female-Headed Households

after Land Registration: The Case of Machakel Woreda. *Journal of Land*, 2022, 11, 1029. <https://doi.org/10.3390/land11071029>

Muggenhuber, G.; Wessely, R.; Navratil, G.; Twaroch, Ch.; Unger, E.; Mansberger, R. (2017): Die Entwicklung des Katasters – genutzte Potentiale und künftige Innovationen. *VGI* 2017/1,16.

Soto, Hernando de (1941): *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York :Basic Books, 2000.

Twaroch, Ch. und Wessely, R. (Hrsg) (2015): *Liegenschaft und Wert; Geodaten als Grundlage einer österreichweiten Liegenschaftsbewertung*. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien; ISBN 978-3-7083-1023-7.

Unger, E; Steudler, D; Navratil, G; Muggenhuber, G; Mansberger, R; Twaroch, C. (2017): *Das (österreichische) Land-administrationssystem der Zukunft? Visionen eines zukünftigen Katasters*. *VGI* 2017/3, 174.

Uniko (2022): *Budgetloch von 475 Mio. Euro: Universitäten drohen massive Einschnitte durch Kostensteigerungen (Presseaussendung)*. [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20220428\\_OTSO056/budgetloch-von-475-mio-euro-universitaeten-drohen-massive-einschnitte-durch-kostensteigerungen](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20220428_OTSO056/budgetloch-von-475-mio-euro-universitaeten-drohen-massive-einschnitte-durch-kostensteigerungen)

van Oosterom, P. (2018): *Best Practices 3D Cadastre – Extended Version*. FIG, 240 p. [https://www.fig.net/resources/publications/figpub/FIG\\_3DCad/figpub\\_3DCad.asp](https://www.fig.net/resources/publications/figpub/FIG_3DCad/figpub_3DCad.asp)

Xanthaki, A. (2003): *Land Rights of Indigenous Peoples in South-East Asia*. *Melbourne Journal of International Law* 5, 4(2), 467.

#### **Anschrift der Autor:innen**

Dipl.-Ing. Dr. Eva-Maria Unger, Kadaster International Dept., P.O. box 9046, 7300 GH Apeldoorn, Niederlande.

E-Mail: [unger.eva@gmail.com](mailto:unger.eva@gmail.com)

Prof. Reinhold Wessely, Senior Consultant – Land Administration, Ruster Strasse 8B/6, 7000 Eisenstadt.

E-Mail: [r.wessely@live.com](mailto:r.wessely@live.com)

Ass.Prof. Dipl.-Ing. Dr. Reinfried Mansberger, Universität für Bodenkultur, Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur, Peter-Jordan-Straße 82, 1190 Wien.

E-Mail: [mansberger@boku.ac.at](mailto:mansberger@boku.ac.at)

Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Muggenhuber, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Schiffamtsgasse 1-3, 1020 Wien.

E-Mail: [geomugg@gmx.at](mailto:geomugg@gmx.at)

Priv.-Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Navratil, Technische Universität Wien, Department für Geodäsie und Geoinformation, Gusshausstraße 27-29, 1040 Wien.

E-Mail: [gerhard.navratil@ge.tuwien.ac.at](mailto:gerhard.navratil@ge.tuwien.ac.at)

Univ.-Doz. Dipl.-Ing. Dr. Christoph Twaroch, Technische Universität Wien, Department für Geodäsie und Geoinformation, Gusshausstraße 27-29, 1040 Wien.

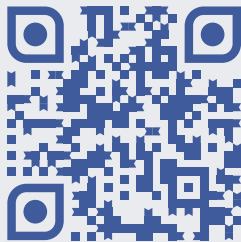
E-Mail: [ch.twaroch@live.at](mailto:ch.twaroch@live.at)

vgi

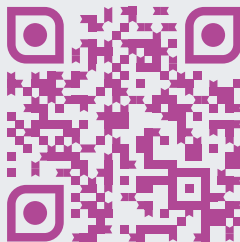
## Folgen Sie uns auf Social Media!



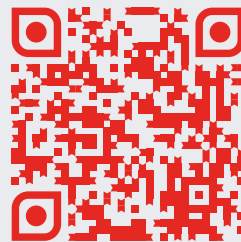
...bereits über 600 Personen tun es schon !



[shorturl.at/kptxE](https://shorturl.at/kptxE)



[shorturl.at/ekwxW](https://shorturl.at/ekwxW)



[shorturl.at/jnDJ5](https://shorturl.at/jnDJ5)