

## MSc Program

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng/>).



CONTINUING  
EDUCATION  
CENTER

# Die Umwandlung vom Steuerkataster in den Grenzkataster - rechtliche Auswirkungen und Beachtung in der Liegenschaftsbewertung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
Prof. Dr. Katharina Kohlmaier

Mag. Manfred Kukuvec

8812245

Wien, 12.04.2010

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. MANFRED KUKUVEC**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE UMWANDLUNG VOM STEUERKATASTER IN DEN GRENZKATASTER - RECHTLICHE AUSWIRKUNGEN UND BEACHTUNG IN DER LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG", 87 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 12.04.2010

---

Unterschrift

## ***Inhaltsverzeichnis***

1	Einleitung.....	1
2	Die Entwicklung des Katasters – ein historischer Rückblick.....	2
2.1	Entstehung des Grundsteuerkatasters.....	2
2.1.1	Mailänder Kataster .....	3
2.1.2	Josephinischer Kataster .....	3
2.1.3	Franziseischer Kataster .....	4
2.1.4	Die Fortführung des Katasters .....	8
2.2	Der Grenzkataster als Rechtskataster .....	10
2.3	Vom Fiskalinstrument zum umfassenden Bodeninformationssystem .....	11
3	Kataster und Grundbuch.....	13
3.1	Gesetzliche Grundlagen .....	14
3.2	Prinzipien des Grundbuchs.....	15
3.3	Einrichtungen des Grundbuchs.....	16
3.3.1	Hauptbuch: .....	16
3.3.2	Urkundensammlung .....	17
3.3.3	Hilfseinrichtungen .....	17
3.4	Bestandteile des Katasters gem. § 9 und 9a VermG.....	19
3.5	Verknüpfung von Grundbuch und Kataster – die GDB.....	20
3.6	Übereinstimmung von Grundbuchs- und Katastralmappe.....	22
3.7	Kataster und Vertrauensschutz.....	23
3.8	Grenz- und Grundsteuerkataster .....	24
3.8.1	Grundsteuerkataster und Grenzkataster als Einheit.....	24
3.8.2	Die Neuanlegung des Grenzkataster .....	25
3.8.3	Die Unterscheidung - Kennzeichnung des Grenzkatasters .....	26

4	Das Grundstück.....	27
4.1	Begrifflichkeit .....	27
4.2	Die Nummerierung von Grundstücken.....	27
4.3	Der bürgerliche Erwerb von Grundstückseigentum .....	28
4.4	Der außerbürgerliche Erwerb .....	28
4.4.1	Die Ersitzung von Grundstücksteilen .....	28
4.4.2	Überbauen einer Grundstücksgrenze .....	30
4.4.3	Anspülung, Anlandung.....	32
5	Veränderung von Grundstück und Grundgrenze.....	33
5.1	Konstitutives Element - der Grundbuchsbeschluss .....	33
5.2	Teilung von Grundstücken.....	33
5.2.1	Procedere der Teilungsdurchführung.....	34
5.2.2	Teilungsbeschränkungen.....	35
5.2.3	Abschreibung geringwertiger Trennstücke §13f LiegTeilG.....	35
5.2.4	Abtretung von Grundstücksteilen § 15f LiegTeilG .....	36
5.3	Löschung und Vereinigung von Grundstücken.....	37
6	Die Grenzvermessung .....	39
6.1	Vermessungsbefugte (§ 1 LiegTeilG) .....	39
6.2	Die Vorerhebung der Behelfe .....	40
6.3	Bewertung der Behelfe .....	41
6.3.1	Genauigkeit und Interpretation der Digitalen Katastralmappe .....	41
6.3.2	Pläne zur grundbücherlichen Teilung von Grundstücken .....	44
6.3.3	Erhebung von Nutzungsänderungen .....	46
6.4	Grenzverhandlung.....	46
6.4.1	Ladung (Einladung) zur Grenzverhandlung § 24 VermG .....	47
6.4.2	Festlegung der Grenzen §25 VermG .....	48
6.4.3	Kennzeichnung der Grenzen durch „Grenzzeichen“ .....	51
6.4.4	Niederschrift / Zustimmungserklärung .....	52
6.5	Die Vermessung der festgelegten Grenze .....	55

6.6	Die Planerstellung und Antrag auf Umwandlung:.....	55
6.6.1	Der Plan gem. § 39 VermG:.....	55
6.6.2	Mappenberichtigung § 52 (5) VermG.....	56
6.6.3	Antrag auf Umwandlung in den Grenzkataster .....	56
6.7	Fehlende Zustimmung und Säumnisfolgen.....	57
6.7.1	Fehlende Zustimmungserklärung - § 18a Verfahren .....	57
6.7.2	Säumnisfolgen des § 25 (1) VermG:.....	58
6.7.3	Zustimmungsfiktion des § 25 (5) VermG:.....	58
6.8	Grenzfestsetzung durch gerichtliche Entscheidung .....	59
6.8.1	Außerstreitverfahren (Grenzberichtigungsverfahren) .....	59
6.8.2	Streitiges Verfahren (Grenzfeststellungsverfahren) .....	60
6.8.3	Wiederherstellung von streitigen Grenzen im Grenzkataster .....	60
7	Rechtswirkungen des Grenzkatasters.....	61
7.1	Zivilrechtliche Wirkungen.....	61
7.1.1	Gutgläubensschutz und Vorrang der Papiergrenze § 49 VermG .....	62
7.1.2	Das Ersitzungsverbot § 50 VermG.....	62
7.1.3	Die Flächenangabe im Grenzkataster.....	62
7.2	Grenzen des Rechtsschutzes der §§ 49 und 50 VermG .....	63
7.2.1	Ersitzung von ganzen Parzellen .....	63
7.2.2	Sonstiger außerbücherlicher Erwerb.....	63
7.2.3	Dienstbarkeiten.....	63
7.2.4	Berichtigung des Grenzkatasters - § 13 VermG.....	64
8	Rechtswirkungen des Steuerkatasters.....	65
8.1	Die Unverbindlichkeit des Steuerkatasters.....	65
8.1.1	Die Grundbuchsmappe als Lagedarstellung .....	65
8.1.2	Die Grenze im Steuerkataster.....	65
8.2	Mögliche / relative Grenzsicherheiten .....	66
8.2.1	Gemeinsame Grenzpunkte mit Grenzkatastergrundstücken .....	66
8.2.2	Grenzbereiche mit festgelegtem Grenzverlauf .....	66

8.3	Eigentumserwerb an Grundstücken im Grundsteuerkataster .....	67
8.3.1	Grundlage - Die Fläche im Grundsteuerkataster.....	67
8.3.2	Regelfall - Erwerb nach den Naturgrenzen .....	67
8.3.3	Ausnahme – Fehlen der Naturgrenzen .....	68
9	Auswirkungen der Sicherheiten des Grenzkatasters auf den Wert der Liegenschaft .....	69
9.1	Der Verkehrswert.....	70
9.2	Gesetzliche Wertermittlungsverfahren .....	71
9.2.1	Das Vergleichswertverfahren.....	71
9.2.2	Das Ertragswertverfahren .....	71
9.2.3	Das Sachwertverfahren .....	72
9.3	Ermittlung des Verkehrswertes des Bodens .....	73
9.3.1	Wertbestimmende Merkmale .....	73
9.3.2	Ermittlung der Vergleichswerte .....	73
9.3.3	Residualwertverfahren als Alternative.....	74
9.4	Grundstücksmaße .....	74
9.4.1	Die fehlerhafte Grundstücksfläche.....	75
9.4.2	Die Form des Grundstücks .....	76
9.5	Beurteilung und Klassifizierung von Grundstücken: .....	76
9.6	Berücksichtigung bei der Wertermittlung.....	77
9.6.1	Kritik an der Berücksichtigung der Flächenabweichung.....	77
9.6.2	Der Mehrwert des Grenzkatasters .....	78
9.6.3	Die Berücksichtigung des Mehrwertes durch Abschlag.....	79
10	Conclusio .....	80
	Kurzfassung.....	81
	Literaturverzeichnis.....	82

# 1 Einleitung

Im heutigen österreichischen Katastersystem existieren zur Darstellung der Grundstücksverhältnisse zwei unterschiedliche Rechtssysteme. Hier steht einerseits der seit 1817 bestehende Grundsteuerkataster, dem mit dem Vermessungsgesetz 1968 eingeführten Grenzkataster gegenüber. Nur das letztgenannte relativ junge Rechtsinstitut bietet Sicherheit in Bezug auf das vertrauliche Flächenausmaß im Grundbuch, verbindliche Grenzen und Ausschluss des Ersitzungsanspruches.

Die Unterscheidung zwischen Grenz- und Grundsteuerkataster hat in Liegenschaftsbewertung und -verkehr jedoch unverständlicherweise keinen Einzug gehalten.

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, das Vorhandensein und die Gewichtigkeit dieser Unterschiede zu untersuchen und dadurch folgende **Hypothese** zu bestätigen:

„Die Unsicherheiten des Grundsteuerkatasters in Bezug auf Grenzverlauf und Größe des Grundstückes begründen deren Berücksichtigung in der Schätzung von Bodenwerten und im Liegenschaftsverkehr.“

Zur Erarbeitung dieser Erkenntnisse ist es notwendig einen umfassenden Querschnitt durch das Kataster- und Grundstückswesen, bis hin zur Liegenschaftsbewertung, unter praktischer und theoretischer Betrachtung, zu ziehen.

Ein wichtiger Teil der Arbeit ist dabei die Beschäftigung mit dem Begriff der Grenze und des Grundstückes. Wie entsteht Eigentum an Grundstücken bzw. Grundstücksteilen, wie erfolgt die Teilung oder Zusammenlegung von Liegenschaften, in welchen Prozessen erfolgt die außergerichtliche und gerichtliche Feststellung der Grenze. So kann ein umfassender Einblick in diese komplexe Materie und das Verständnis für den Wertunterschied von Grenzkataster und Grundsteuerkataster geschaffen werden.

## **2 Die Entwicklung des Katasters – ein historischer Rückblick**

Die Vermessungstechnik kommt dort zum Einsatz wo die Abgrenzung des Einzelbesitzes in der Natur unbeständig ist oder wo es darum geht neues Land aufzuteilen<sup>1</sup>.

*„Wir sind zahlreichen Sinnestäuschungen ausgesetzt,  
und das beste Mittel dagegen ist das Messen, Zählen und Wiegen“*

*Sokrates*

Ihren Ursprung findet die Landvermessung bereits im 4. Jahrtausend vor Christus in Mesopotamien als auch in Ägypten. Durch die jährliche Überschwemmung von Euphrat und Tigris bzw. Nil musste, aufgrund des daraus folgenden „Verwischens“ der Grenzen der im fruchtbaren Schwemmland gelegenen Äcker und Weiden, Jahr für Jahr neu aufgeteilt, vermessen und berechnet werden. Bereits damals diente die Vermessung und Ziehung der Grenzen der Steuerfestsetzung anhand des Ernteertrages.

### **2.1 Entstehung des Grundsteuerkatasters**

Das Wort Kataster, abgeleitet vom lateinischen „*catastrum*“, bedeutete sinngemäß „Kopfsteuerverzeichnis“.

In früheren Zeiten bot der Grundbesitz die einzige Möglichkeit Steuersysteme einzurichten.

Mitte des 2. Jahrtausends musste man in Österreich den Grundbesitz in freien Städten von dem in herrschaftlichen Orten unterscheiden. In Städten war dieser ähnlich wie heute verteilt und organisiert, was das frühe Entstehen von Stadtplänen erklärt. Der erste Stadtplan Wiens von *Hirschvogel* entstammt dem Jahre 1547<sup>2</sup>. Dörfer unterstanden Herrschaftsinhabern. Pläne über das Herrschaftsgebiet wurden in erster Linie bezüglich der Bewirtschaftung bzw. des zu berechnenden Zehents der von den Untertanen zu leisten war, gefertigt.

---

<sup>1</sup> *Twaroch*, Organisation des Katasters, S23

<sup>2</sup> *Ulbrich*, 150 Jahre österreichischer Grundkataster, S169

### **2.1.1 Mailänder Kataster**

Die Entstehung von umfassenden Katastersystemen führt uns in das 18. Jahrhundert. Nach Beendigung des Spanischen Erbfolgekrieges fielen die Herzogtümer Mailand und Mantua im Jahre 1714 an Österreich. Das dort bestehende, drückende Steuersystem bewirkte das Abwandern von 30% der Bevölkerung in weniger besteuerte Provinzen<sup>3</sup>. Aus diesem Grunde wurde von Kaiser Karl VI. durch Patent vom 7.9.1718 der *Mailänder Kataster* in Auftrag gegeben<sup>4</sup>, der mit 1.1.1760 in Kraft trat. Dieser umfasste rund 19.000 km<sup>2</sup> und 2387 Gemeinden. Aus Grundstücksgröße und Bodengüte wurde von nun an der Reinertrag als Besteuerungsgrundlage herangezogen.

### **2.1.2 Josephinischer Kataster**

Auf jetzigem österreichischem Staatsgebiet führten ebenfalls steuerliche Ungerechtigkeiten, vor allem zwischen Dominikalbesitz und Rustikalbesitz, zur Einführung von Katastersystemen - bis dahin ruhte nahezu die gesamte Steuerlast auf den Schultern der Bauern.

Beginnend mit *Maria Theresias Steuerrektifikation* von 1748, die sich jedoch mit Selbstbekenntnissen (sog. Fassionen) der Grundstückseigentümer zum Ertrag, ohne vermessungstechnische Flächenermittlung und Mappierung, begnügte<sup>5</sup>.

Fortgeführt wird diese Grundsteuer-Regulierung von Maria Theresias Sohn Joseph II. mit dem von ihm im Jahre 1785 eingeführten *Josephinischen Kataster*.

Basis dafür waren wiederum die Grundsteuerbekenntnisse der Liegenschaftseigentümer sowie die Vermessung der relevanten Parzellenflächen (Ertragsflächen). Die Vermessungen erfolgten jedoch lediglich inselweise und ohne Triangulierung, an eine einheitliche Katastralmappe war nicht gedacht worden (was aufgrund der Art der Messtechnik auch nicht möglich gewesen wäre).

Ein weiterer Nachteil war die Verwendung des steuerlich wenig geeigneten Bruttoertrages (somit nicht die gerechtere Bemessung über den Reinertrag).

Aufgrund der aufgezählten Mängel aber auch unter Druck der adeligen und geistlichen Großgrundbesitzer wurde der Kataster nach des Kaisers Tod von seinem Nachfolger Leopold II. am 1.5.1790, nach nur 6-monatiger Gültigkeit, aufgehoben.

---

<sup>3</sup> *Ulbrich*, 150 Jahre österreichischer Grundkataster, S170

<sup>4</sup> Die Vermessung wurde mittels Messtisch von *Marinoni* durchgeführt. Diese Methode wurde erst Ende des 19. Jahrhunderts durch die Polygonalmethode abgelöst, diese wiederum ab 1926 von der Polaraufnahme verdrängt.

<sup>5</sup> *Kienast*, Die Veränderung von Grundstücksgrenzen (1999), S22

„Die Ergebnisse des Josephinischen Katasters sind trotz des steuerlichen Misserfolges ein bedeutsames Kulturwerk. Es war die erste amtliche Aufzeichnung und Vermessung aller Grundstücke und Realitäten im Reich“<sup>6</sup>.

Weiters wurde in diesem Regulierungspatent das (von Maria Theresia 1756 in NÖ eingeführte) Wiener Klafter als einheitliches Längenmaß für die gesamte Monarchie bestimmt (1 Joch = 1600 Quadrat-Klafter). Dieses Maß wurde erst 1871 durch das metrische Maßsystem abgelöst (1 Klafter = 1,89648384 m).

Ebenfalls in diese Zeit fällt die Einführung der *Katastralgemeinden* (d.s. die dem Kataster und den Grundbüchern zugrundeliegenden Verwaltungseinheiten)<sup>7</sup>, die 1770 im Zuge der *Häusernummerierung* geschaffen, 1785 als Steuergemeinden dem Josephinischen Kataster und später dem Grundsteuerkataster als Gliederungseinheit zugrundegelegt wurden<sup>8</sup>.

### **2.1.3 Franziszeischer Kataster**

Kaiser Franz I., der Sohn und Nachfolger Leopolds II., ordnete 1806 die Durchführung der 2. Landesaufnahme für militärische Zwecke an und wurde damit der Begründer der organisierten, kleinmaßstäblichen topografischen Landesvermessung.

Folgend ordnete er, als Grundlage zur Steuererhebung, mit seinem **Grundsteuerpatent** vom 23.12.1817, die Durchführung einer österreichischen Katastralvermessung, den sog. *Franziszeischen Kataster* an. Somit ist er auch der Begründer der großmaßstäblichen Katastral-Landesvermessung.

Die wichtigste Intention dieses Katasters war die Ermittlung und Darstellung des richtigen Flächenausmaßes des steuerpflichtigen als auch des steuerfreien Bodens. Basis für die Steuerberechnung war von nun an der agrarische Reinertrag, also unabhängig vom tatsächlichen Ertrag bzw. Fleiß des Eigentümers – höherer Ertrag sollte nicht zu höheren Steuerleistungen führen. Der Kataster wurde wegen der Stabilität der Steuerleistung auch „*Stabiler Kataster*“ genannt.

Dieses Mappenwerk, das bis heute seine Gültigkeit bewahren konnte, war insofern Meilenstein, als es nach einheitlichen Grundsätzen über die gesamte Monarchie erstreckt wurde, alle Grundstücke erfasste (also steuerpflichtigen und steuerfreien Boden) und zwingend an übergeordnete Dreiecksnetze (sog. Triangulationen)

---

<sup>6</sup> Ulbrich, 150 Jahre österreichischer Grundkataster, S171

<sup>7</sup> § 7 (1) VermG: „*Katastralgemeinden sind diejenigen Teile der Erdoberfläche, die im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solche namentlich bezeichnet sind.*“

Mit Stand 31.1.2002 bestehen in Österreich 7845 KG's.

<sup>8</sup> Twaroch, S40, Kataster- und Vermessungsrecht 2009

anzuschließen war. Um Verzerrungen zu vermeiden wurden in Österreich 11 verschiedene Koordinatensysteme eingerichtet (Stephansdom für Wien und NÖ, Schöckel für Steiermark, Krimberg für Kärnten etc.).

Die Vermessung und Darstellung des Katasters war eine „*technische und kulturpolitische Großtat*“<sup>9</sup>. Durchgeführt von militärischem Fachpersonal wurden zwischen 1817 und 1861 auf österreichischem Staatsgebiet 300.000 km<sup>2</sup> bzw. 50 Millionen Grundstücke<sup>10</sup> vermessen und auf 164.000 Mappenblättern handgezeichnet, koloriert, im zehnfachen Militärmaßstab 1:2880 (Ortsgebiete in 1:1440) dargestellt<sup>11</sup>. Das Vermessungsgebiet der österreichisch-ungarischen Monarchie belief sich insgesamt sogar auf 670.000 km<sup>2</sup> <sup>12</sup>.

#### ***Inhalt der Katastralmappe:***

- Gemeindegrenzen
- Eigentumsgrenzen („Besitzthum“)
- Grenzen zwischen den unterschiedlichen „Culturgattungen“ und deren Abgrenzungen gegenüber steuerfreien Grundflächen
- öffentliche Straßen, Wege und Gewässer
- topografische Namen, Ortsnamen, Riednamen<sup>13</sup>
- Benützungsarten (sog. „Culturgattungen“)<sup>14</sup>
- jedes Grundstück erhielt eine eigene Grundstücksnummer

---

<sup>9</sup> [www.franziszseiskataster.at/](http://www.franziszseiskataster.at/), am 14.1.2010

<sup>10</sup> *Kamenik*, 150 Jahre österreichischer Grundkataster, S83

<sup>11</sup> 1873 wurden für Neuvermessungen die Maßstäbe 1:2500 und 1:1250 (Ortsgebiete) eingeführt und ab 1914 auf 1:2000 bzw. 1:1000 umgestellt.

<sup>12</sup> *Fuhrmann*, S1, Die Urmappe des Franziszseischen Katasters, VGI, 95. Jhg., 2007, Heft 1

<sup>13</sup> „*Riednamen* bezeichnen topografisch unterschiedliche Teile der Landschaft. Sie benennen Berge und Täler, Wälder und Felder und andere unbewohnte Örtlichkeiten außerhalb von Siedlungen.“ Im Franziszseischen Kataster sind Grundstücke zu Rieden zusammengefasst und dienen heute der Benennung der Lage der Grundstücke. (*Fuhrmann*)

<sup>14</sup> Lt. Instruktion von 1865 über 40 Benützungsarten in 6 Hauptkulturen (siehe *Fuhrmann*, S2)

Urmappe des heutigen Stadtgebietes Graz - St. Leonhard/Jakomini<sup>15</sup>:

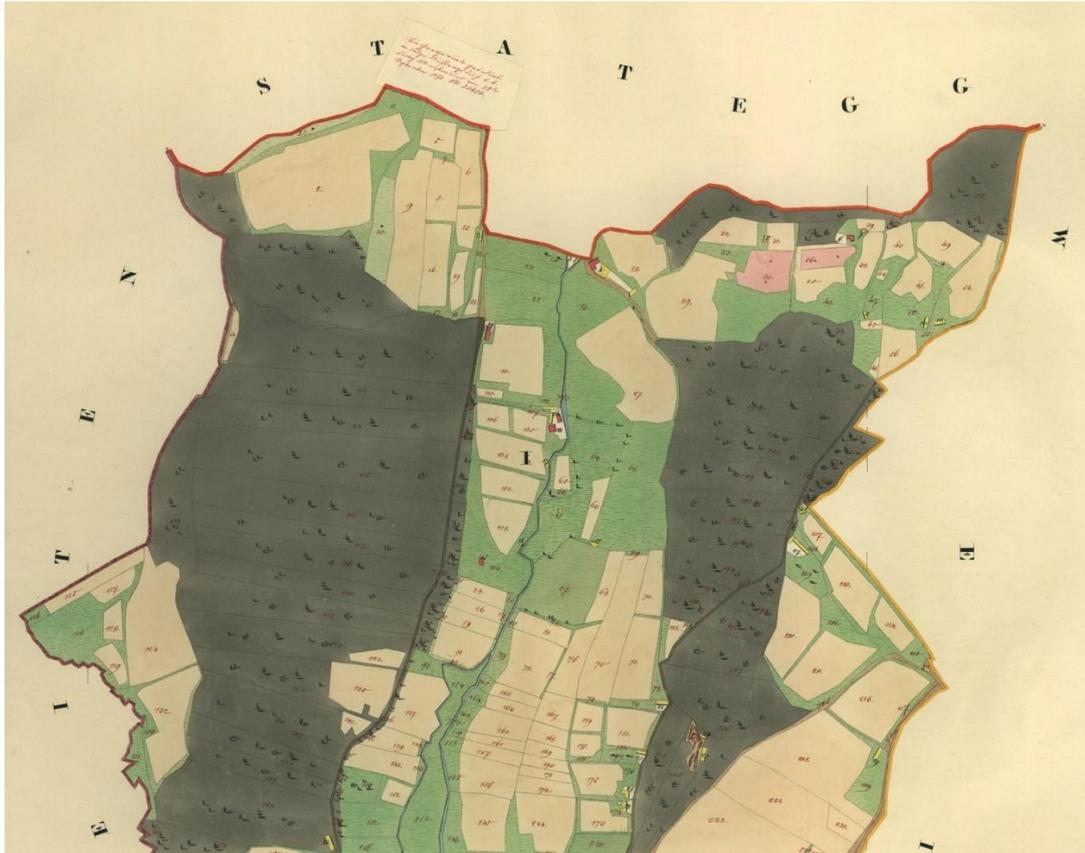


Detail Urmappe Stadtgebiet Graz:



<sup>15</sup> Kopie der Urmappe BG Graz I 01-06 Innere Stadt VIII; Steiermärkisches Landesarchiv

Urmappe der ehem. Landgemeinde Andritz (heute Stadtbezirk<sup>16</sup>):



Detail Urmappe Andritz: unterschiedliche Nutzflächen, rechts ein Ziegelwerk im Wald



<sup>16</sup> Kopie der Urmappe BG Graz I 08 Andritz I; Steiermärkisches Landesarchiv

#### **2.1.4 Die Fortführung des Katasters**

Nach Abschluss der Vermessungsarbeiten war es nun notwendig den Kataster in adäquater Weise fortzuführen.

1869 wurde hierzu das **Grundsteuerregulierungsgesetz**<sup>17</sup> erlassen. 13 Jahre lang wurden Reambulierungen<sup>18</sup> vorgenommen und die dabei festgestellten Veränderungen an den Steuerobjekten in den Mappen nachgetragen. Erstmals kam hierbei das 1871 eingeführte metrische System zum Einsatz.

Im Jahre 1812 wurde mit dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch das Eintragungsprinzip für Liegenschaften eingeführt. Somit war der Erwerb sowie die Übertragung, Beschränkung und Aufhebung von Rechten an Liegenschaften gem. § 431 ABGB nur durch Eintragung in die öffentlichen Bücher möglich<sup>19</sup>. Das hieraus notwendig gewordene **Grundbuchgesetz**<sup>20</sup> (mit den darauf beruhenden Grundbuchslegungsgesetzen<sup>21</sup>) wurde 1871 erlassen, und führte zur Ausprägung der Grundbücher in ihrer heutigen Form. Diese wurden auf dem bestehenden Kataster aufgebaut. Von nun an waren die Eigentumsobjekte im Gutsbestandsblatt mit der Grundstücksnummer des Katasters zu bezeichnen. Der Kataster diente somit nicht mehr nur steuerlichen Zwecken.

Am 23.5.1883 wurde das **Evidenzhaltungsgesetz**<sup>22</sup> erlassen. Diese Rechtsnorm war mehr als 80 Jahre gesetzliche Grundlage für die Führung des Grundsteuerkatasters, erst das Vermessungsgesetz 1968 setzte dieses Gesetz außer Kraft.

Das Evidenzhaltungsgesetz ordnete erstmals die *Übereinstimmung zwischen Naturzustand der Liegenschaft, Grundbuch und Kataster* an. Das bedeutet, anfallende Änderungen in der Natur waren sowohl im Grundsteuerkataster als auch im Grundbuch durchzuführen.

Zu diesem Zwecke wurden dem Grundbuch mittels Anmeldungsbogen der Vermessungsbehörde die Veränderungen im Kataster mitgeteilt, das Grundbuchsgericht sendete seinerseits Grundbuchsbeschlüsse an die Vermessungsbehörde.

In den Grundbüchern befindet sich seit damals eine von der Vermessungsbehörde angefertigte Kopie der Katastralmappe, die sog. *Grundbuchsmappe*.

---

<sup>17</sup> *RGBl 88/1869*

<sup>18</sup> Reambulierung = Prüfung und Ergänzung

<sup>19</sup> Lehre von *titulus* = Kauf-, Schenkungsvertrag etc. und *modus* = Eintragung ins Grundbuch

<sup>20</sup> *RGBl. 95/1871*, abgelöst durch das *Allgemeine Grundbuchsgesetz 1955 BGBl. 39/1955 idF 71/2009*

<sup>21</sup> Je Provinz als Landesgesetz; ab 1929 *Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz BGBl 2/1930*

<sup>22</sup> *RGBl. 83/1883*

**Gegenstand der Evidenzhaltung** sind gem. § 2 iVm §§ 3-10 Evidenzhaltungsg:

- Veränderungen des Umfanges der Steuergemeinde (Gemeindegrenzen)
- Veränderungen der Person des Besitzers (Übertragungen durch Kauf, Tausch, Schenkung, Erbschaft, etc.)
- Veränderungen der steuerpflichtigen Objekte (zeitweilige od. dauerhafte Objektänderungen wie Versandung, Versumpfung, Bauführung, Änderung des Laufes eines Flusses etc.)
- dauerhafte Veränderungen der Kultur (Nutzungsart) eines Grundstückes
- Korrektur von Schreib- und Rechenfehlern
- Korrektur von Fehlern in der Mappendarstellung (sog. „Mappenberichtigung“)

Erstmals bestand eine gesetzliche Verpflichtung des Besitzers, der Behörde die oben genannten Änderungen an den Objekten binnen einer gesetzlichen Frist anzuzeigen.

**Neutriangulierung Österreichs:** 1917 löste das „Landessystem“ (Gauß-Krüger-System) die Koordinatensysteme des Stablen Katasters ab<sup>23</sup>. Um die Fehlerhaftigkeit bei Grenzmessungen zu reduzieren, kam es in den Fünfzigerjahren zur sukzessiven Verdichtung des Festpunktnetzes durch sog. Einschaltpunkte (EP). Bis 1969 bestand diesbezüglich jedoch kein gesetzlicher Anschlusszwang bei Grenzvermessungen<sup>24</sup>.

Die Erlassung des grundsätzlich noch heute gültigen **Liegenschaftsteilungsgesetzes**<sup>25</sup> 1930, sowie die Verordnung des BMfHuV, Nr. 204 aus 1932 betreffend Anweisungen zur Vermessung von Grundteilungen bzw. die Verfassung von Teilungsplänen, sollten die Grundlage für die spätere Einführung eines Rechtskatasters bilden. Der Mangel dieser VO lag jedoch darin, dass das Fehlen der dort definierten Voraussetzungen der Bewilligung einer grundbücherlichen Teilung nicht entgegenstand<sup>26</sup>.

---

<sup>23</sup> Kloiber, 100 Jahre Evidenzhaltung des Grundkatasters, S33

<sup>24</sup> Kloiber, 100 Jahre Evidenzhaltung des Grundkatasters, S37

<sup>25</sup> BGBl 3/1930 idF BGBl 100/2008

<sup>26</sup> Kloiber, 100 Jahre Evidenzhaltung des Grundkatasters, S32

## 2.2 Der Grenzkataster als Rechtskataster

Seit 1919 war man auf parlamentarischer Ebene bemüht den Steuerkataster in einen *Rechtskataster* umzufunktionieren.

Am 1. Jänner 1969 trat das **Vermessungsgesetz 1968**<sup>27</sup> in Kraft, welches das Kataster- und Vermessungswesen in Österreich grundlegend veränderte.

Die Hauptbestimmung des Gesetzes ist die **Einführung des Grenzkatasters** und die schrittweise Ablösung des Grundsteuerkatasters, des Weiteren enthält dieses die Formvorschriften die bei der Einverleibung von Grundstücken in den Grenzkataster zwingend einzuhalten sind.

Der Grenzkataster ist ein Aufbauwerk, d.h. Grundstücke werden sukzessive mit Erfüllung der oben genannten formalen Voraussetzungen im Zuge von Teilungen, Zusammenlegungen etc. in diesen aufgenommen. Der Grundsteuerkataster ist dabei für alle nicht im Grenzkataster enthaltenen Grundstücke weiterzuführen.

Aus *rechtlicher Sicht* dient der Grenzkataster dem verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke (was sich bereits aus dessen Begrifflichkeit ergibt), was einerseits den Schutz des guten Glaubens auf diese bewirkt, andererseits die Ersitzung von Grundstücksteilen für alle Zukunft ausschließt.

(Nähere rechtliche Ausführungen zum Grenzkataster in Kapitel 3)

Bei der Anlegung des Grundsteuerkatasters wurde die Vermessung jedes einzelnen Grundstückes auf rein graphische (zeichnerische) Methode vorgenommen. Das Wesentliche am Grenzkataster ist, dass die Eckpunkte eines Grundstückes rechnerisch (nicht nur zeichnerisch) durch Koordinaten bestimmt werden. Ausgegangen wird dabei von den Festpunkten (Triangulierungs- und Einschaltpunkte) des Landeskoordinatensystems (siehe *Neutriangulierung Österreichs*), die in bestimmten Mindestabständen festgelegt sind. Die *Koordinate des Grenzpunktes* bestimmt somit die Grundlage der Grenze und damit auch die Fläche jedes einzelnen Grundstückes.

---

<sup>27</sup> BGBl. 306/1968 idF 100/2008; zeitgleich tritt das *Evidenzhaltungsgesetz von 1883* außer Kraft

## 2.3 Vom Fiskalinstrument zum umfassenden Bodeninformationssystem

Seit 1. Jänner 1940 wird die Grundsteuer<sup>28</sup> - soweit eine Bodenschätzung vorliegt - nicht mehr nach den katastralen Reinerträgen sondern nach den *Einheitswerten* bemessen. Zu diesem Zwecke wurde, beginnend im 2. Weltkrieg, sowie ab 1947<sup>29</sup>, mit der amtlichen Bodenschätzung, der sog. „Erstschätzung“, begonnen. Diese war im Jahre 1972 österreichweit abgeschlossen<sup>30</sup>.

Seit Erlassung des **Grundsteuergesetzes**<sup>31</sup> sowie des **Bewertungsgesetzes**<sup>32</sup>, beide aus 1955, treten an Stelle der Grundbesitzbögen (die auf den Katastralreinerträgen aufbauten), die *Einheitswertbescheide* der Finanzämter die auf den Ergebnissen der oben genannten Bodenschätzung beruhen<sup>33</sup>.

Zu unterscheiden sind die Grundsteuer für Grundvermögen und die Grundsteuer für land- und forstwirtschaftliches Vermögen.

*Grundvermögen* ist Grundbesitz der nicht zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen zählt zB. Einfamilienhäuser, Baugrundstücke, gewerblich genützte Grundstücke etc. Der Wertmaßstab für deren Einheitswerte ist der gemeine Wert nach den Wertverhältnissen vom 1.1.1973 (ermittelt aus der Kaufpreissammlung des Finanzamtes für unbebaute Grundstücke bzw. aus den Neuherstellungswerten für Gebäude abzügl. AfA).

*Land- und forstwirtschaftliches Vermögen* ist Grundbesitz der dauernd einem land- und forstwirtschaftlichen Hauptzweck dient (dazu zählen auch Betriebs- und Wohngebäude). Die Rechtsgrundlage für die Bodenschätzung land- und forstwirtschaftlichen Vermögens bzw. für die Ermittlung landwirtschaftlicher Einheitswerte ist das **Bodenschätzungsgesetz** 1970<sup>34</sup>. Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren. Die Bodenschätzung, die von der Finanzbehörde in enger Zusammenarbeit mit der Vermessungsbehörde durchgeführt wird, umfasst die Untersuchung des Bodens auf seine Beschaffenheit und die Darstellung der Bodenverhältnisse in Schätzungskarten (auf Basis der Katastralmappe) [www.bmf.gv.at]. Die Daten der Bodenschätzung enthalten zudem wertvolle Informationen über die Qualität des Bodens.

---

<sup>28</sup> Die *Grundsteuer* ist gem. Bewertungsg 1955 eine Sachsteuer auf inländischen Grundbesitz, die von den Gemeinden eingehoben wird und diesen zu Gänze zukommt

<sup>29</sup> Damals noch nach dem deutschen BoSchäG von 1934

<sup>30</sup> Kloiber, 100 Jahre Evidenzhaltung des Grundkatasters, S35f

<sup>31</sup> BGBl 149/1955 idF BGBl I 20/2009

<sup>32</sup> BGBl 148/1955 idF BGBl I 135/2009

<sup>33</sup> Kienast, Die Veränderung von Grundstücksgrenzen, S26

<sup>34</sup> BGBl 233/1970 idF BGBl I 143/2006

War der ursprüngliche Zweck des Katasters die Basis für die agrarische Grundsteuer als Haupteinnahmequelle der Staatswirtschaft (und diene somit rein öffentlich rechtlichen Interessen) so bildet diese Einnahme heute eine Nebenrolle<sup>35</sup>. Der **Kataster** hat jedoch im Laufe der Zeit an Bedeutung zugelegt, ist **heute**, gemeinsam mit dem Grundbuch, in Gestalt der Grundstücksdatenbank (GDB)<sup>36</sup>, Teil eines umfassenden und flächendeckenden **Bodeninformationssystems**. Er erfüllt nunmehr in Form des Grenzkatasters umfassenden privatrechtlichen Eigentumsschutz und bietet zudem die Grundlage zahlreicher öffentlich rechtlicher Aufgaben wie Raumplanung, Fiskus und Umweltüberwachung<sup>37</sup>.

Auf europäischer Ebene wird der hohe Wissens- und Entwicklungsstand Österreichs im Kataster- und Grundbuchwesens im Zuge eines **European Land Information System** (EULIS) in Anspruch genommen. Insgesamt wurde ein Konsortium von acht für die Führung des Grundbuchs zuständigen Einrichtungen (u.a. Österreich) beauftragt, die Entwicklung eines europäischen Dienstes, der den gesicherten Zugang zu den offiziellen Grundbüchern und Katastern ermöglichen soll, voranzutreiben.<sup>38</sup>

*Beispiel GIS-Steiermark:*<sup>39</sup>



Modernes Geoinformationssystem, Basis ist die Digitale Katastralmappe, viele liegenschaftsbezogene Daten sind online abrufbar.

<sup>35</sup> Twaroch, Organisation des Katasters, S15

<sup>36</sup> Bestehend aus Grundbuch (GB), Grundstücksverzeichnis (GSTVZ), Koordinatendatenbank (KDB) und Digitaler Katastralmappe (DKM).

<sup>37</sup> Siehe Bodeninformationssystem BORIS des Umweltbundesamtes

<sup>38</sup> [www.eulis.org](http://www.eulis.org)

<sup>39</sup> [www.gis.steiermark.at/](http://www.gis.steiermark.at/) - jedoch nicht zu verwechseln mit der Grundstücksdatenbank „GDB“

### **3 Kataster und Grundbuch**

Das österreichische „Grenzrecht“ ist Querschnittsmaterie - das Katasterrecht ist eng in das Geflecht bodenrechtlicher Normen eingebunden, widersprüchliche Regelungen können nicht ausgeschlossen werden.

Das folgende Kapitel erläutert die Zusammenhänge von Kataster und Grundbuch, insbesondere auch die Verbindung der Grundbuchsmappe mit der Katastermappe des Vermessungsamtes.

Wie bereits im historischen Teil ausführlich beschrieben, besteht diesbezüglich seit Ende des 19. Jahrhunderts, genaugenommen mit dem Grundbuchsgesetz 1871 und dem Evidenzhaltungsgesetz 1883, eine verpflichtende Beziehung zwischen der ursprünglich rein steuerlich relevanten Urmappe einerseits, sowie dem Grundbuch, dem öffentlichen Verzeichnis des Liegenschaftseigentums, andererseits.

In rechtlicher Hinsicht entwickelten sich aus dieser historisch gewachsenen und sich auch ständig in Veränderung befindlichen Verknüpfung von öffentlichem und privatem Interesse eine Vielzahl von übergreifenden Normen in Form von Gesetzen und Verordnungen auf bundes- als auch auf landesgesetzlicher Ebene.

Für das Verständnis dieser komplexen, zusammenhängenden Materie, ist es von besonderem Interesse die Einrichtungen und Prinzipien des Grundbuches, vor allem dort wo sich eine Beziehung (oder sogar Verknüpfung) zum Vermessungsrecht im engeren als auch im weiteren Sinne bzw. dessen Institutionen ergibt, zu erörtern. Oft greifen die Grundbuchsprinzipien in das Vermessungsrecht direkt ein.

Die auf der nächsten Seite angeführten Gesetze und Verordnungen reduzieren sich auf den für die Arbeit relevanten Rechtsbereich des Vermessungs- und Grundbuchsrechts bzw. die Bereiche in denen eine Berührung/Verknüpfung der beiden Materien besteht. Steuerrechtliche Aspekte werden, wie auch in der gesamten Arbeit, außer Acht gelassen.

### **3.1 Gesetzliche Grundlagen**

**1. Vermessungsgesetz – GBG 1968**

BG vom 3.7.1968; BGBl. 306/1968; über die Landesvermessung und den Grenzkataster

**2. Liegenschaftsteilungsgesetz - LiegTeilG 1929**

BG vom 19.12.1929; BGBl. 3/1930; über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen

**3. Vermessungsverordnung – VermV 1994**

Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten; BGBl. Nr. 562/1994; über Vermessungen und Pläne

**4. Staatsgrenzgesetz 1973**

BG vom 30.11.1973; BGBl. 9/1974; zur Durchführung zwischenstaatlicher Vereinbarungen über die Vermessung und Vermarkung der Staatsgrenze und zur Regelung bestimmter Angelegenheiten der Staatsgrenze

**5. Forstgesetz 1975**

BG vom 3.7.1975; BGBl. 440/1975; mit dem das Forstwesen geregelt wird

**6. Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch – ABGB 1811**

Patent vom 1.6.1811; JGS 946/1811; insb. §§ 417, 418, 419, 845, 850-858

**7. Allgemeines Grundbuchsgesetz – GBG 1955**

BG vom 2.2.1955; BGBl. 39/1955; über die Grundbücher

**8. Allgemeines Grundbuchslegungsgesetz – AllGAG 1929**

BG vom 19.12.1929; BGBl. 2/1930; über die innere Einrichtung und die Anlegung der Grundbücher

**9. Grundbuchsumstellungsgesetz – GUG 1980**

Bundesgesetz vom 27.11.1980; BGBl. 550/1980; über die Umstellung des Grundbuchs auf automationsunterstützte Datenverarbeitung und die Änderung des Grundbuchsgesetzes und des Gerichtskommissärsengesetzes

**10. Verschiedene Landesgesetze und Verordnungen** die für Kataster und Grundbuch von Relevanz sind: zB. Bau- und Raumordnungen, Gesetze der Bodenreform (Flurverfassungs-Landesgesetze)

### 3.2 Prinzipien des Grundbuchs

Im Folgenden werden nur diejenigen Prinzipien besprochen, die für die behandelte Materie relevant sind.

- **Öffentlichkeitsgrundsatz (formelles Publizitätsprinzip)**

Dieser ist im § 7 GBG definiert und besagt, dass jedermann das Recht besitzt in das Grundbuch Einsicht zu nehmen und sich so über die Rechtsverhältnisse an den Liegenschaften zu informieren.

- **Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip)**

Gem. § 4 GBG wird die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte nur durch ihre Eintragungen in das Grundbuch erwirkt. Beim Eigentumserwerb einer Liegenschaft ist somit neben dem Rechtstitel (zB. Kaufvertrag), die nachfolgende grundbücherliche Eintragung (*Modus*) unbedingt notwendig um dem Erwerber den umfassenden Eigentumsschutz zu gewährleisten (zur Durchbrechung siehe Kap 4.4).

- **Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip)**

Dieses Prinzip besitzt eine positive und eine negative Seite<sup>40</sup>.

Die **positive Seite** (§ 62ff GBG) schützt das Vertrauen Gutgläubiger auf schon ursprünglich unrichtige Eintragungen. „*Was eingetragen ist, gilt*“.

Die **negative Seite** (§ 71 GBG) schützt das Vertrauen Gutgläubiger auf die Vollständigkeit des Buchstandes. „*Was nicht eingetragen ist, gilt nicht*“.

- **Prioritätsprinzip (Rangordnungsprinzip)**

Der sachenrechtliche Grundsatz „*der zeitlich Frühere ist auch der rechtlich Stärkere*“, drückt sich im Grundbuchsrecht über den § 29 GBG: „*Die Rangordnung einer Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt ihres Einlangens beim Grundbuchsgericht*“. Verkauft ein Eigentümer die Liegenschaft zweimal, wird derjenige Eigentümer, dessen Gesuch zuerst beim Grundbuchsgericht einlangt.

- **Antragsprinzip:**

Gem. § 76 erfolgen grundbücherliche *Eintragungen* (außer im Gesetz bestimmten Fällen) nicht von Amts wegen, sondern *nur auf Ansuchen* von Parteien oder Behörden.

---

<sup>40</sup> Folgende Beschreibung nach *Koziol-Welser*, Bürgerliches Recht I, S364f

### **3.3 Einrichtungen des Grundbuchs**

Das Grundbuch besteht gem. § 1 GUG aus Hauptbuch und Urkundensammlung. Die Hilfseinrichtungen sind nicht Bestandteil des Grundbuchs.

#### **3.3.1 Hauptbuch:**

Das Hauptbuch ist zur Aufnahme der Grundbucheintragungen bestimmt. Es ist zunächst in Katastralgemeinden (KG) gegliedert. Für jeden Grundbuchkörper (das ist die Liegenschaft, auf die sich Eintragungen beziehen) besteht eine Einlage, die je Katastralgemeinde mit der Einlagezahl (EZ) eindeutig bezeichnet ist<sup>41</sup>.

Jede Einlage besteht aus drei Teilen ("Blättern"):

**A-Blatt** (Gutsbestandsblatt) bestehend aus 1. und 2. Abteilung (A1/A2)

Aus der **Aufschrift** ist in jedem Fall ersichtlich:

- Grundbuchsnummer (= ident mit KG-Nummer)
- zuständiges Bezirksgericht
- Einlagezahl (EZ)
- die letzte erledigte Tagebuchzahl
- Abfragedatum
- Weiters möglich: Plombe<sup>42</sup> und sonstige Anmerkungen

#### **A1 - Blatt:**

- Grundstücksnummer
- Hinweis auf Grenzkataster „G“
- Benützungsarten<sup>43</sup>
- Fläche des Grundstücks
- Grundstücksadresse

#### **A2 - Blatt:**

- Die mit der Liegenschaft verbundenen Rechte in herrschender Stellung (Reallasten, Dienstbarkeiten etc.)
- Veränderungen am Grundbuchkörper (Zu- und Abschreibungen)
- Rangordnung bei geplanter Veräußerung

Die Daten des A1 Blattes sind Daten des Katasters die aus der Grundstücksdatenbank (GDB) übernommen werden.

---

<sup>41</sup> [www.help.gv.at](http://www.help.gv.at), am 7.2.2010

<sup>42</sup> Anmerkung eines noch nicht durchgeführten Grundbuchsgesuch

<sup>43</sup> Nicht ident mit Flächenwidmungsplan

**B-Blatt** (Eigentumsblatt): Auskunft über die Eigentumsverhältnisse bzw. den Eigentümer der Liegenschaft.

- Name
- Anschrift
- Geburtsdatum
- Anteil
- Angabe der Urkunden (mit Tagebuchzahl) die zur Eintragung geführt haben

**C-Blatt** (Lastenblatt): mit der Liegenschaft verbundene Belastungen

- Dienstbarkeiten
- Reallasten
- Pfandrechte
- Belastungs- und Veräußerungsverbote
- Vor- und Wiederkaufsrechte
- Bestandsrechte

### **3.3.2 Urkundensammlung**

Grundbucheintragungen können nur auf Grund von Urkunden erfolgen. Diese Urkunden (z.B. Kaufvertrag) wurden bis zur elektronischen Umstellung in der Reihenfolge ihrer Tagebuchzahl (TZ; Aktenzahl des Grundbuchs) beim zuständigen Bezirksgericht verwahrt. Seit kurzem werden die Urkunden im elektronischen Urkundenarchiv der Justiz gespeichert. Die Einsicht in solche Urkunden erfolgt wie die Einsicht in das Hauptbuch.

### **3.3.3 Hilfseinrichtungen**

Die Hilfseinrichtungen dienen lediglich dem leichteren Auffinden von Grundbucheinlagen und sind daher auch nicht Bestandteil des Grundbuchs.

Dazu gehören:

- **Grundbuchsmappe:** Sie ist ein Abdruck der Katastermappe und gibt die örtliche Lage der Grundstücke (unter Angabe der Grundstücksnummer) und ihre Grenzen wieder.
- **Personen (Eigentümer) –verzeichnis:**
- **Grundstücksverzeichnis:** ident mit § 9 VermG (siehe unten)
- **Straßenverzeichnis:**

## Grundbuchsauszug:

GRUNDBUCH 63108 Andritz EINLAGEZAHL 1656  
BEZIRKSGERICHT Graz-Ost  
\*\*\*\*\* ABFRAGEDATUM 2010-03-11  
Letzte TZ 13257/2005  
\*\*\*\*\* **A1** \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
197/4 GST-Fläche \* 1295  
Baufl.(Gebäude) 166  
Baufl.(begrünt) 1129 Schöckelstraße 33  
\*\*\*\*\* **A2** \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* **B** \*\*\*\*\*  
2 ANTEIL: 1/2  
Kukuvec Manfred Mag.  
GEB: 1965-02-25 ADR: Glacisstr. 63 8010  
a 13257/2005 IM RANG 28415/2004 Kaufvertrag 2004-12-27 Eigentumsrecht  
b 13257/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
3 ANTEIL: 1/2  
Schrotta-Kukuvec Ute Mag.  
GEB: 1967-04-20 ADR: Glacisstr. 63 8010  
a 13257/2005 IM RANG 28415/2004 Kaufvertrag 2004-12-27 Eigentumsrecht  
b 13257/2005 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
\*\*\*\*\* **C** \*\*\*\*\*  
13 auf Anteil B-LNR 2  
a 13257/2005  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Mag. Ute Schrotta-Kukuvec geb 1967-04-20  
14 auf Anteil B-LNR 3  
a 13257/2005  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Mag. Manfred Kukuvec geb 1965-02-25  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS  
GEBÜHR: EUR 1,12 \*\*\*\*\* 2010-03-11 09:40,14147 1D \*\*\*\*\* ZEILEN: 34  
Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40  
Gesamtentgelt: EUR 1,52 zuzüglich 20% USt.

## Auszug aus dem GSTVZ:

AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS NUMMERIERUNG: getrennt  
KATASTRALGEMEINDE: 63108 Andritz GRENZKATASTER: TNA  
VERMESSUNGSAMT: Graz  
\*\*\*\*\* 2010-03-11  
EINGABE (VOR SORT): 197/4  
\*\*\*\*\*  
GST-NR G MBL-BEZ BA (NUTZUNG) FLÄCHE EMZ VHW GB-NR EZ  
197/4 6923-74/1 \* 1295 11/1999 1656  
Baufl.(Gebäude) T 166  
Baufl.(begrünt) T 1129  
Schöckelstraße 33  
\*\*\*\*\*  
EZ LNR EIGENTÜMER  
1656 2 ANTEIL: 1/2  
Kukuvec Manfred Mag.  
GEB: 1965-02-25 ADR: Glacisstr. 63 8010  
3 ANTEIL: 1/2  
Schrotta-Kukuvec Ute Mag.  
GEB: 1967-04-20 ADR: Glacisstr. 63 8010  
GEBÜHR: EUR 0,56 \*\*\*\*\* 2010-03-11 09:42,14841 1D \*\*\*\*\* ZEILEN: 20  
Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40  
Gesamtentgelt: EUR 0,96 zuzüglich 20% USt.

### **3.4 Bestandteile des Katasters gem. § 9 und 9a VermG**

#### **a. Technisches Operat:**

- die technischen Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte (Punktkarten für Triangulierungs- und Einschaltpunkte) und der Grenzen der Grundstücke (Koordinatenverzeichnis)
- die technische Unterlagen für die Ersichtlichmachungen (Luftbilder, Teilungspläne und andere Pläne zur Übernahme in die Katastralmappe)
- die Katastralmappe (zeichnerische Darstellung der Grundstücke, Grundstücksnummern, Nutzung, Fest- und Grenzpunkte)
- das Geschäftsregister (elektronisch geführtes zentrales Register der Vermessungsbehörde zur Archivierung aller katasterrelevanten Urkunden wie Teilungspläne, Mappenberichtigungen, Grenzvermessungen etc.)

#### **b. Grundstücksverzeichnis:** ident mit dem des Grundbuchs

##### *Inhalt:*

- Grundstücksnummer
- Benützungsort/-abschnitte
- Gesamtflächenausmaß des Grundstücks
- Flächen der einzelnen Benützungsorte
- Sonstigen Angaben zur leichten Kenntlichmachung d.s. Einlagezahl (EZ), Mappenblattnummer (MBL-BEZ), Veränderungshinweis (VHW) und Ertragsmesszahl

#### **c. Adressregister:**

Gibt österreichweit authentisch alle von den Gemeinden vergebenen Adressen wieder. Die Mehrfachdatenverwaltung und -erhebung unterschiedlicher Register wird dadurch vermieden. Das Adressregister wird vom BEV<sup>44</sup> im Rahmen der GDB als eigenes Register elektronisch geführt. E-Government und andere Verwaltungsregister können auf diese Daten zugreifen.

- Das Adressregister umfasst geocodierte Adressen von Gebäuden und Grundstücken, die von der Gemeinde vergeben werden.
- Die Adresse beinhaltet mehrere Merkmale (Gemeinde, Ortschaft, Straße, Orientierungsnummer, Katastralgemeinde, Grundstücksnummer, usw.).
- Jedem Grundstück wird ein Adresscode zugeordnet. Jedem Gebäude eine Adressnummer.

---

<sup>44</sup> Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

### **3.5 Verknüpfung von Grundbuch und Kataster – die GDB**

Die **Grundstücksdatenbank**, kurz GDB, beschreibt die Zusammenführung verschiedener Datenbanken, die Informationen zu Grundstücken (Objekt), Grundeigentümern (Subjekt) und daran anknüpfenden Rechten enthalten<sup>45</sup>.

Durch die gemeinsame Führung von Kataster und Grundbuch in der Grundstücksdatenbank entfällt einerseits die mehrfache Führung von Daten und ist andererseits ein konsistenter, einheitlicher und gleichzeitiger Datenbestand gewährleistet<sup>46</sup>. Die Grundstücksdatenbank wird zentral für ganz Österreich vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium für Justiz im Bundesrechenzentrum geführt und seit 1999<sup>47</sup> weltweit über Internet abrufbar. Der Umfang der KDB ist aus 9 (1) VermG und § 2 (1) GUG ersichtlich<sup>48</sup>.

Zur GDB zählen:

- **Grundstücksverzeichnis (GSTVZ)**
- **Koordinatendatenbank (KDB)**
- **Digitale Katastralmappe (DKM)**
- **Regionalinformation** (zu KG, pol. Gemeinde, Land, Bund)
- **Historisches Grundstücksverzeichnis**
- **Adressregister**

Somit verwalten Grundbuch und Kataster überschneidende Datenkreise.

Im Hinblick auf das **Grundbuch** werden in der Grundstücksdatenbank

- **das Hauptbuch,**
- **das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen und**
- **die Hilfsverzeichnisse**

(durch Speicherung der Eintragungen) geführt.

Die **Urkundensammlung** ist nicht in der GDB gespeichert, sondern ab 2006 im **Urkundenarchiv** der Justiz elektronisch geführt und per ADV abrufbar. Nicht gespeicherte Urkunden können nach wie vor nur bei dem Gericht eingesehen werden, bei dem sie in die Urkundensammlung aufgenommen worden sind<sup>49</sup>.

---

<sup>45</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S 55

<sup>46</sup> [www.bev.gv.at](http://www.bev.gv.at) am 12.2.2010

<sup>47</sup> Behörden- bzw. gerichtsintern seit Anfang der 80er-Jahre, extern seit 1986 („Auswärtige Abfrage“)

<sup>48</sup> Legistischer Träger der vorzunehmenden „elektronischen Umschreibung“ ist das GUG

<sup>49</sup> [www.help.gv.at](http://www.help.gv.at) am 12.2.2010

Mit der *Grundbuchsnovelle 2008*<sup>50</sup> wurde die gesetzliche Grundlage für die grundlegende Erneuerung (Umstellung) der GDB, jetzt „**GDB-neu**“, geschaffen. Die Eingabeprozesse sollen beschleunigt, die Abfragemöglichkeit erweitert und die Integration weiterer Verfahren ermöglicht werden. Das Hauptaugenmerk wird auf das optimale Zusammenwirken von Grundbuch, digitalem Urkundenarchiv, Kataster, Adressregister sowie Verfahrensautomation Justiz und der Verfahrensautomation Vermessungsämter gelegt<sup>51</sup>. Hierzu zählt auch das Geschäftsregister als neuer Bestandteil des Technischen Operates (siehe oben).

### Auszug aus der KDB

```
AUSZUG AUS DER KOORDINATENDATENBANK (GP) *via rmGDB(VEK)* BEZUGSMERIDIAN: 34
KATASTRALGEMEINDE: 63108 Andritz
VERMESSUNGSAMT: Graz
***** 2010-03-11
EINGABE: Y (-68 445/ -68 240) X (220 610/ 220 739)
*****
PUNKT          Y          X          IND  VHW/GZ  A/GZ  P
239            -68 282.63    220 733.38
240            -68 284.10    220 728.33    G      80006/70
3120           -68 280.67    220 641.28    G      30/08
3121           -68 272.62    220 638.23    G      35/97
3122           -68 251.16    220 613.93    G      80015/82
3123           -68 251.44    220 613.57    G      7/07
3123           -68 251.44    220 613.57    G      7/07
```

### Auszug aus der DKM



<sup>50</sup> BGBl I 100/2008

<sup>51</sup> ErläutRV 542 BlgNR 23. GP 2.

### 3.6 Übereinstimmung von Grundbuchs- und Katastralmappe

Bereits seit dem EvidenzhaltungsG befindet sich in den Grundbüchern eine Kopie der Katastralmappe, die sog. *Grundbuchsmappe*.

#### § 45 Abs. VermG:

- (1) *Grenzkataster und Grundbuch sind in Übereinstimmung zu halten.*
- (2) *Dem Grundbuchsgericht sind die Ergebnisse von Amtshandlungen, die Eintragungen im Grundbuch nach sich ziehen können, mit Anmeldebogen mitzuteilen.*
- (3) *Dem Grundbuchsgericht ist die unmittelbare Einsicht in den Kataster gem. § 14 Abs. 5 zu gewähren.*

War die Grundbuchsmappe und Katastralmappe bereits ab dem EvidenzhaltungsG in angemessenen Zeitabständen in Übereinstimmung zu bringen, erfolgte diese vorerst händisch durch die Organe der Vermessungsbehörde, ab 1971 anhand transparenter Lichtpausen der Katastralmappe als Grundbuchsmappe<sup>52</sup>.

Seit Bestehen der **digitalen Katastralmappe (DKM)**<sup>53</sup> ist keine analoge Kopie der Katastralmappe mehr in Verwendung sondern wird dem Gericht Einsicht in die DKM als Original gewährt (siehe Abs. 3).

Mit dem *Grundbuchsumstellungsgesetz* 1980<sup>54</sup>, über die Umstellung des Grundbuchs auf automationsunterstützte Datenverarbeitung, sind seit 1998 mit den Eintragungen des Hauptbuches auch die des Grundsteuer- und Grenzkatasters wiederzugeben, aus denen sich ergibt ob ein Grundstück in den Grenzkataster eingetragen ist und ob die Fläche auf Grund von numerischen Angaben berechnet wurde<sup>55</sup>.

---

<sup>52</sup> *Kienast*, Die Veränderung von Grundstücksgrenzen, S25

<sup>53</sup> Die DKM wurde vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen zwischen 1987 und 2003 durch Digitalisierung der analogen Mappenblätter angelegt [www.bev.gv.at]

<sup>54</sup> BGBl 550/1980 idF BGBl I 52/2009

<sup>55</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S131

### 3.7 Kataster und Vertrauensschutz

Nach dem **Vertrauensgrundsatz** kann sich jedermann auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der im Grundbuch enthaltenen Eintragungen verlassen.

Das Grundbuch besteht aus Hauptbuch und Urkundensammlung. Die Grundbuchsmappe ist lediglich *Hilfseinrichtung*<sup>56</sup> und ist somit nicht Bestandteil des Grundbuchs (worauf der Gutglaubensschutz auf diese keine Anwendung findet).

Dem Ganzen geht ein Meinungsstreit voraus, wobei sich Rechtsprechung und Gesetzgeber im Laufe der Jahre der historisch herrschenden Meinung anpasste und erstmals 1929 im **§ 3 des Allgemeinen Grundbuchslegungsgesetzes** festlegte: *„Zu jedem Hauptbuch ist eine Mappe zu führen, die lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften bestimmt ist“*.

In weiterer Folge hat der **OGH** präzisiert:

*„Der Mappendarstellung kommt nicht die Bedeutung einer bücherlichen Eintragung zu. Sie ist nur dazu bestimmt, die Lage der Liegenschaften zu veranschaulichen“*<sup>57</sup>.

*„Der Darstellung in der Grundbuchsmappe kommt nicht die Bedeutung einer bücherlichen Eintragung zu, daher ist das Vertrauen auf die Darstellung der Grenze in der Grundbuchsmappe nicht geschützt“*<sup>58</sup>

*„Es ist daher einhellige Auffassung, dass die Grundbuchsmappe keinen Beweis über die Größe und Grenzen der Grundstücke macht, ihr der Vertrauensschutz also zur Gänze entzogen ist, das gleiche gilt für die Katastermappe.“*<sup>59</sup>

*„Die „Papiergrenze“ (Mappengrenze) nimmt nicht „am öffentlichen Glauben des Grundbuchs“ teil.“*<sup>60</sup>

Diese Rechtslage wurde durch das **VermG 1968** entscheidend geändert. Der Kataster genießt in den Bereichen des damals eingeführten Grenzkatasters, wie das Grundbuch, öffentlichen Glauben.

---

<sup>56</sup> *Koziol-Welser*, Bürgerliches Recht I, S353ff

<sup>57</sup> *OGH 7Ob650/56* und etliche Folgeentscheidungen

<sup>58</sup> *OGH 6Ob230/98m*

<sup>59</sup> *OGH 1Ob6/89*

<sup>60</sup> *OGH 4Ob94/08i*

## 3.8 Grenz- und Grundsteuerkataster

### 3.8.1 Grundsteuerkataster und Grenzkataster als Einheit

Das „Nebeneinander“ von Grundsteuerkataster und Grenzkataster bedeutet nicht die Existenz zweier unterschiedlicher Katastralmappen sondern einen Unterschied in der Qualität von Liegenschaften „im“ Grundsteuerkataster und solchen „im“ Grenzkataster.

Die Kernbestimmung des VermG 1968 ist die Einführung des Grenzkatasters (und ist auf diesen formuliert). Aufgrund der nicht vorhersehbaren, flächendeckenden Einverleibung aller Liegenschaften in den Grenzkataster wurde deshalb im XI. Abschnitt **§ 52 VermG**, den **Übergangsbestimmungen**, vorgesehen, den *Grundsteuerkataster* nach den Vorschriften des Vermessungsgesetzes (jedoch unter besonderer Maßgabe) *weiterzuführen*. D.h. für den Grundsteuerkataster gelten die Bestimmungen des Grenzkatasters mit den gesetzlich angeführten Ausnahmen.

- Aktuell sind etwa 13% der Grundstücke Österreichs im **Grenzkataster**, bezogen auf die Gesamtfläche jedoch lediglich 2%. Dies ergibt sich aufgrund der Tatsache, dass sich der Gutteil der Grundstücke in den urbanen Gebieten mit hohem Bodenwert und regelmäßigem Grundverkehr befindet und der Grenzkataster überwiegend kleinere Bauparzellen von durchschnittlich 1.000m<sup>2</sup> Größe betrifft<sup>61</sup>.

Der Rest der Grundstücke befindet sich im Grundsteuerkataster, jedoch ist hierbei wiederum zu differenzieren in<sup>62</sup>:

- **Grundsteuerkataster mit numerisch fixierten Grenzen** ca. 33%
- **Grundsteuerkataster** mit Grenzdarstellungen die auf die ursprüngliche grafische Darstellung (Historische Aufnahme) zurückgehen ca. 54%

---

<sup>61</sup> Kollenprat, Der Grundstückskataster und seine Genauigkeit, S71

<sup>62</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S49

### 3.8.2 Die Neuanlegung des Grenzkataster

Damit ist die Einführung des Grenzkatasters, also die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster, gemeint. Diese erfolgt, wie einst die Grundbuchsanlage, katastralgemeindeweise.

Zwei **Voraussetzungen** sind dabei besonders wichtig:

- Dass der Grenzverlauf des Grundstücks infolge Anerkennung durch die angrenzenden Nachbarn unbestritten ist (**Zustimmungserklärung**).
- **Vermessung sämtlicher Grenzpunkte** unter Anschluss an das **amtliche Festpunktfeld** gem. § 1 Z 1 lit. a VermG (siehe unten).

Gem. § 15 VermG gibt es zwei **Verfahrensarten**. Beide werden per Verordnung des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV) eingeleitet.

#### a. Teilweise Neuanlegung (TNA) §§ 16-20 VermG:

Die *Umwandlung* in den Grenzkataster erfolgt *grundstücksweise* per Bescheid.

- Auf **Antrag des Eigentümers** an das Vermessungsamt (VA) auf Umwandlung unter Anschluss des Planes eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen der die Grenzvermessung durchgeführt hat.
- Auf **Antrag des Eigentümers** auf Umwandlung an das VA. Vom VA sind sodann Grenzvermessungen zum Zwecke der Umwandlung durchzuführen.
- Aufgrund eines Grundbuchsbeschlusses nach einer **sonstigen Grenzvermessung**, wenn die Grenzen des Grundstücks zur Gänze vermessen wurden (Grundstücksteilung, Zusammenlegungen etc.)
- Aufgrund eines Grundbuchsbeschlusses nach Abschluss einer **agrarischen Operation**<sup>63</sup>, wenn die Grenzen des Grundstücks zur Gänze vermessen wurden.
- Von Amts wegen, wenn **alle angrenzenden Grundstücke bereits im Grenzkataster** enthalten sind.
- Von Amts wegen, durch sog. *Grenzermittlung* des Vermessungsamtes, unter Voraussetzung nicht strittiger Grenzen – der Antrag wird von allen beteiligten Grundeigentümern gestellt.

---

<sup>63</sup> Verfahren der Agrarbehörden in den Angelegenheiten der Bodenreform nach LandesG: zB. Flurverfassungs-LandesG 1975 für NÖ, Stmk-ZusammenlegungsG 1982. „Bodenreform“ ist die planmäßige und nachhaltige Neuanlegung der Agrarstruktur.

### **b. Allgemeine Neuanlegung (ANA) §§ 21-32 VermG:**

Umwandlung *aller Grundstücke einer Katastralgemeinde* in den Grenzkataster von Amts wegen. Technisch bedeutet sie eine Neuvermessung der gesamten Katastralgemeinde. Dabei werden alle Grenzen mit den Grundeigentümern verhandelt, in einer Niederschrift festgehalten, die Grenzpunkte gekennzeichnet und vermessen.

Gem. § 21 Z1. in Katastralgemeinden, in denen das Verfahren der teilweisen Neuanlegung bereits angeordnet und die überwiegende Mehrheit der Grundstücke im Grenzkataster enthalten ist<sup>64</sup>, d.h. zur Vervollständigung des teilweisen Grenzkatasters.

Nach § 21 Z2 in Gemeinden in denen kein Grundsteuerkataster bestand (Teile Burgenlands) oder der vorhandene Kataster unbrauchbar geworden ist<sup>65</sup>.

**Das amtliche Festpunktfeld** als obligatorische Voraussetzung:

*Lagefestpunkte* sind dauerhaft stabilisierte Vermessungszeichen, die mit besonderer Genauigkeit im Landessystem bestimmt sind<sup>66</sup>.

Das *Österreichische Lagefestpunktfeld* besteht aus einem Punktnetz von ca. 60.875 Triangulierungspunkten (TP und KT), das mit ca. 226.870 Einschaltpunkten (EP) verdichtet ist. Die Entfernung zwischen den Festpunkten beträgt bei TP durchschnittlich 1,5 km, bei EP 500 m. Die Bestimmung der TP erfolgte bis Ende der 80 Jahre mittels terrestrischen Messmethoden (Richtungs- und Distanzmessung), die Punktverdichtung (EP) teilweise mittels Photogrammetrie. Heute werden ausschließlich satellitengestützte Messmethoden (GPS) verwendet<sup>67</sup>.

### **3.8.3 Die Unterscheidung - Kennzeichnung des Grenzkatasters**

Die Unterscheidung zwischen Grenzkataster und Grundsteuerkataster ergibt sich aus folgenden Merkmalen.

„Im Grundstücksverzeichnis ist ein im Grenzkataster eingetragenes Grundstück daran zu erkennen, dass der **Indikator "G"** bei dem betroffenen Grundstück eingetragen ist. Nach dem Zeichenschlüssel im Anhang der VermV sind in den Vermessungsplänen die Grundstücksnummern von im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken mit **drei getrennten Strichen** zu unterstreichen<sup>68</sup>“.

---

<sup>64</sup> *Herbst*, Wegerecht und Grenzstreitigkeiten, S110

<sup>65</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S81

<sup>66</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S25 Anm.20

<sup>67</sup> *Feucht* (2008), Flächenangaben im österreichischen Kataster, S38

<sup>68</sup> *OGH 3 Ob 115/08w*

## 4 Das Grundstück

### 4.1 Begrifflichkeit

**§ 7a (1) VermG:** „Ein Grundstück ist jener Teil einer Katastralgemeinde der im Grenzkataster oder im Grundsteuerkataster als solcher mit einer eigenen Nummer verzeichnet ist.“

Diese Definition wird ebenfalls im Grundbuch in § 5 (1) AllgGAG verwendet und gilt somit in Kataster und Grundbuch. Im ABGB, GBG, als auch in Landesgesetzen wird oftmals der Begriff *Liegenschaft* verwendet, unterscheidet sich jedoch inhaltlich nicht vom Grundstück.

Damit begründet ein Grundstück eine eigene Nummer (seine „Identität“) - (siehe folgendes Kapitel) und eine Flächenausdehnung.

### 4.2 Die Nummerierung von Grundstücken

Die Nummerierung erfolgt katastralgemeindeweise fortlaufend. Die Basis entstammt bereits dem Franziszeischen Kataster, jedoch wurden damals Bauflächen (schwarz) und Flurstücke (rot) getrennt nummeriert. Seit 1912 werden in der Katastermappe alle Grundstücksnummern mit schwarzen Ziffern eingetragen, Bauflächen erhalten einen Punkt vor die Grundstücksnummer gesetzt<sup>69</sup>. zB. .201

Interessant ist, dass die Nummernzuweisung der Grundstücke bereits wie oben erwähnt im Grundsteuerkataster erfolgte und noch heute ihre Gültigkeit hat. So ist es möglich die Historie einer Liegenschaft über die Katastermappe, trotz starker Landschafts- und Bebauungsveränderung, zurückzuverfolgen.

Bei **Teilung** von Grundstücken sind die als eigene Grundstücke entstehenden Grundflächen in Bruchform darzustellen. Im Zähler verbleibt dabei die Nummer des ursprünglichen Grundstücks, der Nenner ist eine mit 1 beginnende fortlaufende Unterteilungsnummer. zB. Stammgrundstücksnummer 761 wird zu 761/1 und 761/2.

Bei **Vereinigung** von Grundstücken ist das neue Grundstück mit der Grundstücksnummer zu bezeichnen, die den Anschluss an die umliegenden Grundstücke am besten vermittelt. Gelöschte Grundstücksnummern dürfen nicht mehr verwendet werden.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S44

<sup>70</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S45

### **4.3 Der bürgerliche Erwerb von Grundstückseigentum**

**§ 431 ABGB:** „Zur Uebertragung des Eigenthumes unbeweglicher Sachen muss das Erwerbungsgeschäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Diese Eintragung nennt man **Einverleibung** (Intabulation).“

Ergänzend dazu definiert **§ 4 GBG** den **Eintragungsgrundsatz (Intabulationsprinzip)**: „Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte wird nur durch ihre Eintragungen in das Hauptbuch erwirkt.“

Generell gilt für den Eigentumserwerb die „**Zweiaktigkeit**“. Dieser besteht aus Titel (*titulus*) und rechtlicher Erwerbungsart (*modus*).

Der **Titel** ist das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft (Kauf, Tausch, Schenkung etc.) oder die letztwillige Verfügung, die den mittelbaren Eigentumserwerb rechtfertigt.

Der **Modus** (od. Verfügungsgeschäft) ist der Akt der die rechtliche Erwerbungsart realisiert, bei beweglichen Sachen die Übergabe, bei unbeweglichen Sachen (Liegenschaften und damit verbundenen Rechte und Pflichten) die Eintragung in das Grundbuch.

Dies bewirkt, dass gem. § 440 ABGB bei Verkauf einer Liegenschaft an zwei unterschiedliche Käufer, derjenige Eigentum erwirbt, der zuerst um Einverleibung ansucht. Die zeitliche Reihenfolge der Titelgeschäfte spielt dabei keine Rolle.<sup>71</sup>

### **4.4 Der außerbücherliche Erwerb**

Außerbücherlicher Erwerb bedeutet Durchbrechung des Eintragungsprinzips, d.h. das Eigentum wird auch ohne Eintragung in das Grundbuch erworben. Dennoch kommt hierbei der **Intabulierung** eine nicht unwesentliche Rolle zu.

#### **4.4.1 Die Ersitzung von Grundstücksteilen**

Die **Ersitzung** ist der Erwerb eines Rechtes durch qualifizierten Besitz während der gesetzlich bestimmten Zeit<sup>72</sup> sie führt zu einem originären Rechtserwerb, der zur Folge hat, dass der bisherige Rechtsinhaber sein Recht verliert.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> Koziol-Welser, Bürgerliches Recht I, S 353ff

<sup>72</sup> Die Ersitzung steht in sehr engem Zusammenhang mit der Verjährung

<sup>73</sup> § 1478 ABGB; SZ 69/187

Voraussetzung für diesen qualifizierten Besitz sind Redlichkeit und Echtheit des Besitzers (= „rechtlicher Besitzer“<sup>74</sup>):

**Redlichkeit** definiert sich gem. § 326 ABGB: „*wer aus wahrscheinlichen Gründen die Sache die er besitzt für die seinige hält*“ bzw. unredlicher Besitzer ist wer „*weiß oder aus den Umständen vermuten muss, dass die in seinem Besitz befindliche Sache einem anderen zugehöre*“.

**Echtheit:** Unechter Besitzer ist, wer (gewaltsam) in den Besitz eindringt, oder sich ihn durch List oder Bitte heimlich erschleicht<sup>75</sup>.

Die gesetzlich bestimmte **Zeit für die Ersitzung** von Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteilen beträgt gem. § 1468 ABGB, wie auch anderer dinglicher Rechte an Liegenschaften gem. § 1470, im Regelfall **30 Jahre**<sup>76</sup> („lange Ersitzung“).

**Beweislast:** bei der langen Ersitzung ist vom Ersitzenden nur der Zeitablauf zu beweisen, das heißt, seinen Besitz zu Beginn und zu Ende der Ersitzung<sup>77</sup>.

**Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes** (siehe Kapitel 3.2):

Die lange Ersitzung für unbewegliche Sachen macht sogar vom grundbücherlichen Eintragungsprinzip eine Ausnahme; der Eigentumserwerb erfolgt außerbücherlich nach Ablauf der Ersitzungszeit. Die Eintragung im Grundbuch hat bloß deklaratorische Bedeutung.

Dennoch ist dem Ersitzenden die **Einverleibung anzuraten**. Solange nämlich sein Recht nicht aus dem Grundbuch zu ersehen ist, kann ein gutgläubiger Dritter, aufgrund des Vertrauensgrundsatzes, vom bisherigen Eigentümer (der noch einverleibt ist) wirksam Eigentum erwerben<sup>78</sup>.

Mit der Einverleibung wird das vormals außerbücherliche zum bücherlichen Eigentum und der neue Eigentümer (Ersitzende) genießt den vollen Schutz des Grundbuchs.

Die Ersitzung von Teilen eines **im Grenzkataster** enthaltenen Grundstückes ist gem. § 50 VermG, sowie die Ersitzung von öffentlichem Wassergut ist gem. § 4 WRG **ausgeschlossen** (siehe Kap 8).

---

<sup>74</sup> *Koziol-Welser*, Bürgerliches Recht I, S340

<sup>75</sup> *Koziol-Welser*, Bürgerliches Recht I, S263

<sup>76</sup> Bei Ersitzung gegenüber juristischen Personen 40 Jahre.

<sup>77</sup> *Klang*<sup>2</sup> VI 578 und 583

<sup>78</sup> *Koziol-Welser*, Bürgerliches Recht I, S362

#### 4.4.2 Überbauen einer Grundstücksgrenze

Baut jemand (Bauführer) mit eigenem Material auf fremdem Grund so tritt die Regelung des **§ 418 ABGB** ein. Dieser außerbücherliche Eigentumserwerb durch den Bauführer hängt in erster Linie von **Wissen und Willen des Grundeigentümers** ab.

- Ist ohne Wissen und Willen des Grundeigentümers gebaut worden, so erwirbt dieser das Bauwerkseigentum, der Ersatz an den Bauführer hängt von dessen Redlichkeit ab. Der Redliche Grundeigentümer hat sogar einen Beseitigungsanspruch (auch gegen den redlichen Bauführer<sup>79</sup>).
- Wusste der Grundeigentümer von der Bauführung und untersagt diese nicht sogleich, so erwirbt der redliche Bauführer das Eigentum am verbauten Grund, hat jedoch den gemeinen Wert der Liegenschaft zu ersetzen.
- Sind beide unredlich, wächst das Bauwerk dem Grundeigentümer zu.<sup>80</sup>

##### Der „redliche“ Bauführer:

- a. *„wenn er sich aus wahrscheinlichen Gründen für den Eigentümer des Grundes halten konnte“<sup>81</sup>*

„Der Bauführer hat die Pflicht, sich vor Durchführung des Baus zu vergewissern, ob er auf eigenem oder fremdem Grund baut. Insbesondere dann, wenn die Bauführung im engsten Grenzbereich zu einer Nachbarliegenschaft vorgenommen wird. Hat der Bauführer den Grenzverlauf zur Liegenschaft des Nachbarn den bestehenden öffentlichen Aufzeichnungen (Mappe, Grundkataster u.dgl.) klar entnehmen können, so ist er dann nicht redlich wenn er dennoch die Bauführung unternahm, ohne über den Grenzverlauf (etwa aufgrund einer vorgenommenen Grenzvermessung durch einen Zivilgeometer) Gewissheit zu haben. Redlichkeit wird bereits durch leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen“<sup>82</sup>.

Der doch recht häufige Fall der Errichtung eines Hauses oder Nebengebäudes über die Grundstücksgrenze kann meist als grobe Sorglosigkeit des Bauführers angesehen werden, somit fehlt diesem die Redlichkeit.

Tatsächlich entsteht der Irrtum über den Grenzverlauf meist aus dem Fehlen der Nachweispflicht des Bauführers in der Bauverhandlung, ob die vorhandene Naturgrenze auch mit der rechtmäßigen Grenze übereinstimmt<sup>83</sup>.

---

<sup>79</sup> OGH 1Ob519/96

<sup>80</sup> Koziol-Welser, Bürgerliches Recht I, S324 und hL

<sup>81</sup> OGH 7Ob502/85

<sup>82</sup> OGH 9 Ob504/95 u.a.

<sup>83</sup> Twaroch, Organisation des Katasters, S88

b. oder „wer auf Grund einer Vereinbarung darauf vertrauen kann, dort, wo er baut, auch bauen zu dürfen“<sup>84</sup>

Dies wird in der Rechtsprechung gerne in den Fällen angewendet in denen der Eigentümer dem Bauführer einen Bauplatz unter späterer Grundabtretung zuweist und sich nach Bauführung abredewidrig verhält<sup>85</sup>.

Die **Untersagung des Grundeigentümers** hat unverzüglich nach Kenntnis von der Bauführung auf seinem Grund zu erfolgen, sonst stimmt er dieser zu bzw. verzichtet auf die Beseitigung.

„Der Grundeigentümer der erkennt, dass der Nachbar durch den Bau einer Grenzmauer irrtümlich die Grenze verletzt, und dies nicht untersagt, stimmt zu bzw. verzichtet auf die Beseitigung.“<sup>86</sup>

Meist wird der Grundeigentümer im Zuge der Ladung zur Bauverhandlung von den bevorstehenden Baumaßnahmen Kenntnis erlangen. Bleibt er dennoch untätig, wird sein im Nachhinein eingewendeter Irrtum als unentschuldbar anzunehmen sein<sup>87</sup>.

Besteht über die Bauführung eine **Vereinbarung** (wenn auch nur konkludent, also stillschweigend<sup>88</sup>) zwischen Grundeigentümer und Bauführer, so ist § 418 nicht anzuwenden, sondern gilt die Parteienvereinbarung, führt dieses beispielsweise zu einem Servitut, Baurecht oder im Falle eines beabsichtigten Eigentumsübergangs zu dessen Verbücherung.

§ 418 hat vor allem in jenen Fällen Bedeutung, in denen teils auf eigenem, teils auf fremdem Grund gebaut wird, also den sog. „**Grenzüberbauten**“. Die Form des 100%-en Bauens auf fremdem Grund ist faktisch nie gegeben.

§ 418 ABGB ist nur anzuwenden auf **Bauwerke von selbstständiger Bedeutung** und die im Verhältnis zum Wert des beanspruchten Bodens nicht ganz nebensächlich sind<sup>89</sup>. Das ist jedes grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerk, wie Haus, Kapelle, Schuppen, Keller, Garagen, eine Brücke samt Damm- und Böschungsbau, eine Straßenanlage, Stützmauer, ein einbetonierter Starkstromleitungsmast, Schwimmbecken, Gleisanlagen.

Dazu zählen **nicht**: Grenzzäune und Grenzmauern<sup>90</sup>.

---

<sup>84</sup> OGH 7Ob502/85

<sup>85</sup> dazu kritisch Twaroch, Organisation des Katasters, S89

<sup>86</sup> OGH 1Ob607/81

<sup>87</sup> Twaroch, Organisation des Katasters, S92

<sup>88</sup> jedoch prekärer Übergang zur fehlenden Untersagung gem. § 418 und dessen Anwendung

<sup>89</sup> OGH 7Ob642/78

<sup>90</sup> OGH 8 Ob 185/75

Auch im Falle dieses außerbücherlichen Eigentumserwerbes, der sich kraft Gesetzes bereits mit der Bauführung vollzieht, hat der Bauführer **Anspruch auf Übertragung in das Grundbuch**. Der Eigentumserwerb umfasst auch die zur Benützung des Bauwerkes unbedingt notwendigen Flächen. Bei Grenzüberbauung ist vor der grundbücherlichen Eintragung die Vermessung und Teilung der überbauten Fläche aus dem Grundstück durchzuführen.

Die Einverleibung ist jedenfalls anzuraten. Solange nämlich das Eigentumsrecht des Bauführers nicht aus dem Grundbuch zu ersehen ist, kann ein gutgläubiger Dritter, das überbaute Grundstück im Vertrauen auf den Grundbuchstand erwerben.

§ 418 gilt für Grenzüberbauungen sowohl von **Grundsteuerkataster** als auch von **Grenzkataster**.

#### **4.4.3 Anspülung, Anlandung**

Das Uferrecht (§§ 407-413 ABGB) regelt die Fragen, wer am verlassenen Bett von Gewässern und am angeschwemmten Land Eigentum erwirbt.

Gemäß § 411 ABGB gehört das Erdreich, welches ein Gewässer unmerklich an ein Ufer anspült, dem Eigentümer des Ufers. Diese Bestimmung enthält einen Fall des natürlichen Zuwachses zu einer Liegenschaft. Setzt das Gewässer am Ufer allmählich Erdreich ab, so verändert sich die Grenze des Ufergrundstücks.

Diese Normen finden jedoch nur auf fließende Gewässer, nicht aber auf Seen und Teiche, Anwendung<sup>91</sup>.

Ebenfalls bleibt bei öffentlichem Wassergut im Sinne des § 4 (1) und (4) WRG für einen originären Eigentumserwerb nach § 411 ABGB kein Raum.<sup>92</sup>

Der Erwerb von im **Grenzkataster** enthaltenen privaten Gewässergrundstücken ist jedoch möglich.

---

<sup>91</sup> OGH 1Ob295/03v

<sup>92</sup> OGH 1Ob251/07d

## **5 Veränderung von Grundstück und Grundgrenze**

Das Grundstück wird durch seine Grenzen definiert. Durch diese wird die **Flächenausdehnung und Identität** der Liegenschaft bestimmt.

Jede **Veränderung der Grenzen** bewirkt somit auch eine Veränderung des Flächenausmaßes und kann eine Veränderung seiner Identität bedeuten, insbesondere im Falle der **Teilung oder Zusammenlegung** einzelner Grundstücke.

### **5.1 Konstitutives Element - der Grundbuchsbeschluss**

Aufgrund des **Eintragungsgrundsatzes**, aber auch im Sinne des Publizitätsgrundsatzes, kann eine rechtsgültige Veränderung von Grundstücken bzw. deren Grenzen (somit der Umfang eines Grundbuchskörpers) gem. §§ 3, 11 und 74 GBG bzw. § 7a (2) VermG, nur durch die grundbücherliche Ab- und Zuschreibung von einzelnen Liegenschaften od. Liegenschaftsteilen, geändert werden. **§ 7a (2) VermG** besagt dabei, dass neue Grundstücke nur aufgrund von **Grundbuchsbeschlüssen**<sup>93</sup> geschaffen werden können und dieser Beschluss somit zwingend für die grundbücherliche Durchführung der Veränderung ist.

### **5.2 Teilung von Grundstücken**

Der Eintragungsgrundsatz gilt auch für den Fall der Teilung eines Grundstückes und Übertragung des Eigentumsrechtes an Grundstücksteilen. Die näheren Bestimmungen enthält das **Liegenschaftsteilungsgesetz**<sup>94</sup>.

Wie bereits in Kapitel 5.1 besprochen, bildet den konstitutiven Akt einer Grundstücksteilung, der die Teilung bewilligende Grundbuchsbeschluss.

Die grundbücherliche Teilung ist gem. § 1 LiegTeilG auf Grund eines Teilungsplanes durchzuführen, der von den im Gesetz genannten dazu befugten Personen oder Stellen zu verfassen ist (Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, Vermessungsbehörde etc. – siehe Kapitel 6.1). Dies schließt jedoch nicht aus, dass schon vor der Herstellung eines Teilungsplanes wirksame Verträge über Eigentumsübertragungen an Teilen von Parzellen geschlossen werden<sup>95</sup>.

---

<sup>93</sup> Beschluss des Grundbuchsgerichts gem. § 95 GBG

<sup>94</sup> BGBl 3/1930 idF BGBl. I Nr. 100/2008

<sup>95</sup> OGH 7Ob511/95

### 5.2.1 *Procedere der Teilungsdurchführung*

Zusammenfassend ergeben sich folgende Schritte unter Voraussetzung der jeweiligen positiven Bescheinigung durch die Behörden:

1. **Beauftragung** eines Vermessungsbefugten gem. § 1 LiegTeilG<sup>96</sup> durch den Liegenschaftseigentümer
2. **Vermessung der Liegenschaft** lt. § 36 VermG und VermV durch den o.g. Vermessungsbefugten (siehe Kapitel 6)
3. **Erstellung eines Teilungsplanes** nach Inhalt und Form der §§37 und 43(5) VermG durch den o.g. Vermessungsbefugten
4. **ev. Einbringung** des Antrages auf Teilungsbewilligung bei **sonstigen Behörden**; zB. Forstbehörde gem. § 15 ForstG (siehe Kapitel 5.2.2)
5. **ev. Bewilligung durch sonstige Behörden** per Bescheid<sup>97</sup>
6. **Einbringung des Teilungsplanes**<sup>98</sup> beim zuständigen **Vermessungsamt** unter Beantragung der Planbescheinigung gem. § 39 VermG. Das VA überprüft dabei die Eignung des Teilungsplanes grundbücherlich durchgeführt zu werden, d.h. die Einhaltung der erforderlichen Angaben gem. §§ 37 und 43 VermG und die Durchführbarkeit im Grenzkataster<sup>99</sup>.
7. **Bescheinigung des VA** gem. § 39 VermG in Bescheidform.
8. **Ansuchen** um Teilungsbewilligung beim zuständigen **Grundbuchsgericht** unter Beilage des Teilungsplanes in Urschrift, der VA-Bescheinigung gem. § 39 VermG sowie der eventuellen sonstigen behördlichen Bewilligungen.  
Der Grundbuchsführer prüft dabei „ob die Urkunden in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind“<sup>100</sup>.
9. Vollziehung der Teilung durch **Grundbuchsbeschluss**
10. Übermittlung des Grundbuchsbeschlusses an das **Vermessungsamt**, das nach § 11 (1) VermG, die „Änderung der Grenzen von Grundstücken gemäß den Grundbuchsbeschlüssen“ in der DKM und im GSTVZ einverleibt.

**Nummerierung nach Teilung:** siehe Kapitel 4.2

---

<sup>96</sup> die Aufzählung ist taxativ

<sup>97</sup> aus Kostengründen ist anzuraten vor Beantragung beim VA die Positivbescheinigung der sonstigen Behörden abzuwarten

<sup>98</sup> Seit der VermG-Novelle 2008 nur noch automationsunterstützt

<sup>99</sup> keine „materielle Prüfung“

<sup>100</sup> *Kienast*, Die Veränderung von Grundstücksgrenzen , S90

### 5.2.2 Teilungsbeschränkungen

Die Teilung von Liegenschaften wird von zahlreichen bundes- und landesrechtlichen Bestimmungen eingeschränkt zB. ForstG, Raumordnungsgesetze, Flurbereinigungsverfahren, Baurecht.

*Beispiel 1: § 15 ForstG* verbietet die Teilung von Waldgrundstücken (teilweise Waldnutzung genügt) in Grundstücke die ein die Waldbewirtschaftung hinderliches Mindestmaß unterschreiten. Das Mindestmaß wird durch Landesgesetz<sup>101</sup> bestimmt. Das Grundbuchgericht darf die Teilung erst nach Bescheinigung durch die Forstbehörde bewilligen.

Im Zuge der Vermessungsamtsbescheinigung gem. § 39 ist aber die Überprüfung der Einhaltung forstrechtlicher Bestimmungen nicht vorgesehen.<sup>102</sup> Die Forstbehörde wird jedoch durch Zusenden der VA-Bescheinigung von der Änderung der Waldfläche informiert.

*Beispiel 2: gem. § 35 Stmk ROG*<sup>103</sup> ist die grundbücherliche Teilung im Bauland nur mit Bewilligung der Gemeinde zu genehmigen. Die Bewilligung ist zu versagen wenn die Teilung dem Flächenwidmungs-, Bebauungsplan od. den Raumordnungsgrundsätzen widerspricht bzw. die Schaffung zweckmäßiger Baugrundstücke erschwert.

### 5.2.3 Abschreibung geringwertiger Trennstücke §13f LiegTeilG

Ist ein vereinfachtes Verfahren zur Eigentumsübertragung geringwertiger Trennstücke im Grundbuch („grundbücherliches Bagatellverfahren“<sup>104</sup>). Zweck ist die Reduktion der Verfahrenskosten bei geringem Wert der betroffenen Liegenschaft.

Vermessung und Planerstellung (Teilungsplan) wird von einem Vermessungsbefugten vorgenommen.

„Unter dem Begriff **Trennstück** ist ein Teil eines Grundbuchskörpers zu verstehen. Ein Trennstück kann somit ein oder mehrere ganze Grundstücke oder Grundstücksteile umfassen.“<sup>105</sup>

Der **Antrag** auf bücherliche Durchführung wird direkt beim Vermessungsamt gestellt und wird nach Beurkundung mit dem Anmeldebogen<sup>106</sup> und dem Plan an das Grundbuch weitergeleitet.

---

<sup>101</sup> zB. Stmk WaldschutzG 1982, Wr. Forstrechtsausführungsg 1978, Nö Forstauführungsg

<sup>102</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S271

<sup>103</sup> Steiermärkisches Raumordnungsg 1974 LGBl. 127/1974 idF 89/2008

<sup>104</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S203

<sup>105</sup> *Kaluza-Burtscher*, das österreichische Vermessungsrecht, S175 Anm.1

### **Geringwertige Trennstücke:**

Bei *unbelasteten Liegenschaften*, darf die Wertminderung des bei dem Grundbuchskörper verbleibenden Grundstücks € 2.000,- nicht übersteigen. Dieser Wert ist vom VA ohne förmliche Schätzung zu ermitteln<sup>107</sup>, in der Regel jedoch der Verkehrswert<sup>108</sup>.

Bei *belasteten Grundstücken* sind neben der o.g. Wertgrenze auch das Flächenmaß (max. 5% des Grundbuchskörpers) und eine Fünfjahresgrenze zu beachten, weiters darf die Ausübung einer bestehenden Dienstbarkeit nicht unmöglich gemacht oder behindert werden.

### **5.2.4 Abtretung von Grundstücksteilen § 15f LiegTeilG**

Dieses „grundbücherliche Bagatellverfahren“ dient dazu, Grundstücke oder Grundstücksreste die zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn-, Wasserbauanlagen (Be- und Entwässerung) sowie Schutz- oder Regulierungsanlagen dienen, vereinfacht im Grundbuch einzutragen.

Voraussetzung ist die bereits vollendete Anlage (Straße etc.) und die Vollziehung der Besitzänderung. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse ohne bauliche Maßnahme genügt nicht<sup>109</sup>.

Für die Festlegung bestehen **keine Wertgrenzen**.<sup>110</sup>

Vermessung und Planerstellung (Teilungsplan) wird von einem Vermessungsbefugten vorgenommen.

Den **Antrag** auf bücherliche Durchführung stellt der zukünftige Eigentümer der Anlage an das Vermessungsamt und wird nach Beurkundung mit dem Anmeldebogen und dem Plan an das Grundbuch weitergeleitet (siehe § 13)<sup>111</sup>.

Die Mitübertragung von Dienstbarkeiten ist gem. § 16 LiegTeilG möglich und gegebenenfalls zu beantragen und zu bewilligen.

---

<sup>106</sup> OGH 5Ob15/90: „Anmeldebogen ist öffentliche Urkunde und tritt an Stelle des Eintragungsbegehrens“

<sup>107</sup> OGH 5Ob 94/88

<sup>108</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S206

<sup>109</sup> OGH 5Ob20/76

<sup>110</sup> Erst seit der Grundbuchsnovelle 2008

<sup>111</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S211

### 5.3 Löschung und Vereinigung von Grundstücken

Ist ein vereinfachtes Verfahren um zusammenhängende Grundstücke mit gleichen Eigentums- und Belastungsverhältnissen vereinigen zu können. Dies führt zur Erleichterung der Evidenzhaltung und besseren Übersichtlichkeit der Katastralmappe<sup>112</sup>.

Meist findet die Löschung und Vereinigung als bereinigende Maßnahme **im Vorfeld von Liegenschaftsteilungen** zwecks Verfahrensvereinfachung statt.

Bei Notwendigkeit wird eine *Mappenberichtigung* (nur im Grundsteuerkataster!) zwischen Bereinigung und Teilung durchgeführt.

Für **Grundstücke im Grenzkataster** gilt **§ 12 VermG**:

Die Durchführung erfolgt auf *Antrag des Eigentümers* oder *von Amts wegen* mit dessen Zustimmung.

**Voraussetzungen** für die Vereinigung von Grundstücken:

- in derselben Katastralgemeinde gelegen
- zusammenhängend
- gleiche Eigentums- und Belastungsverhältnisse
- Vereinigung ist im Interesse der Verwaltungsvereinfachung

Für **Grundstücke im Grundsteuerkataster** gilt, gem. § 52 VermG, ebenfalls § 12, jedoch unter der Einschränkung, dass die *Vereinigung von Grundstücken im Grundsteuerkataster mit jenen im Grenzkataster ausgeschlossen* ist.

Erwähnt wird, dass gem. § 52 (3) im Grundsteuerkataster von Amts wegen, bei gleicher Benützungsort, die Vereinigung von Grundstücken innerhalb eines Eigentumskomplexes durchgeführt werden kann, wenn dadurch die Katastralmappe übersichtlicher wird. Dies bedarf keiner Zustimmung des Grundeigentümers<sup>113</sup>.

**Nummerierung nach Löschung und Vereinigung:** siehe Kapitel 4.2

---

<sup>112</sup> VWGH 88/17/0241

<sup>113</sup> OGH 50b78/01

# Teilungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)<sup>114</sup>:



<sup>114</sup> Quelle: Vermessung Kukuvec ZT-GmbH

## 6 Die Grenzvermessung

Grenzvermessungen erfolgen *im Auftrag* eines Grundstückseigentümers (zB. Feststellung des Grenzverlaufes, Liegenschaftsteilungen, Umwandlung in den Grenzkataster) oder *von Amts wegen* (zB. im Zuge der Bodenreform der Agrarbehörde, od. der allgemeinen Neuanlegung des Grenzkatasters durch die Vermessungsbehörden).

### 6.1 Vermessungsbefugte (§ 1 LiegTeilG)

#### a. Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen<sup>115</sup> :

Sind gem. § 4 (2) lit. b ZTG berechtigt: zur Verfassung von Teilungsplänen, zur katastralen und grundbücherlichen Teilung von Grundstücken und von Lageplänen zur grundbücherlichen Abschreibung ganzer Grundstücke, zu Grenzermittlungen nach dem Stande der Katastralmappe oder auf Grund von Urkunden, einschließlich Vermarkung und Verfassung von Plänen zur Bekanntgabe von Fluchtlinien.<sup>116</sup>

Ziviltechniker sind mit öffentlichem Glauben versehene Personen gem. § 292 Zivilprozessordnung und zur Ausstellung öffentlicher Urkunden im Rahmen ihrer Befugnis berechtigt (§ 4 (3) ZTG).

Die landläufige Meinung eines örtlich beschränkten Zuständigkeitsbereiches des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen trifft nicht zu, sein Einsatzbereich erstreckt sich über das gesamte Bundesgebiet.

#### b. Vermessungsbehörden:

Das sind die örtlich zuständigen Vermessungsämter, das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) für das gesamte Bundesgebiet und das BMWFJ<sup>117</sup>. Ihre sachliche Zuständigkeit ergibt sich aus den §§ 1 und 2 VermG.

Die vom BEV durchzuführenden vermessungstechnischen Arbeiten können an Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen abgetreten werden (§ 2 (5) VermG).

#### c. Agrarbehörden gem. Agrarbehördengesetz:

#### d. Bundes und Landesdienststellen:

#### e. andere Behörden und Ämter:

Die Behörde muss allerdings zuvor durch Verordnung als geeignet erklärt werden. Die Eignung wurde insb. den städtischen Bauämtern verliehen.

<sup>115</sup> Keine *Technischen Büros* im Sinne des § 211 der GewO; VfGH B 1931/96

<sup>116</sup> Ziviltechnikergesetz 1993 idF BGBl I 135/2009

<sup>117</sup> Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend

Die **Grenzvermessung** i.w.S. kann in folgende Arbeits- bzw. Verfahrensschritte unterteilt werden:

- Vorerhebung der Behelfe
- Aufmessung der Naturgrenzen und Bezugspunkte
- Grenzverhandlung
- Vermessung der festgelegten und vermarkten Grenzen
- Erstellung eines Planes

## **6.2 Die Vorerhebung der Behelfe**

Die Vorerhebung dient der möglichst lückenlose Sammlung der, für die Grenzverhandlung notwendigen Behelfe.

Hierzu ist zuerst der aktuelle **Kataster- und Grundbuchsstand** des betreffenden Grundstückes zu erheben. Dies erfolgt über die Grundstücksdatenbank (GDB).

Zu diesen **Basisunterlagen** zählen

- Grundbuchsauszug
- Ausdruck des Katasters aus der Digitalen Katastralmappe (DKM)
- Auszug aus dem Grundstücksverzeichnis (GTVZ)
- Koordinatenverzeichnis aus der Koordinatendatenbank (KDB)

Sodann ist der Gang auf das zuständige **Vermessungsamt** zu bestreiten und anhand dieser Erstunterlagen die Amtserhebung vorzunehmen.

Erste Rückschlüsse auf vorhandene, historische Planunterlagen bieten die **Veränderungshinweise** im historischen Grundstücksverzeichnis.

### **Beispiel:**

#### **AUSZUG AUS DEM HISTOR. GRUNDSTÜCKSVRZEICHNIS**

KATASTRALGEMEINDE: 63108 Andritz

VERMESSUNGSAMT: Graz

\*\*\*\*\* 2010-03-11

EINGABE (VOR SORT): 197/4

\*\*\*\*\*

GST-NR	VERÄNDERUNGSHINWEISE
197/4	121/1965, 500/1984, 11/1999

Die Veränderungshinweise deuten auf katastrale Veränderungen an den Grundstücksgrenzen, wie Teilungen, Mappenberichtigungen etc. hin. Anhand der im Beispiel rot angezeigten Zahl können im VA die zugehörigen Originalpläne erhoben werden, die, geordnet nach Katastralgemeinde und Jahrgang, aufliegen.

## 6.3 Bewertung der Behelfe

### 6.3.1 Genauigkeit und Interpretation der Digitalen Katastralmappe

Wie bereits im historischen Teil erwähnt fand die teilweise Umzeichnung des Grundsteuerkatasters vom ursprünglichen Maßstab 1:1440 bzw. 1:2880 auf 1:1000 bzw. 1:2000 ab dem Jahre 1914 statt, ab 1987 die Digitalisierung des Katasters in die DKM. Qualitätsverbesserungen erfolgten dabei insbesondere durch Transformation von alten Teilungsplänen und Handrissen in das Landessystem bzw. der Übernahme der bereits im Grenzkataster (ab 1969) befindlichen Grundstücke, für deren Entstehung ohnehin die strengen gesetzlichen Genauigkeitsvorgaben anzuwenden waren.

Dennoch kann in der DKM von **drei unterschiedlichen Genauigkeitsqualitäten** gesprochen werden<sup>118</sup> (in aufsteigender Genauigkeit):

#### A. Grundsteuerkataster – Bereiche ohne Folgevermessung:

Die erste und in vielen Gebieten auch letzte flächendeckende Grenzaufnahme ist der Franziszeische Kataster. Soweit seit dieser Uraufnahme keine neuere Vermessung durchgeführt wurde, dient diese Dokumentation auch heute noch als Grundlage für die Bewertung der Grenzsituation.

Die in den letzten 100 Jahren durchgeführten Nachmessungen ergaben, aufgrund der fortgeschrittenen Entwicklung in Messtechnik und -systematik sowie höherer Genauigkeitsvorgaben, Ergebnisse unterschiedlichster Abweichungen von der Urmappe.

Die Ungenauigkeiten des Franziszeischen Katasters werden u.a. in folgenden *Ursachen* gesehen<sup>119</sup>:

Unzulängliche Stabilisierung der *Triangulierungspunkte* (Festpunkte), sowie die folgenden Unzulänglichkeiten in der *Detailaufnahme*:

- Kennzeichnungsverpflichtung mit einfachen Zeichen (Gruben, Erdhügel)
- Ungenaue Waldaufnahmen durch das Verbot größerer Aushauungen (lange, gerade Parzellen die der Natur nicht entsprechen)
- Ungenaue Gebäudedarstellung (Wirtschaftsgebäude nach Schrittmaß)
- Ungenaue Grenzvermarkung bei nicht steuerrelevanten Liegenschaften
- Einfache Messausrüstung (Messtisch, Libelle, Senkblei)

---

<sup>118</sup> BEV, Handbuch Grenzkataster, 2001

<sup>119</sup> Kollenprat, Der Grundstückskataster und seine Genauigkeit, S67f

### **Die Genauigkeit der Grundstücksgrenzen in der Urmappe:**

Die Genauigkeitsabweichung schon alleine aus dem Verhältnis ursprünglicher Maßstab 1:2880 zur mittleren Strichstärke von 0,15mm ergibt eine Genauigkeit in der Natur von 43cm (=Mindestgenauigkeit). Untersuchungen aus den 50er- und 60er-Jahren ergeben einen *mittleren Fehler* in der Originalmappe von 80cm<sup>120</sup>.

Erfahrungen aus der Praxis<sup>121</sup> haben ergeben, dass in Einzelfällen die Differenz zwischen Kataster und Naturstand sogar *bis zu 40 m* betragen kann. Die Vermutung liegt dabei nahe, dass ursprünglich ganze Feldskizzen und Handrisse verdreht oder verschoben in die Katastralmappe eingepasst wurden.

Fiskalisch unbedeutende Gebiete wie Wald- und Gebirgsflächen wurden mit schlechterer Genauigkeit und nur sehr oberflächlich dargestellt. Die Fehlergrenzen liegen in diesen Gebieten wesentlich höher (was aber auch unbedeutender ist).

### **B. Katasterbereiche mit Zahlenplänen aus Folgevermessungen:**

In diesen Bereichen wurde der Kataster durch Pläne und Handrisse (Teilungspläne etc.) verbessert. Diese Pläne dokumentieren den Grenzverlauf und sind in der Urkundensammlung des zuständigen Vermessungsamtes zu finden.

Wichtiger Hinweis für den Erhebenden sind dabei die im Kataster ersichtlichen Grenzpunkte (Kreis) mit dazugehöriger Grenzpunktnummer. Hierbei kann von „Bereichen mit numerisch fixierten Grenzen“ gesprochen werden.

Einen vagen Hinweis auf Planexistenz bieten Grenzpunktdarstellungen ohne Punktnummer, oft handelt es sich dabei jedoch um entfernt historische Grenzaufnahmen in lokalen Koordinatensystemen, die im Idealfall durch Aufmessung und Einbeziehung von Identpunkten (Hausecken, Mauern etc.) in das aktuelle Koordinatensystem (Landessystem) umgerechnet werden können.

### **C. Bereiche von Grenzkatastergrundstücken:**

Grenzkatastergrundstücke sind in der DKM anhand dreier kurzer Striche unter der Grundstücksnummer zu erkennen. Sämtliche Grenzen der Liegenschaft sind durch koordinatenmäßig erfasste Grenzpunkte definiert und diese mit Grenzpunktnummern versehen.

Die Genauigkeit der Grenzpunkte liegt innerhalb der von § 7 VermV geforderten „mittleren Punktlagegenauigkeit“ von +/-15 cm.

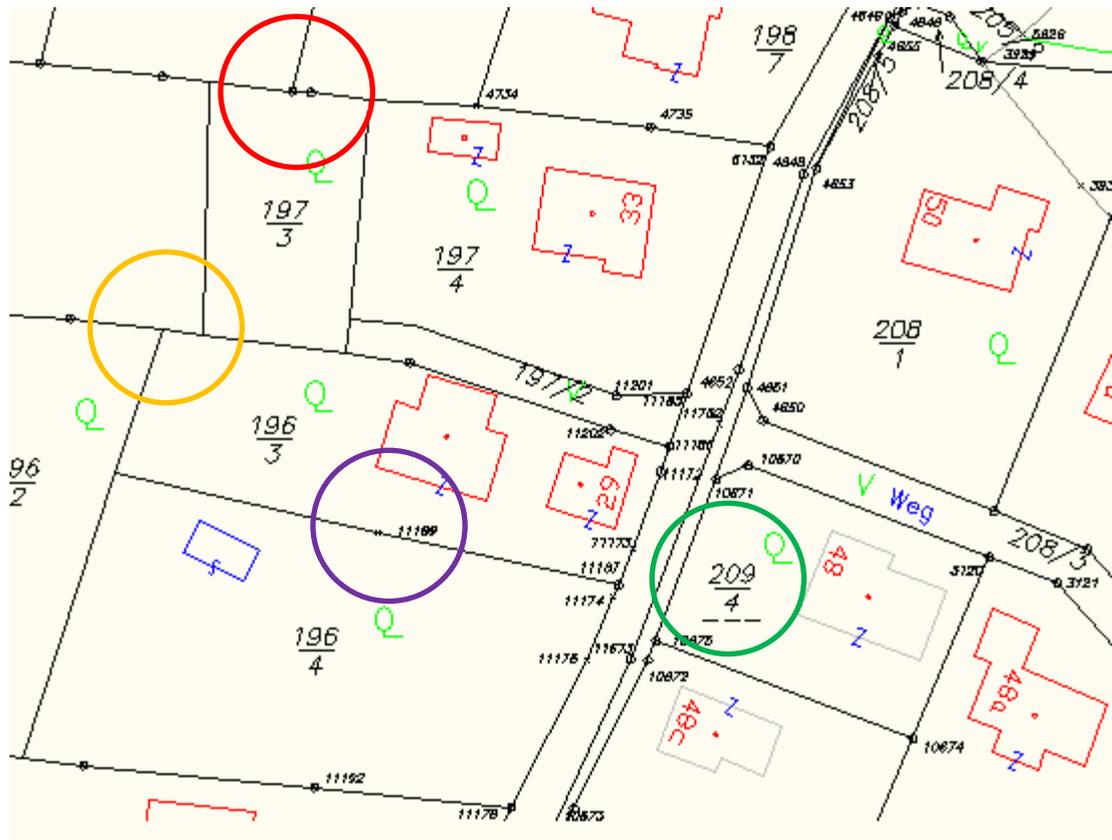
Historische Planunterlagen hierzu sind nicht mehr zu erheben. Die Koordinaten der Grenzpunkte befinden sich bereits in der KDB und sind außer Streit.

---

<sup>120</sup> Twaroch, Der Kataster als Beweismittel bei Grenzstreitigkeiten

<sup>121</sup> Vermessung Kukuvec ZT-GmbH

## Beispiele für die von A bis C genannten Katasterbereiche:



**Fall A:** die rundumliegenden Grundstücke liegen im Grundsteuerkataster, die Grenzpunkte sind in den meisten Fällen nicht zahlenmäßig erfasst und haben keine Grenzpunktnummer. Eine Planexistenz ist ungewiss, aber dennoch zu prüfen.

**Fall B1:** Grenzpunktdarstellung (kleiner Kreis) ohne Grenzpunktnummer, deutet auf einen Zahlenplan im lokalen Koordinatensystem hin. Planexistenz ist anzunehmen. Umrechnung in aktuelles Koordinatensystem ist bei Auffindung von Identpunkten (Hausecken, Grenzvermarkung etc.), möglich.

**Fall B2:** die rundumliegenden Grundstücke liegen nicht im Grenzkataster, der Grenzpunkt wurde im Laufe der Jahre neu vermessen, dieser hat Koordinaten im Landeskoordinatensystem und eine Grenzpunktnummer. Grenzverhandlung aber noch notwendig. Planunterlagen sind sicher vorhanden und müssen erhoben werden.

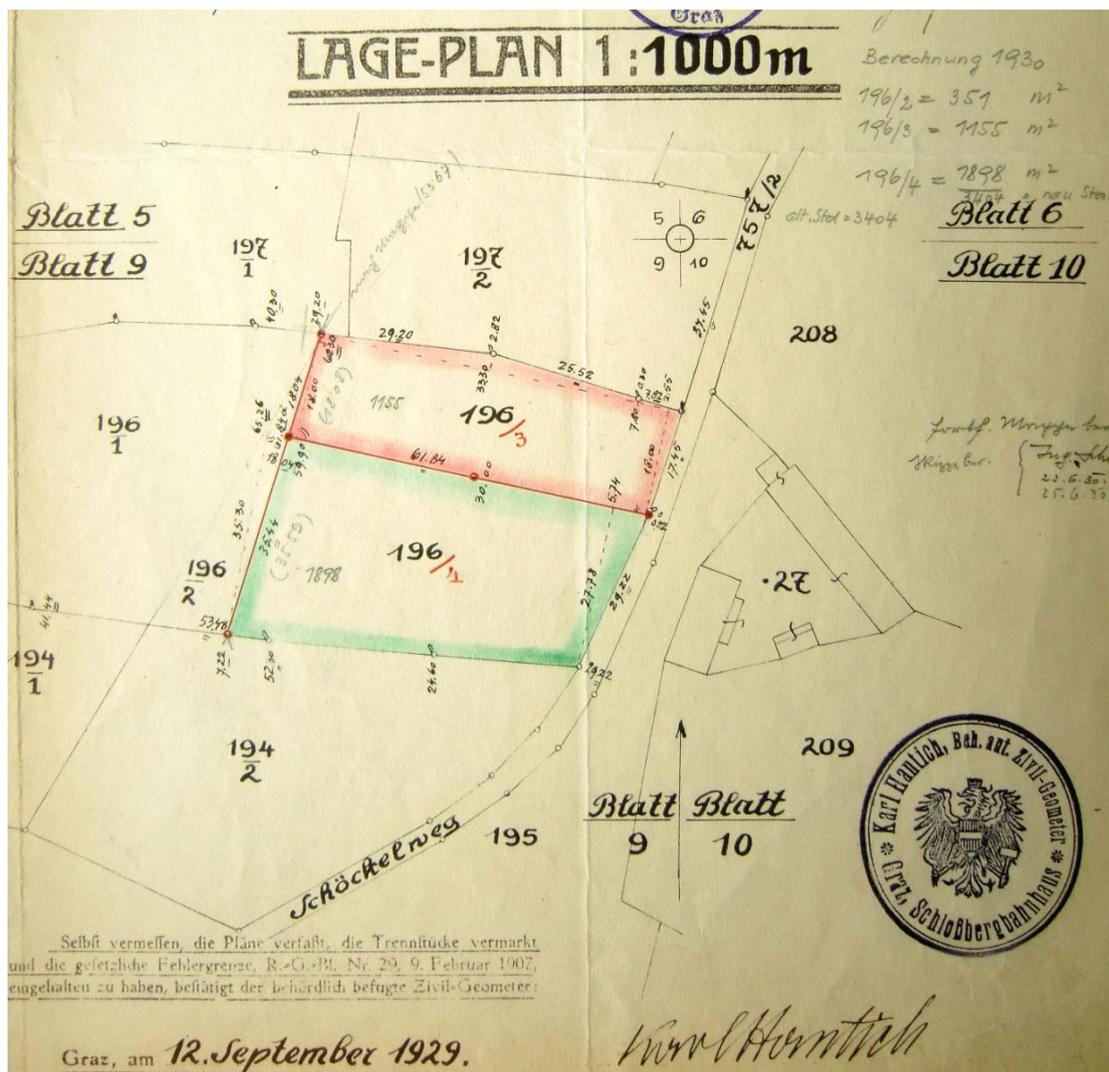
**Fall C:** Grundstück im Grenzkataster, alle Grenzpunkte haben eine Grenzpunktnummer und Koordinaten im Landeskoordinatensystem, keine Grenzverhandlung mehr nötig.

### 6.3.2 Pläne zur grundbücherlichen Teilung von Grundstücken

#### Pläne vor 1932:

Aufgrund der recht frühen Zweifel an der Genauigkeit der Urmappe, wurde in Folge des Evidenzhaltungsgesetzes, 1887 die sogenannte „Polygonal-Instruction“ erlassen. Dadurch wurde die rein grafische durch die numerische Vermessung abgelöst. Die daraus resultierenden Vermessungspläne weisen zumindest Bemaßungen (Orthogonal- und Sperrmaße) an den Teilungslinien, Einbindepunkten, sowie an den betroffenen Grenzlinien selbst auf. Die Kennzeichnung der Grenzpunkte in der Natur („Besteinung“) ist zwar nach § 845 ABGB vorgesehen, aber meist nicht in den Teilungsplänen ersichtlich. Grenzpunkte besitzen noch keine Grenzpunktnummern.

#### Beispiel Teilungsplan von 1929:

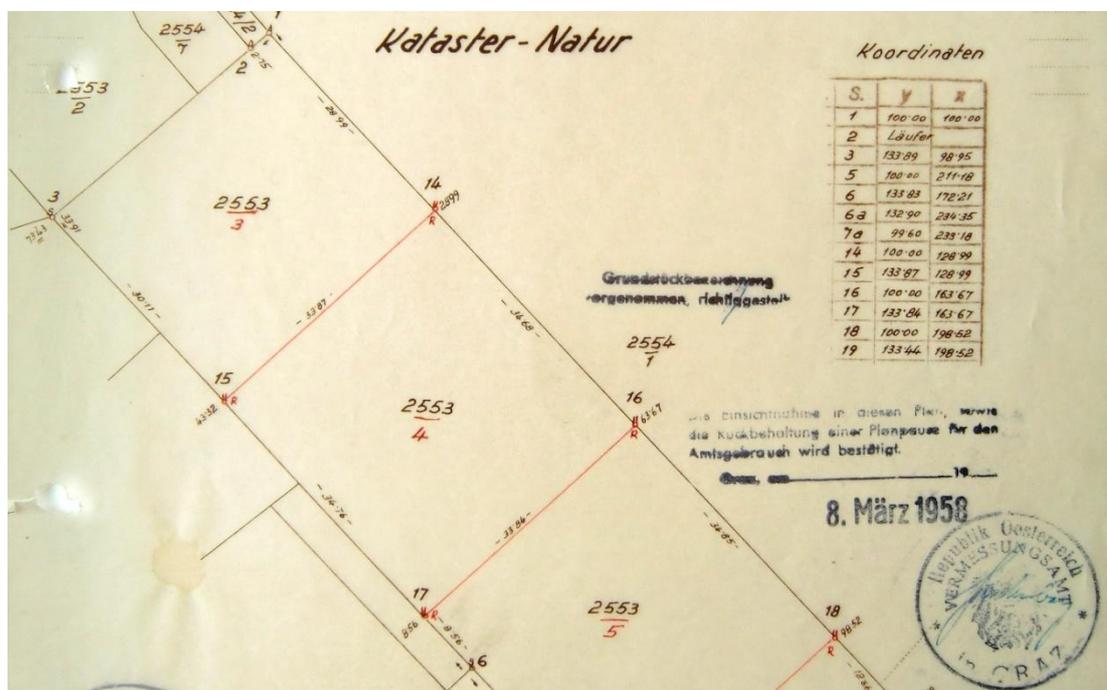


### Pläne zwischen 1932 und 1969:

Die Pläne wurden auf Basis der Grundteilungsverordnung (Verordnung Nr. 204)<sup>122</sup> von 1932 erstellt. Die Aufnahmen erfolgten aufgrund von Polygonpunkt- und Detailpunktmessung. Die Pläne weisen ein Koordinatenverzeichnis, eine detaillierte Darstellung des Naturstandes sowie die Kennzeichnung der Grenzpunkte gem. § 845 ABGB auf. Selten enthalten sie die Dokumentation einer Grenzverhandlung.

„Diese Pläne bieten aufgrund ihrer Aussagekraft eine gute Unterlage für Grenzverhandlungen. Bei dokumentierten Grenzverhandlungen ergibt sich eine erhöhte Beweiskraft für die einvernehmlich festgelegten Grundgrenzen“<sup>123</sup>.

**Beispiel Teilungsplan von 1958:** Bereits zu sehen die Grenzpunkte mit Koordinaten



### Pläne ab 1969:

Pläne die aufgrund des VermG 1969 und der jeweils geltenden VermV entstanden sind. Technisch sind die Grenzpunkte koordinatenmäßig im Landessystem erfasst und in der KDB abrufbar.

„Diese Pläne sind für Grenzverhandlungen in hohem Maße relevant; der verhandelte Teil ist rechtsverbindlich; im Bereich von Grenzkatastergrundstücken ist eine Grenzverhandlung obsolet“<sup>124</sup>.

<sup>122</sup> Auf Grundlage des EvidenzhaltungsG 1887 und des LTG 1930 erlassen

<sup>123</sup> Angst, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, S27

<sup>124</sup> Angst, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, S28

### **6.3.3 Erhebung von Nutzungsänderungen**

#### **Bauflächenerhebungen bis 1969:**

Sind *Handrisse* die der Darstellung der Nutzungsart „Baufläche“ in der Katastralmappe und zur Ausweisung der Fläche im Grundstücksverzeichnis dienten. Diese Aufnahmen geben einen wichtigen Hinweis auf den historischen Naturstand und zum Teil auch die Lage von in der Nähe liegenden Grundstücksgrenzen wieder. Die Grenzdarstellung ist jedoch meist ohne Beteiligung der Eigentümer erfolgt.

#### **Bauflächen und Bauwerke ab 1969:**

Bauflächenerhebungen wurden ab 1982 mit erhöhter Genauigkeit im Zuge des „Projektes Bauflächen“ durchgeführt. Diese Pläne besitzen oft grundstücks- und grenzbezogene Informationen. Sie sind jedoch nur verwendbar wenn idente Punkte vorhanden sind.

## **6.4 Grenzverhandlung**

Für das Zustandekommen eines einvernehmlichen Grenzverlaufes zwischen zwei Grundstücken ist es notwendig, dass die Eigentümer darüber einen gültigen Vergleich schließen (siehe Kap. 6.4.4.B). Dieser Vergleich ist Voraussetzung für den Grenzkataster und kommt über drei Wege zustande<sup>125</sup>:

- a. Einigung der Parteien in einer, im Zuge der Neuanlegung des Katasters, von den Behörden durchgeführten „**Grenzverhandlung**“ gem. § 25 (1) VermG.
- b. Die Zustimmungserklärung in einer, im Zuge der teilweisen Neuanlegung, von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchgeführten „**Zusammenkunft**“<sup>126</sup> der Eigentümer.
- c. Die **Unterlassung** der Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens oder die Unterlassung von Einwendungen gegen die Bekanntgabe der beabsichtigten Aufnahme eines Grundstücks in den Grenzkataster gem. § 18a bzw. § 25 (5) VermG (Zustimmung durch Verschweigung) - siehe Kapitel 6.7.

---

<sup>125</sup> Angst, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, S9

<sup>126</sup> Im Falle des Ingenieurkonsulenten ist zwar ebenfalls eine „Grenzverhandlung“ durchzuführen, es handelt sich jedoch mangels Behördenstellung des Befugten nicht um eine Verhandlung iSd. Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes sondern um eine „Zusammenkunft der Eigentümer“.

#### **6.4.1 Ladung (Einladung) zur Grenzverhandlung § 24 VermG**

Bei der Fristsetzung der **Ladung** (Vermessungsbehörde) bzw. **Einladung** (Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen) ist auf die Umstände des Falles Bedacht zu nehmen. Allgemein genügt eine **Frist** von 14 Tagen zwischen Zustellung und Grenzverhandlung, im Falle telefonischer Absprache auch kürzer<sup>127</sup>.

**Zweck** der Ladung ist es, alle betroffenen Beteiligten, zu benachrichtigen und ihnen somit die Möglichkeit zu geben ihre Interessen zu wahren.

Die **Beteiligten** sind in der Regel die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften (keine Käufer, Pächter etc.), auch diejenigen Anrainer deren Grenze mit der des zu vermessenden Grundstückes in nur einem Punkt zusammentrifft<sup>128</sup>.

Handelt es sich bei den angrenzenden Liegenschaften um *öffentliches Gut* bzw. sind die betroffenen Grenzen Landes- oder Gemeindegrenzen, sind die zuständigen Landes- od. Gemeindevertreter zu laden.

Bei der „Allgemeinen“ Neuanlegung des Katasters entfällt gem. § 32 für bereits im *Grenzkataster eingetragene Grundstücke* die Grenzverhandlung, somit auch die Ladung der Eigentümer. Die Ladung von Eigentümern von Grenzkatastergrundstücken kann auch bei sonstigen Grenzvermessungen entfallen, diese sollten jedoch rein formell informiert werden<sup>129</sup>.

Die geladenen Personen sind in der Ladung dazu anzuhalten, sich in ihrem Besitz befindliche, für die Grenzfeststellung **relevante Unterlagen** (Urteile, Vergleiche, Teilungspläne etc.), zur Grenzverhandlung mitzubringen.

Zu den Rechtsfolgen bei **bescheidmäßiger Ladung** durch das Vermessungsamt (siehe Kapitel 6.7)

---

<sup>127</sup> *Angst*, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, S11

<sup>128</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S90

<sup>129</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S90

#### **6.4.2 Festlegung der Grenzen §25 VermG**

„Bei der **einvernehmlichen Festlegung des Grenzverlaufes** durch die Grundeigentümer in der Grenzverhandlung handelt es sich um einen **zivilrechtlichen Vertrag**. Dieser kann nicht einseitig abgeändert werden. Im Falle eines Irrtums kann dieser Vertrag nur vor Gericht angefochten werden“.<sup>130</sup>

Wegen der weitreichenden Rechtsfolgen der Einverleibung von Grundstücken in den Grenzkataster sind exakte Recherche der Unterlagen und Einhaltung der Rechtsvorschriften bei der Verhandlung von größter Bedeutung. Nachlässigkeiten und Fehlinformationen durch den die Verhandlung leitenden Katasterfachmann können eine Anfechtung der Grundgrenze wegen Irrtums begründen (siehe Kap. 6.4.4.C) oder im Falle der amtlichen Vermessung die Wiederaufnahme des Verfahrens und Wiederholung der Grenzverhandlung.

Auch wenn der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen meist von einer Partei beauftragt wurde, so hat er bei Feststellung der Grenzen objektiv vorzugehen.

Als **Vorarbeit zur Grenzfestlegung** werden am gegenständlichen Grundstück vom Geometer die Grenzen in der Natur zB. alte Grenzsteine, Zäune, Mauern, Gebäudeecken, unter Einbeziehung eines angemessenen Umfeldes, aufgemessen. Weiters werden, im Hinblick auf darauffolgende Transformationen, Identpunkte historischer Urkunden gesucht und so vorhanden im aktuellen Koordinatensystem aufgemessen. Die Suche erfolgt auch mit Grabwerkzeugen und für metallische Vermarkungen mit Metallsuchgeräten.

In der Kanzlei des Geometers werden sodann die in den historischen Urkunden dokumentierten Grenzen in das aktuelle Landessystem mit Hilfe spezieller geodätischer Rechenprogramme („Helmert-Transformation“) umgerechnet, die verschiedenen Urkunden auf Widersprüchlichkeit überprüft und die Naturgrenzen mit den nun aktuellen, berechneten Urkundengrenzen verglichen. Die dadurch erlangten Koordinaten der „errechneten Grenzpunkte“ werden sodann in das Messinstrument, den elektronischen Tachymeter, übermittelt.

Vor der Grenzverhandlung wird vor Ort, unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld, die Rekonstruktion bzw. Suche eventuell noch vorhandener, jedoch mit freiem Auge nicht erkennbarer Vermarkungen der Urkundengrenze vorgenommen. Sind diese nicht auffindbar, werden sie in der Natur wieder hergestellt und vermarkt - die sog. **Rücksteckung in der Natur**.

---

<sup>130</sup> VwGH GZ 98/06/0125

Bei der **Festlegung der Grenzen** ist nach *Kollenprat*<sup>131</sup> folgend vorzugehen:

1. *In der Natur erkennbare, fixierte Grenzen:*

Die Grundgrenze ist in der Natur kenntlich gemacht und wird von allen Beteiligten anerkannt. Die Kenntlichmachung erfolgt in Form von Grenzsteinen, sonstigen künstlichen Grenzzeichen oder Naturgrenzen.

2. *In der Natur erkennbare, veränderliche Grenzen:*

Sog. „wandernde“ Grenzen (Wege, Bäche, Hecken etc.) die ihre Lage im Laufe der Jahre verändert haben. Hierbei sind Zeugenaussagen, Luftbilder etc. heranzuziehen, um die Dauer der unveränderten Lage und damit die Frage einer allfälligen Ersitzung zu beurteilen.

3. *Keine in der Natur ersichtliche Grenze:*

- Letzter ruhiger Besitzstand (Nachbarn sind seit Jahren mit einer Grenze einverstanden)
- Vorhandene Urkunden (Rekonstruktion anhand vorhandener Pläne)
- Zeugenaussagen (zB. Nachbarn)
- Gerichtliche Vergleiche
- die Katastralmappe (Urmappe)

Aus der oben geführten Aufzählung ist zu sehen, dass im Falle der Festlegung der Grenzen von Grundstücken im Grundsteuerkataster (im Gegensatz zum Grenzkataster) die Naturgrenze der Papiergrenze vorgeht. Bei Unklarheit über die in der Natur erkennbare Grenze, ist die Feststellung der tatsächlichen Grenze anhand von Behelfen durchzuführen.

Dazu folgende Entscheidungen des OGH:

*„Die Frage, wo die natürliche Grenze verläuft, ist eine Frage der Würdigung aller Beweise einschließlich der Katastermappe und Grundbuchsmappe sowie eine Frage der Feststellung von Tatsachen. Dazu gehört auch die Frage der Kulturgattungen.“*<sup>132</sup>

*„Die Grundbuchmappe beurkundet nicht die Grenze; sie ist nur ein Beweismittel wie jedes andere.“*<sup>133</sup>

Aber: *„Fehlen Naturgrenzen dann erwirbt der Käufer durch die Einverleibung Eigentum in jenen Grenzen, die von der Grundbuchsmappe dargestellt werden.“*<sup>134</sup>

---

<sup>131</sup> *Kollenprat, die Hofkarte, S2f*

<sup>132</sup> *OGH 6Ob230/98m*

<sup>133</sup> *OGH 8Ob504/78*

<sup>134</sup> *OGH 3Ob12/98f*

An allen *Einrichtungen die sich auf der Grenzlinie befinden* (zB. Grenzsteine, Mauern, Zäune, Hecken, Bäche) besteht gem. § 854 ABGB Miteigentum. Dies gilt nicht wenn das Gegenteil bewiesen wird (siehe auch Überbauten Kap. 4.4.2) oder solchen die auf Eigengrund an der Grenze errichtet wurden.

Die **Grenzverhandlung**, die im Anschluss der Vorbereitungen abgehalten wird, ist vom Ingenieurkonsulenten (Planverfasser) selbst zu leiten<sup>135</sup>. Dabei werden den erschienenen Eigentümern die, soweit es möglich war, sichtbar gemachten Grenzpunkte demonstriert und unter **Vorhalt der vorhandenen Behelfe** (Grundsteuerkataster, Pläne, Handrisse etc.) die Grenzlinie erläutert. Der Vorhalt der Behelfe hat die privatrechtliche Bedeutung den Grundstückseigentümern die Entscheidung über den Grenzverlauf zu erleichtern und dass verhindert wird, dass ein dem Grenzverlauf zustimmender Eigentümer seine Zustimmungserklärung wegen Irrtums anfechten kann<sup>136</sup>.

Schlussendlich ist das Ziel der Grenzverhandlung die **einvernehmliche Grenze**. Rechtlich betrachtet bedeutet es, den für diesen *Vergleich*<sup>137</sup> über den Verlauf der Grenze notwendigen *Konsens* zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern zu erzielen, welchen diese sodann mit ihrer schriftlichen Zustimmung besiegeln.

Der Vermessungsbefugte entscheidet nicht über die Grenze, er legt lediglich deren höchstwahrscheinliche Lage anhand einer gemischten Interpretation von Naturgrenze und Rekonstruktion aus vorhandenen technischen und rechtlichen Unterlagen dar und stellt diese den Aussagen der Eigentümer gegenüber. Hierbei kommt es oft zur Klärung und Schlichtung lang bestehender Unstimmigkeiten über den Grenzverlauf.

Auch der in der Grenzrekonstruktion festgestellte oder von einer Partei behauptete **außerbücherliche Erwerb** (Ersitzung, Überbau etc. siehe Kap. 4.4) kann bereits in der Grenzverhandlung zu einer endgültigen Lösung durch beiderseitigen Konsens führen (eine eventuelle Ersitzung ist somit ausgeschlossen weil vertraglich neu geschlossen - siehe 6.4.4 C). Der Verhandlungsleiter hat jedoch keine Befugnis diese rechtliche Situation parteibeeinflussend zu interpretieren oder gar darüber zu richten.

Die endgültige Festlegung der Grenze obliegt somit nur der Einvernehmlichkeit der Eigentümer, anderenfalls kommt die einvernehmliche Grenze einfach nicht zustande

---

<sup>135</sup> *Angst*, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, S12

<sup>136</sup> *Angst*, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, S16

<sup>137</sup> außergerichtlicher Vergleich der Streitparteien iSd § 1380 ABGB

oder die Eigentümer streben ein *gerichtliches Verfahren zu Festlegung der Grenze* an (siehe Kapitel 7.2).

Erscheint ein geladener Grundeigentümer nicht zu einer amtlichen Grenzverhandlung (Vermessungsbehörde) oder entfernt er sich vorzeitig von dieser, so wird der Grenzverlauf nach Angabe der übrigen Eigentümer festgelegt<sup>138</sup>.

Für bereits im **Grenzkataster** enthaltene Grundstücke haben die Festlegungen gem. §32 zu entfallen<sup>139</sup>. Dies gilt somit für die gemeinsamen Grenzen von Grundsteuerkatastergrundstücken und Grenzkatastergrundstücken.

#### **6.4.3 Kennzeichnung der Grenzen durch „Grenzzeichen“**

Bei od. unmittelbar nach Festlegung der einvernehmlichen Grenzen werden diese, am Besten im Beisein der Eigentümer, in der Natur durch Grenzzeichen vermarktet. (Die „Kennzeichnung“ der gegenseitigen Grenzen **gem. § 25 (1) VermG**).

Diese sind nach **§ 845 ABGB** „*durch entsprechende Grenzzeichen auf eine deutliche und unwandelbare Art zu bezeichnen*“.

**§1 VermV** legt fest, dass die Grenzen durch Grenzpunkte so zu zerlegen sind, dass die dazwischen befindlichen Abschnitte geradlinig oder in mathematisch definierten Kurven verlaufen.

Dazu konkretisiert er hierfür die **Möglichkeiten der Kennzeichnung**:

Grenzsteine oder Rohre mit bestimmten Mindestmaßen, Kunststoff- od. Metallmarken, Grenzbolzen, eingemeißelte Zeichen im Fels. Die zuvor genannten Grenzzeichen können entfallen, wenn die Grenzpunkte durch andere dauerhafte Zeichen wie Mauerecken, Bordsteinkanten, Zaunsäulen ersichtlich sind.

„Grenzzeichen sind Zeichen die Grenzpunkte erkennbar bezeichnen und dauerhaft festlegen. Zweck ist die sichtbare Kennzeichnung der Grundstücksgrenzen; sie haben **faktische Beweiskraft** über die örtliche Erstreckung von Rechten an Grundstücken. Sichtbare Grenzzeichen tragen wesentlich zur störungsfreien Besitzausübung bei“<sup>140</sup>.

Im *Grenzkataster* haben Grenzzeichen rein deklaratorische Bedeutung, falsch gesetzte Zeichen haben keine Auswirkung auf die Eigentumsgrenze.

---

<sup>138</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S93

<sup>139</sup> lt. VwGH 2007/06/0095 gilt dies auch für die grundstückswise Umwandlung

<sup>140</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S166

#### **6.4.4 Niederschrift / Zustimmungserklärung**

Das **Einverständnis der Eigentümer mit dem Grenzverlauf** erfolgt auf unterschiedliche Weise:

Abhängig von der Person des Vermessungsbefugten spricht man im Falle der Durchführung durch eine Vermessungsbehörde von der „Niederschrift“, bei einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen von der „Zustimmungserklärung“.

Zur **fehlenden bzw. verweigerter Zustimmung** siehe 6.7.

##### **A. Unterschrift unter die Niederschrift § 26 VermG:**

Die Niederschrift erfolgt in einer von den Vermessungsbehörden durchgeführten „Grenzverhandlung“ gem. § 25 (1) VermG nach Festlegung der Grenzen.

Das **Einverständnis der Parteien** mit dem Grenzverlauf wird durch Unterschrift unter die Niederschrift, beurkundet.

Die Niederschrift erfolgt durch den leitenden Vermessungsbeamten und hat, weil sie eben im Zuge einer Amtshandlung erfolgt, von **Inhalt und Form** den dafür vorgesehenen verwaltungsverfahrensrechtlichen Vorschriften gem. § 14 AVG zu entsprechen.

Das sind: Ort, Zeit und Gegenstand der Verhandlung, Behörde, Leiter der Amtshandlung, anwesende Beteiligte, Sachverständige, Zeugen, Unterschriften der Anwesenden.

Ein wesentlicher Bestandteil der Niederschrift einer Grenzverhandlung ist die Beschreibung des festgelegten Grenzverlaufes in Form einer Skizze (**Grenzverhandlungsskizze**). Sollte es zu keiner Festlegung gekommen sein, so ist (gem. § 26 2. Satz) der von jedem einzelnen Beteiligten angegebene Grenzverlauf anzuführen.

Die Niederschrift wird von **allen beteiligten Eigentümern** unterschrieben, auch vom Eigentümer des betroffenen Grundstücks.

Hinsichtlich der im **Grenzkataster** eingetragenen angrenzenden Grundstücke liegt bereits eine verbindliche Festlegung der Grenzen vor. Für diese entfällt somit gem. § 32 Z1. (neben der Grenzverhandlung) auch die Niederschrift und deren Unterzeichnung.

## B. Protokoll und Zustimmungserklärung §43 (6) VermG:

In einer, von einem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchgeführten, „*Zusammenkunft der Eigentümer*“ ist ein **beurkundendes Protokoll**<sup>141</sup> über die Festlegung des Grenzverlaufes zu erstellen.

Das Protokoll wird in sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des AVG über Niederschriften ebenfalls folgendes zu enthalten haben: Ort, Zeit und Gegenstand der Verhandlung (Beschreibung der festgelegten Grenze), Leiter der Verhandlung, anwesende Beteiligte, Sachverständige, Zeugen, Unterschriften der Anwesenden, die Beurkundung durch den Planverfasser<sup>142</sup>.

Wie die Unterschrift unter die Niederschrift (s.o.), bildet die Zustimmungserklärung den Zweck des beurkundeten **Einverständnisses der Eigentümer** der angrenzenden Liegenschaften mit der in der Grenzverhandlung festgelegten Grundgrenze<sup>143</sup>.

Im Gegensatz zur Niederschrift, die von allen Eigentümern zu unterschreiben ist, wird die Vorlage der Zustimmungserklärungen nur von jenen Grundeigentümern zwingend vorgeschrieben, die an das von der Vermessung betroffene Grundstück angrenzen. Der **Eigentümer des betroffenen Grundstücks** erklärt seine Zustimmung zum Grenzverlauf, je nach Anlass der Grenzvermessung, durch *Antrag*

- auf Umwandlung in den Grenzkataster bei der Vermessungsbehörde
- auf grundbücherliche Durchführung einer Teilung beim Grundbuchsgericht

Bei Grenzverhandlungen zum Zwecke der **Grenzkatasterumwandlung** bedarf es der Zustimmung der Eigentümer aller angrenzenden Grundstücke.

Für die im **Grenzkataster** eingetragenen angrenzenden Grundstücke entfällt analog § 32 Z1. (neben der Grenzverhandlung) auch die Niederschrift und deren Unterzeichnung. An deren Stelle treten die Angaben des Grenzkatasters<sup>144</sup>.

Zustimmungserklärungen selbst sind Willenserklärungen, auf die die Vorschriften der §§ 869 bis 875 ABGB (Furcht-, List-, Irrtumsanfechtung) Anwendung finden.

---

<sup>141</sup> Seit Grundbuchsnovelle 2008

<sup>142</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S123 und 176

<sup>143</sup> Die Unterschriften der angrenzenden Eigentümer sind nur Zustimmung zum Grenzverlauf, jedoch nicht zur Umwandlung in den Grenzkataster. Für die Umwandlung selbst sind die Erklärungen aber gesetzliche Voraussetzung.

<sup>144</sup> *Twaroch*, Kataster und Vermessungsrecht, S105

### C. Einigung über den Grenzverlauf – Rechtsnatur und Anfechtbarkeit:

Ob die Einigung der Grundeigentümer auf einen Grenzverlauf juristisch als „konstitutives Anerkenntnis die gemeinsame Grenze betreffend“<sup>145</sup> oder als „**außergerichtlicher Vergleich** (§ 1380 ABGB) der Eigentümer über den Grenzverlauf“<sup>146</sup> ausgelegt wird<sup>147</sup>, in beiden Fällen schafft die Erklärung einen neuen Rechtsgrund, ist weder widerlegbar noch widerrufbar und nur eingeschränkt anfechtbar.

*Für die Irrtumsanfechtung eines vor einem Zivilgeometer geschlossenen außergerichtlichen Vergleichs über den Grenzverlauf gelten die Grundsätze der §§1385ff ABGB.*<sup>148</sup>

*Da durch den Vergleich die bisherige Unsicherheit endgültig beseitigt und ein neuer Vertrag zwischen den Parteien geschlossen werden soll, bleibt der Vergleich auch dann gültig, wenn später eindeutig nachweisbar ist, was beim Vergleichsabschluß strittig oder unsicher war. (Bereinigungswirkung des Vergleichs).*<sup>149</sup>

*Die Irrtumsanfechtung kommt jedoch in Betracht, wenn der Irrtum dasjenige wesentliche betrifft, was die Parteien zur Zeit des Vergleichsabschlusses als feststehend, unzweifelhaft und unstrittig (als „Vergleichsgrundlage“) angenommen haben. Nach herrschender Ansicht müssen aber auch die sonstigen Voraussetzungen für die Irrtumsanfechtung vorliegen, wobei ein gemeinsamer Irrtum ausreicht.*<sup>150</sup>

*Beispiel*<sup>151</sup>: Die Einigung der Eigentümer über den Grenzverlauf erfolgt aufgrund eines vom Zivilgeometer herangezogenen fehlerhaften Straßenvermessungsplanes. Die übereinstimmende Auffassung der Parteien über die Richtigkeit des zugrunde liegenden Planes bildet somit eine unstrittige „Vergleichsgrundlage“. Darauf bezieht sich der gemeinsame Irrtum der Parteien. Erst später stellt sich die Ungenauigkeit des Straßenvermessungsplans heraus. Der auf einer unrichtigen Grundlage beruhende Vergleich kann nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich von jedem der Streitparteien angefochten werden.

Jedoch auch dieser außergerichtliche Vergleich über den Grenzverlauf kann eine **Ersitzung** nach 30 Jahren nicht verhindern (Ausnahme aber im Grenzkataster).

---

<sup>145</sup> BMwA, GZ 96205/15-IX/6/99

<sup>146</sup> OGH 2Ob831/53, 1Ob193/98h u.a.

<sup>147</sup> beide sind die bestgeeigneten Rechtsinstrumente der außergerichtlichen Streitbereinigung

<sup>148</sup> OGH 1Ob24/05v

<sup>149</sup> OGH 4Ob510/93

<sup>150</sup> OGH 1Ob24/05v

<sup>151</sup> Aus OGH 1Ob24/05v

## **6.5 Die Vermessung der festgelegten Grenze**

Die nach Festlegung und Zustimmungserklärung zu erfolgende Vermessung Vermessung der **Grenzen** wird nach **§ 36 VermG** und der **VermV** bestimmt.

Demnach haben

- die Vermessungen an das Festpunktfeld anzuschließen (siehe 3.8.2) – eine Ausnahme besteht gem. §36(2)
- die Lage der Grenzpunkte durch Zahlenangaben gesichert
- der Grenzverlauf in der Katastralmappe darstellbar

zu sein.

- Zusätzlich muss gem. § 7 VermV bei Grenzpunkten die Lagegenauigkeit von +/- 15cm eingehalten werden
- weitere Details in den §§ 6 bis 8 VermG.

Gem. § 38 (3) VermG wird für die Vermessung der Abgrenzung der Benützungsarten lediglich die „lagerrichtige Darstellbarkeit in der Katastralmappe“ verlangt.

## **6.6 Die Planerstellung und Antrag auf Umwandlung:**

### **6.6.1 Der Plan gem. § 39 VermG:**

Dem Antrag auf Umwandlung ist gem. § 18 VermG der Plan eines Vermessungsbefugten (siehe 5.1) anzuschließen, der allen erforderlichen Angaben im Sinne der §§ 37 und 43 VermG entspricht.

Nur demonstrativ werden zum *Inhalt* angeführt:

- Datum der Vermessung und Planausfertigung
- Art der Kennzeichnung der Grenzen
- vermessungstechnische Angaben zur Lagebestimmung der Grenzen
- bei Veränderung die Gegenüberstellung des Katasterstandes
- Hinweis auf die Berechtigung des Planverfassers

### **6.6.2 Mappenberichtigung § 52 (5) VermG**

Ist das Verfahren zur **Berichtigung ursprünglicher Mappenfehler des Grundsteuerkatasters** (nicht des Grenzkatasters).

Weicht die gegenwärtige Naturgrenze von der in der Katastralmappe dargestellten Grenze ab, und lässt sich nicht beweisen, dass die Naturgrenze ursprünglich anders verlaufen ist, so geht die Naturgrenze der Mappengrenze vor und die Mappe ist zu berichtigen. Die Grundeigentümer haben dabei zu bestätigen, dass die **Grenzen unverändert** sind.

**Keine Mappenberichtigung:** In den Fällen in denen eine Grenze vor oder während der Grenzfeststellung ohne Rücksicht auf die Katastermappe von den Eigentümern verändert oder bei unkenntlich gewordenen Grenzen, ohne Rücksicht auf die Katastralmappe durch Vereinbarung festgesetzt wird, ist die Mappenberichtigung ausgeschlossen, weil der Grenzverlauf in der Natur somit nicht unverändert geblieben ist<sup>152</sup>.

Die Mappenberichtigung ist ein **amtswegiges** Verfahren und erfolgt nicht auf Antrag der Grundstückseigentümer.

### **6.6.3 Antrag auf Umwandlung in den Grenzkataster**

Liegen folgende **Voraussetzungen** vor:

- Zustimmungserklärungen aller Anrainer zum Grenzverlauf (mit Ausnahme der Grundstücke im Grenzkataster)
- Vermessung sämtlicher Grenzpunkte unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld

so stellt der Eigentümer den **Antrag auf Umwandlung** nach § 18 VermG an das zuständige Vermessungsamt, unter Beilage der Zustimmungserklärungen und des Planes gem. § 39 VermG (siehe 6.6.1).

Sodann verfügt das VA bescheidmäßig gemäß § 20 Abs 2 iVm § 17 Z 1 VermG die Umwandlung des Grundstücks iSd. Eintragung im rechtsverbindlichen Grenzkataster<sup>153</sup>.

Solange die o.g. Voraussetzungen nicht vorliegen, verbleibt das Grundstück im Grundsteuerkataster und genießt für keine seiner Grenzen den erhöhten Rechtsschutz des Grenzkatasters.

---

<sup>152</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S155ff

<sup>153</sup> OGH 10b193/98h

## 6.7 Fehlende Zustimmung und Säumnisfolgen

### 6.7.1 Fehlende Zustimmungserklärung - § 18a Verfahren

Aus folgenden **Gründen** kann es zum Fehlen der Zustimmungserklärung der Anrainer bei der Grenzverhandlung kommen:

- der Eigentümer erscheint trotz gehöriger Ladung nicht (Säumnis)
- der Eigentümer ist nicht durch einen gehörig Bevollmächtigten vertreten
- der Eigentümer erscheint aber verweigert die Zustimmung

In diesen Fällen ist der Grund des Nichterlangens vom Ingenieurkonsulenten im **Protokoll** gem. § 43 (6) VermG, unter Angabe von Name und Adresse der betreffenden Eigentümer, festzuhalten.

Das Vermessungsamt wird dann, im Falle der Umwandlung, das **Verfahren gem. § 18a VermG** durchführen:

Die betreffenden Eigentümer werden vom Vermessungsamt von der beabsichtigten Umwandlung unter **Belehrung** der damit verbundenen Rechtsfolgen (siehe Kapitel 8.) in Kenntnis gesetzt und den Eigentümern wird unter Fristsetzung von **4 Wochen** die Möglichkeit gegeben den Plan im VA unter Beratung eines fachkundigen Beamten einzusehen und Einwendungen zu erheben. Sodann ergeben sich für den Eigentümer zwei Möglichkeiten:

- Erhebt der Eigentümer **keine Einwendungen** führt dies zur Verschweigung<sup>154</sup> und ist die Umwandlung per Bescheid gem. § 20 VermG zu verfügen.
- Erhebt der Eigentümer **Einwendungen** - eine Begründung ist nicht erforderlich - wird der Antrag auf Umwandlung zurückgewiesen. Die Entscheidung über die somit bestrittene oder unkennbare Grenze ist dann gerichtlich zu bestreiten<sup>155</sup> (siehe 7.2).

Zu unterscheiden ist dieses Verfahren von der *Zustimmungsfiktion des § 25 VermG* bei Nichteinigung über den Grenzverlauf, welcher jedoch nur bei der amtswegigen Grenzverhandlung anzuwenden ist (siehe 7.1.2).

---

<sup>154</sup> oder „Präklusion“, ist der Verlust des Rechtes durch Nichtgeltendmachung

<sup>155</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S86

### **6.7.2 Säumnisfolgen des § 25 (1) VermG:**

Gilt nur für die **amtliche Grenzverhandlung** durch die Vermessungsbehörde:

*Voraussetzung ist, dass der Eigentümer bescheidmäßig geladen und in der Ladung auf die Säumnisfolgen hingewiesen wird.*

Erscheint der geladene Grundeigentümer sodann nicht zur Grenzverhandlung oder entfernt er sich vorzeitig von dieser, so wird der Grenzverlauf nach Angabe der übrigen Eigentümer festgelegt und gekennzeichnet<sup>156</sup>.

### **6.7.3 Zustimmungsfiktion des § 25 (5) VermG:**

Einigen sich gem. § 25 (2) VermG die Eigentümer im Zuge einer **Grenzverhandlung durch die Vermessungsbehörden** nicht über den Verlauf der Grenze und ist noch kein gerichtliches Verfahren anhängig, so ist derjenige Eigentümer der den anhand der Behelfe festgestellten Grenzverlauf ablehnt, vom Verhandlungsleiter aufzufordern (=mündlicher Bescheid), *binnen 6 Wochen ein gerichtliches Verfahren zur Bereinigung des Grenzstreites anhängig zu machen* oder ein bereits anhängiges fortzusetzen. (siehe 6.8.1. und 6.8.2)

Kommt dieser Eigentümer der Aufforderung binnen der gesetzten Frist nicht nach, tritt die Zustimmungsfiktion und der damit verbundene Rechtsverlust ein. Es ist nämlich sodann der Grenzverlauf wie er von den übrigen beteiligten Eigentümern in der Grenzverhandlung angegeben wurde oder bei einer den Grenzverlauf festsetzenden außerstreitigen gerichtlichen Entscheidung nach deren Inhalt, als festgelegt anzusehen.

*„Die Unterlassung der rechtzeitigen Klageführung schafft somit die (unwiderlegbare) Fiktion der Zustimmung und hat zur Folge, dass die rechtskräftige außerstreitige gerichtliche Entscheidung die Grundlage für die Anlegung des Grenzkatasters zu bilden hat.“*<sup>157</sup>

Zum psychologischen Moment<sup>158</sup>: Ein Großteil der auf den Gerichtsweg verwiesenen Eigentümer, welche die unwahrscheinlichere Grenze behauptet haben, bringen in weiterer Folge keine Klage binnen der 6-Wochen-Frist ein und der Grenzverlauf wird schließlich so festgelegt wie er sich aufgrund der Behelfe ergibt.

---

<sup>156</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S91

<sup>157</sup> OGH 10b/89

<sup>158</sup> Twaroch, Organisation des Katasters, S103

## 6.8 Grenzfestsetzung durch gerichtliche Entscheidung

### 6.8.1 Außerstreitverfahren (Grenzberichtigungsverfahren)

Das Grenzberichtigungsverfahren ist in den §§ 850-853 ABGB geregelt und dient zur außerstreitigen Regelung folgender **Grenzsituationen**:

- die Grenzen könnten unkenntlich werden
- die Grenzen sind unkenntlich geworden
- die Grenzen sind strittig

In diesen Fällen hat gem. § 850 ABGB jeder der Nachbarn das Recht, bei Gericht die Erneuerung oder Berichtigung der Grenze im Verfahren außer Streitsachen zu verlangen.

Bei der **Grenzfestsetzung im Außerstreitverfahren** kann folgend unterschieden werden:

- **Grenzerneuerung:** ist die Kennzeichnung einer bestehenden Grenze die unkenntlich ist oder zu werden droht. Es kommt zur Neuvermarkung der bereits bekannten Grenzpunkte.
- **Grenzberichtigung:** ist die Festsetzung und Kennzeichnung einer strittigen oder zweifelhaften Grenze. Diese erfolgt nach dem „richtigen“ Grenzverlauf d.h. nach dem Naturstand, bzw. mit Hilfe der in § 852 angeführten Behelfe wie Ausmessung des streitigen Grundes, öffentliche Bücher und andere Urkunden, Gutachten eines Sachverständigen für Vermessungswesen. Versagen die Behelfe, werden die Grenzen gem. § 851 (1) nach dem „*letzten ruhigen Besitzstand*“<sup>159</sup> festgesetzt.
- **Grenzverwirrung:** wenn die rechtmäßige Grenze nicht festgestellt werden kann (d.h. nicht einmal der „letzte ruhige Besitzstand“), ist die streitige Fläche gem. 851 (1) nach „*billigem Ermessen*“ zu verteilen (üblicherweise die Hälfteteilung des strittigen Grundes<sup>160</sup>).

Die Entscheidung des Gerichts ergeht in **Beschlussform**.

Die **Kosten** des außerstreitigen Verfahrens sind von den Nachbarn nach Maß ihrer Grenzlinien zu tragen, also meist zu gleichen Teilen.

---

<sup>159</sup> Die Nutzungsgrenze mit der die Nachbarn seit Jahren einverstanden waren

<sup>160</sup> *Herbst*, Wegerecht und Grenzstreitigkeiten, S113

### **6.8.2 Streitiges Verfahren (Grenzfeststellungsverfahren)**

In den Fällen des streitigen Verfahrens ist Ursache des Rechtsstreits nicht die Unsicherheit des Grenzverlaufs sondern **der behauptete Rechtsgrund** (zB. Ersitzung oder vertragliche Einigung über eine bestimmte Grundfläche).

Vom Kläger wird in der **Eigentumsklage** eine bestimmte Grenze als richtig behauptet und deren Verlauf soll nun gerichtlich festgestellt werden.

Ebenso besteht das Recht gem. **§ 851 (2)** eine im außerstreitigen Verfahren nach dem **letzten ruhigen Besitzstand festgelegte Grenze**, klagsweise geltend zu machen. „Diese Klage ist eine Eigentumsklage besonderer Art; ihr Begehren muss die Feststellung der Grenze zum Gegenstand haben und die nach Meinung des Klägers richtige Grenze eindeutig bezeichnen.“<sup>161</sup>

Im streitigen Verfahren trägt der Kläger die **Beweislast**, dass die strittige Fläche bis zu dem von ihm bezeichneten Grenzverlauf Teil seiner Liegenschaft ist oder durch Ersitzung oder Vertrag an ihn gelangt ist.

„..... trifft aber ihn (Anm. den Kläger) die Beweislast, so dass er bei der **Grenzverwirrung** in der Regel scheitern muss. Hier wird das zur Rechtsgestaltung führende Grenzberichtigungsverfahren (siehe 6.8.1) eher geeignet sein.“<sup>162</sup>

Die Entscheidung des Gerichts ergeht in **Urteilsform**.

### **6.8.3 Wiederherstellung von streitigen Grenzen im Grenzkataster**

**§ 853 a ABGB:** Die Vorschriften der §§ 850 bis 853 ABGB über die Berichtigung der Grenzen sind für Grundstücke im Grenzkataster nicht anzuwenden.

„**Unzulässig** ist hiebei nicht nur das **außerstreitige Grenzberichtigungsverfahren** sondern **auch die Eigentumsklage im streitigen Verfahren**.“<sup>163</sup>

Die **Wiederherstellung gem. § 40 VermG** ist Zuständigkeitsbereich der Vermessungsbehörde und wird im Streitfalle bei dieser beantragt. Sie tritt an Stelle der Grenzerneuerung und Grenzberichtigung gem. §§ 850ff ABGB, kann also nur durchgeführt werden wenn die Grenzen strittig oder unkennbar geworden sind. Dabei werden die technischen Unterlagen des Katasters in die Natur übertragen. Die Naturgrenze ist nur innerhalb der Fehlergrenze gem. § 7VermV (+/-15cm) von Bedeutung.

---

<sup>161</sup> OGH 10b512/96

<sup>162</sup> OGH 30b582/85

<sup>163</sup> OGH 60b656/87

## 7 Rechtswirkungen des Grenzkatasters

Gem. § 8 VermG ist der Grenzkataster bestimmt

- zum **verbindlichen Nachweis der Grundstücksgrenzen**
- zur **Ersichtlichmachung** von
  - Benützungsort<sup>164</sup>
  - Flächenausmaß
  - sonstigen Angaben (§ 8 VermG)

Diese Bestimmung definiert die beiden **Hauptzwecke des Grenzkatasters**, nämlich den Nachweis der Grundstücksgrenzen und die Ersichtlichmachung bestimmter Grundstücksmerkmale. Ersterer spiegelt sich in den zivilrechtlichen Wirkungen der §§ 49 und 50 VermG wider.

Die **Verbindlichkeit** ergibt sich wiederum aus der grundbücherlichen Eintragung.

*„Erst der in Kraft getretene Grenzkataster schafft umfassenden Vertrauensschutz.“<sup>165</sup>*

Die im Kapitel 7.1 beschriebenen zivilrechtlichen Wirkungen des Grenzkatasters sind jedoch nicht so allumfassend wie es auf den ersten Blick erscheint, stellen jedoch im Gegensatz zum Grundsteuerkataster eine gute und weitreichende Rechtssicherheit für Grundstückseigentum und Liegenschaftsverkehr dar.

Die vom Rechtsschutz nicht erfassten Bereiche werden in Kapitel 7.2 erläutert.

### 7.1 Zivilrechtliche Wirkungen

Die zivilrechtlichen Wirkungen des Grenzkatasters finden sich in den **§§ 49 und 50 VermG** und treten zum allgemeinen Liegenschaftsrecht des ABGB hinzu bzw. derogieren, als *lex specialis*, Teile dieser rechtlichen Bestimmungen.

---

<sup>164</sup> VwGH, 25. Jänner 2001, 99/06/0197 „Die Ausweisung der Benützungsort eines Grundstücks nach dem Vermessungsgesetz hat jedoch keine konstitutive Wirkung für die Flächenwidmung“.

<sup>165</sup> OGH 10b/89

### **7.1.1 Gutgläubensschutz und Vorrang der Papiergrenze § 49 VermG**

**§ 49 VermG:** „Ein auf die in der Natur ersichtlichen Grenzen eines Grundstückes gegründeter Anspruch kann demjenigen nicht entgegengesetzt werden, der ein Recht im Vertrauen auf die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen erworben hat.“

- **Die Papiergrenze geht der Naturgrenze vor.** Die Naturgrenze ist nicht bedeutungslos sondern rückt einfach an zweite Stelle, ist aber nur insofern maßgeblich als sie innerhalb der Fehlergrenze der Papiergrenze verläuft.<sup>166</sup>
- Das „**Wandern der rechtlichen Grenzen**“ ist **ausgeschlossen**, weil diese von den Koordinaten der Grenzpunkte bestimmt wird
- Durch den **Schutz des guten Glaubens** kann der gutgläubige Dritte auf die materiell unrichtige Eintragung vertrauen. Dieser Schutz gilt nicht im Verhältnis zum unmittelbaren Vormann.

### **7.1.2 Das Ersitzungsverbot § 50 VermG**

**§ 50 VermG:** „Die **Ersitzung von Teilen** eines im Grenzkataster enthaltenen Grundstückes **ist ausgeschlossen**.“

Durch diese Regelung wurde das unkontrollierte „**Wandern des Besitzes**“ durch außerbücherlichen Eigentumserwerb weitestgehend ausgeschaltet. Von besonderer Bedeutung war in erster Linie die Ersitzung von Grundstücksteilen, die mit dieser Regelung nunmehr ausgeschlossen ist. Es wird somit das Verschieben der Besitzgrenzen durch außerbücherlichen Erwerb weitestgehend verhindert.

### **7.1.3 Die Flächenangabe im Grenzkataster**

Der Grenzkataster widerspiegelt, (Anm. aufgrund des durch die §§ 49 und 50 gegebenen Schutzes der Grenzen und der koordinatenmäßigen Definition der Grenzpunkte) die tatsächlichen Flächenausmaße möglichst richtig und vollständig. Dieser Ersichtlichmachung kommt jedoch **konstitutiv keine Wirkung** zu.<sup>167</sup>

Im Liegenschaftsverkehr kann man jedoch von einem **Verlass auf** die im Kataster angegebene **Größe des Grundstückes**, innerhalb einer geringfügigen Fehlergrenze, ausgehen.

Zur Fläche im Grundsteuerkataster siehe 8.3.1

---

<sup>166</sup> EB 508 BlgNr 11.GP

<sup>167</sup> VwGH 94/06/0026

## **7.2 Grenzen des Rechtsschutzes der §§ 49 und 50 VermG**

### **7.2.1 Ersitzung von ganzen Parzellen**

Die Ersitzung von ganzen Parzellen wird gem. dem Wortlaut des § 50 **nicht beschränkt** und ist auch nach Umwandlung möglich. Unter dem ganzen Grundstück ist die im Grenzkataster umschriebene Grundfläche zu verstehen. Das bedeutet jedoch, dass jede Fläche die unter der von der Papiergrenze errechneten besteht, gem. § 50 nicht ersessen werden kann.

### **7.2.2 Sonstiger außerbücherlicher Erwerb**

Der **Erwerb durch Anspülung (§ 411), Antreibung (§ 412) oder Bauführung (§ 418)** ist ebenfalls durch §50 nicht explizit ausgeschlossen und ist deshalb weiterhin am Grenzkatastergrundstück möglich (siehe Kap. 4.4.2 und 4.4.3).

### **7.2.3 Dienstbarkeiten**

Die häufigste Dienstbarkeit besteht darin, dass der Eigentümer eines Grundstückes das Gehen oder Fahren über seinen Grund zu dulden hat.

Grundsätzlich werden Dienstbarkeitsrechte mit Vertrag eingeräumt und ins Grundbuch eingetragen, sodass für jeden erkennbar ist wer welche Rechte innehat. Dienstbarkeiten werden jedoch häufig durch Ersitzung erworben.

*„Die **Zustimmungserklärung** der Eigentümer angrenzender Grundstücke (Anm. im Zuge der Neuanlage des Grenzkatasters) bezieht sich nur auf den Grenzverlauf und nicht auch auf im Grundbuch eingetragene dingliche Rechte. Sie hat **keine Auswirkungen auf Bestehen oder Nichtbestehen offenkundiger Dienstbarkeiten**, sofern sie die Festlegung der Grundstücksgrenzen nicht berühren. §49 VermG schützt nur das Vertrauen des Erwerbers auf die im Grenzkataster festgelegten Grenzen, entbindet ihn aber nicht seiner Sorgfaltspflicht in Bezug auf offenkundige Dienstbarkeiten, sofern sie die Festlegung der Grundstücksgrenzen nicht berühren.“<sup>168</sup>*

Somit hat die Umwandlung eines Grundstücks in den Grenzkataster keine Auswirkungen auf das Bestehen von Dienstbarkeiten, egal ob diese verbüchert sind oder nicht<sup>169</sup>. Der Grenzkataster dient allein der Klarstellung des Grenzverlaufes und nicht der Ersichtlichmachung anderer dinglicher Rechte (zB. Dienstbarkeiten).

---

<sup>168</sup> OGH 6Ob268/04m

<sup>169</sup> Andere Auffassung in: *Kaluza/Burtscha*, Das österreichische Vermessungsrecht, S86

#### **7.2.4 Berichtigung des Grenzkatasters - § 13 VermG**

Eine Unterbrechung des Rechtsschutzes von Grenzkatastergrundstücken stellt die nachträgliche Möglichkeit der amtlichen Korrektur dar. Dieses Verfahren ähnelt nach außen der Mappenberichtigung (Kap. 6.6.2), ist jedoch der Berichtigung von Fehlern nachgebildet, die beim Vollzug im Grundbuch unterlaufen.

Ergibt sich gem. §13 VermG, dass die **Neuanlegung des Grenzkatasters mit ihrer Grundlage nicht im Einklang steht oder fehlerhaft ist**, so ist von Amts wegen oder auf Antrag des Eigentümers die Berichtigung mit Bescheid zu verfügen.

Die Berichtigung des Grenzkatasters ist nur aus formellen Gründen möglich.

- Entweder wurde die der Eintragung zugrunde liegende Urkunde falsch in den Grenzkataster übernommen (zB. falsche Eingabe von Grenzpunktkoordinaten) oder
- die die Grundlage der Einverleibung oder Anmerkung bildende Urkunde war fehlerhaft (zB. weil im Teilungsplan die in der Natur festgelegten Grenzen nicht richtig wiedergegeben sind)

Die materielle Richtigkeit der Grundlage darf von der Behörde (VA) nicht geprüft werden. Die Berichtigung ist mit Bescheid zu verfügen.

Die Grundbuchsnovelle 2008 führt mit §13 (3)<sup>170</sup> den **Schutz des gutgläubigen Erwerbers** der Liegenschaft vor der nachträglichen Berichtigung des Grenzkatasters ein: Über den gutgläubigen Erwerb (als zivilrechtliche Frage)<sup>171</sup>, ist von demjenigen der diesen (den gutgläubigen Erwerb) bestreitet, binnen 6 Wochen ein gerichtliches Verfahren einzuleiten. Tut er das nicht, so ist die Berichtigung nicht zu verfügen.

Mit der Einleitung eines Berichtigungsverfahrens, die im Grenzkataster anzumerken ist, sind gem. § 13 (2) die Angaben des Grenzkatasters **nicht mehr** im Sinne des § 8 Z1 als **verbindlich** anzusehen und ist der **Schutz des guten Glaubens nach § 49 ausgeschlossen**.

---

<sup>170</sup> 2007 § 13 (1) bis (3) wegen Verfassungswidrigkeit aufgehoben

<sup>171</sup> Nicht Thema der Klage ist der Verlauf der Grenze

## 8 Rechtswirkungen des Steuerkatasters

Die Vorschriften des Vermessungsgesetzes gelten zwar aufgrund der Übergangsbestimmung des § 52 VermG auch für den Grundsteuerkataster, jedoch zählen die zivilrechtlichen Schutzbestimmungen der §§ 49 und 50 VermG zu den wenigen Ausnahmen und sind auf dessen Grenzen **nicht anzuwenden**.

Welche Auswirkungen auf Grenze und Fläche haben diese fehlenden Schutzbestimmungen? Wann und inwieweit genießt der Grundsteuerkataster dennoch einen gewissen Rechtsschutz bzw. Glaubwürdigkeit seiner Angaben?

### 8.1 Die Unverbindlichkeit des Steuerkatasters

#### 8.1.1 Die Grundbuchsmappe als Lagedarstellung

Wiederholt wird darauf hingewiesen, dass die Grundbuchsmappe rechtlich auf schwachen Beinen steht. § 3 GAG formuliert, dass diese lediglich „zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften“ dient.

Der OGH ergänzt:

Die Grundbuchsmappe

- liefert keinen Beweis über Größe und Grenzen der Grundstücke<sup>172</sup>
- ist nicht Teil (des öffentlichen Glaubens) des Grundbuchs<sup>173</sup>
- liefert keinen Vertrauensschutz<sup>174</sup>
- ist aber ein im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu berücksichtigendes Beweismittel<sup>175</sup>

#### 8.1.2 Die Grenze im Steuerkataster

- Maßgeblich sind nicht die Papiergrenzen, sondern die **Naturgrenzen**<sup>176</sup>
- das „**Wandern der Grenzen**“ ist durch **außerbücherlichen Erwerb** (Ersitzung, Grenzüberbauung, etc.) mit Ausnahme der sondergesetzlichen Regelungen zB. für öffentliche Gewässer, **uneingeschränkt möglich**. Dazu gilt das bereits in Kapitel 4.4 ausführlich Besprochene.

---

<sup>172</sup> OGH 10b6/89

<sup>173</sup> OGH 40b94/08i

<sup>174</sup> OGH 10b6/89

<sup>175</sup> OGH 40b94/08i

<sup>176</sup> OGH 70b701/89

## **8.2 Mögliche / relative Grenzsicherheiten**

Für gewisse unten angeführte Grenzsituationen gelten relative Sicherheiten, die an Sicherheiten der §§49 und 50 VermG jedoch nicht herankommen.

### **8.2.1 Gemeinsame Grenzpunkte mit Grenzkatastergrundstücken**

Eine wichtige Ausnahme bilden die gemeinsamen Grenzpunkte (und die diese erzeugenden Grenzen) mit Grenzkatastergrundstücken. Diese genießen mit dem Grenzkatastergrundstück den Rechtsschutz des § 49.

### **8.2.2 Grenzbereiche mit festgelegtem Grenzverlauf**

In den Bereichen in denen eine **Festlegung über den Verlauf der Grenze** stattgefunden hat, das kann durch Urteil oder Beschluss eines Gerichtes aber auch durch gerichtlichen oder außergerichtlichen Vergleich erfolgt sein (zumeist im Zuge von Grundstücksteilungen durch Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen), gelten die in der Urkunde oder Natur festgelegten Grenzen als verbindlich. Diese Verbindlichkeit ist zwar vor dem „Wandern der Grenze“ durch außerbücherlichen Erwerb ebensowenig geschützt, bildet aber zumindest für die Gefahr der Ersitzung eine temporäre Rechtssicherheit über den Zeitraum von 30 Jahren (Frist der Ersitzung).

Selbst wenn die dabei fixierten Grenzpunkte eine offizielle Grenzpunktnummer vorweisen, koordinatenmäßig klar definiert und somit jederzeit rekonstruierbar sind, so entwickeln diese keinen höheren Rechtsschutz für das erwähnte „Wandern“. Um das Ersitzen oder auch nur um Differenzen mit den Anrainern über den Grenzverlauf zu verhindern, ist zu empfehlen diese vermarkte „Grenze in der Natur“ regelmäßig zu begehen und dabei Zustand und Lage der Grenzpunkte, am besten durch einen Zivilgeometer, zu überprüfen. Dies sollte spätestens vor Ablauf der 30-jährigen Verjährungsfrist erfolgen.

Wichtig ist dabei zu beachten, dass sich dieses Problem nicht auf den Zeitraum vor Einführung des Grenzkatasters 1969 beschränkt. Dies gilt, nämlich auch für den missglückten **Versuch der Umwandlung** eines Steuerkatastergrundstückes in den Grenzkataster, bei dem nur ein Teil der Anrainer dem Grenzverlauf zustimmt und die fehlenden Zustimmungserklärungen auch sonst nicht erlangt werden konnten.

## **8.3 Eigentumserwerb an Grundstücken im Grundsteuerkataster**

### **8.3.1 Grundlage - Die Fläche im Grundsteuerkataster**

Die Flächenangabe, die als Teil des Grundstücksverzeichnis in der GDB geführt wird und auch im Grundbuchsauszug dargestellt ist, ist eine reine **Ersichtlichmachung**, das bedeutet es kommt ihr **keine konstitutive Wirkung** zu. Dieser Wert wurde erstmals bei Anlegung der Urmappe durch grafische Ermittlung festgestellt und möglicherweise durch eine Folgevermessung, Teilung etc. aktualisiert. Die Genauigkeit hängt vom Alter und der Methode der Vermessung und Flächenbestimmung ab. Der Indikator „\*“ vor der Flächenangabe in den Auszügen, weist auf die Flächenbestimmung aus Maßzahlen und somit auf eine verlässliche Qualität hin<sup>177</sup>. Die Verlässlichkeit ist jedoch immer insoweit in Frage zu stellen, als die Grenzen des Grundsteuerkatastergrundstücks nicht die Wertigkeit derer des Grenzkatastergrundstücks besitzen (Gefahr der Ersitzung etc.).

### **8.3.2 Regelfall - Erwerb nach den Naturgrenzen**

Beim Eigentumserwerb ergeben sich ohne vorangehende lückenlose Grenzfeststellung und rechnerische Überprüfung, weder eine Sicherheit für die exakte Lage der Grenzen, noch für die Fläche des Grundstückes.

*„Die Einverleibung des Eigentumsrechts an den in der Einlage zusammengefassten Grundstücken bewirkt daher grundsätzlich den Eigentumserwerb an den in der Mappe unter den betreffenden Bezeichnungen veranschaulichten Grundstücken in der Gestalt, in der sie sich tatsächlich befinden. Keinesfalls bewirkt die Eintragung des Eigentums an bestimmten Parzellen, dass mehr als die durch die maßgeblichen Naturgrenzen umrissene Fläche oder ein jenseits dieser Grenze liegender Grund erworben worden wäre. Maßgeblich ist vielmehr nur der zur Zeit der Grundbuchsanlage **in der Natur bestehende** oder seither rechtswirksam in der Natur veränderte **Grenzverlauf**.“<sup>178</sup>*

*„Der Erwerber einer Liegenschaft, dem sich bei gehöriger Aufmerksamkeit Bedenken gegen die Übereinstimmung der tatsächlichen Besitzverhältnisse mit dem Grundbuchsstand ergeben, darf sich nicht mit der Einsicht in das Grundbuch und in die Grundbuchsmappe begnügen.“<sup>179</sup>*

---

<sup>177</sup> Twaroch, Kataster und Vermessungsrecht, S52

<sup>178</sup> OGH 4Ob94/08i

<sup>179</sup> OGH 6Ob180/65

„Bis zum Inkrafttreten des VermG (Anm. „Einführung des Grenzkatasters“), hielt es die Judikatur für eine Nachlässigkeit, wenn ein Grundstück ohne vorhergehende Besichtigung erworben und die Angaben des Verkäufers im Vertrag nicht überprüft wurden. Dies wurde damit begründet, dass der Grenzverlauf aus dem Grundbuch gar nicht und aus der Mappe nicht genügend sicher entnommen werden könne.“<sup>180</sup>

### **8.3.3 Ausnahme – Fehlen der Naturgrenzen**

Wie in 8.3.2 besprochen, ist für den Eigentumserwerb an Grundstücken im Grundsteuerkataster der in der Natur festzustellende Verlauf der Grenze maßgeblich.

*„Fehlen aber die Naturgrenzen, dann erwirbt der Käufer (die Liegenschaft ist nicht im Grenzkataster eingetragen) Eigentum innerhalb jener **Grenzen, die von der Grundbuchsmappe dargestellt werden.**“<sup>181</sup>*

Dies gilt insbesondere im Almgebiet, wo eine Versteinung (Markierung der Grenze) nie stattgefunden hat, bzw. dort wo die natürliche Grenze durch Bäche, Felsgrate etc. nicht vorzufinden ist.

---

<sup>180</sup> Kaluza/Burtscha, Das österreichische Vermessungsrecht, S86

<sup>181</sup> OGH 6Ob230/98m

## 9 Auswirkungen der Sicherheiten des Grenzkatasters auf den Wert der Liegenschaft

Der Wert von Liegenschaften ist aus privater und betriebs- als auch volkswirtschaftlicher Sicht von immenser Bedeutung.

Boden ist die Grundlage für das Wohn- und Freizeitbedürfnis des Menschen, ist Standort für Betriebe, Industrie und Handel, ist Nutzfläche für Land- und Forstwirtschaft, dient als Verkehrsfläche.

Im Großen bilden folgende **Faktoren**, die untereinander in Wechselwirkung stehen, das Interesse an einer Liegenschaft und somit deren objektiven, als auch subjektiven Wert:

- Größe
- Lage
- aktuelle Nutzbarkeit
- zukünftiges Entwicklungspotential
- ökonomische und rechtliche Sicherheiten

Der Stellenwert der einzelnen Faktoren hängt von der jeweiligen Zielgruppe und deren Interessen ab.

Unzählige **Anlässe** mit wirtschaftlicher, gesetzlicher oder auch nur privater Begründung verlangen die Feststellung/Einschätzung des Wertes von Grund und Boden:<sup>182</sup>

- Transaktionen (Kauf / Verkauf / Bestandsrecht)
- Finanzierungen
- Gerichtliche Auseinandersetzungen
- Internes Controlling und externes Rechnungswesen
- Steuerliche Bemessungsgrundlage
- Versicherungsabschluss
- Berechnung von Belastungen

Einer Vielzahl von Bewertungsanlässen entspringen unzählige Berechnungsmethoden, dementsprechend weitreichend ist die **Terminologie des Wertbegriffes**:

Verkehrs-, Markt-, Beleihungs-, Versicherungs-, Einheits-, Nutzwert etc.

---

<sup>182</sup> Auflistung nach *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich, S38f

## 9.1 Der Verkehrswert

Als Bezugswert dieses Kapitels wird der Verkehrswert gewählt, der im Zuge von Transaktionsentscheidungen, als auch im gutachterlichen Verfahren zur Bestimmung des Wertes einer Liegenschaft zur Anwendung kommt. Er wird maßgeblich über die im Grundstücksverkehr herrschenden Wertvorstellungen definiert und auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt, welcher im redlichen Geschäftsverkehr (keine betrügerische Veräußerungen od. Verkäufe am Schwarzmarkt) nach den Eigenschaften der Beschaffenheit und der Verwertbarkeit des Verwertungsgegenstandes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Liebhaberpreis) zu erzielen wäre.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder subjektive Einflüsse sind aus dem Bewertungsverfahren auszuschließen.

Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände die am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, sind jedoch zu berücksichtigen.

Als Verfahrensmethodik sind gem. § 3 des **Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992)** Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG,
- das Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG,
- das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

Es ist in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen welche Bewertungsmethode zielführend zur Ermittlung des Verkehrswertes ist. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist sodann der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr (Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse) zu ermitteln.

### **Anwendung von LBG und ÖNORM:**

Die vorhin erwähnten Grundsätze des LBG sind nur bei gerichtlichen Verfahren und in bundesgesetzlichen Verwaltungsverfahren zwingend anzuwenden.

Zweites Regelwerk für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften in Österreich ist die **ÖNORM B 1802**, die jedoch nur zu gerichtlichen Auslegungszwecken oder nach Vereinbarung zur Anwendung kommt.

## 9.2 Gesetzliche Wertermittlungsverfahren

### 9.2.1 Das Vergleichswertverfahren

Dieses setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gem. § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Wenn eine ausreichend große Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht, ist das Vergleichswertverfahren die *einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode*.

**Anwendungsgebiete** sind in erster Linie die Ermittlung

- des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken
- des Bodenwertes im Sachwert- und Ertragswertverfahren
- des Verkehrswertes von bebauten Liegenschaften, wenn dessen Bebauung mit der Bebauung anderer Liegenschaften direkt vergleichbar ist zB. Eigentumswohnungen, Reihenhäuser, Doppelhäuser, gleichartige Siedlungshäuser.

Der Gutachter ermittelt die Vergleichspreise vorerst durch Recherche in der Urkundensammlung des, beim jeweiligen Bezirksgericht geführten, Grundbuchs. Hierbei ist hinsichtlich der wertbestimmenden Eigenschaften der Liegenschaft (zB. Lage, Grundstücksgröße, Gebäudeart, Baujahr, Bauweise etc.) auf weitestgehende Übereinstimmung mit der zu begutachtenden Liegenschaft Bedacht zu nehmen.

### 9.2.2 Das Ertragswertverfahren

Mit diesem werden bebaute Liegenschaften bewertet, denen tatsächliche oder nachhaltig erzielbare Erträge zugrunde liegen, zB. Miete od. Pacht.

Der Ertragswert setzt sich dabei aus **zwei Komponenten** zusammen:

- dem Bodenwert und
- dem Gebäudeertragswert

Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe oben).

Der Gebäudeertragswert wird in der Weise errechnet, dass der auf die bauliche Anlage entfallende Reinertrag mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisiert wird.

### **9.2.3 Das Sachwertverfahren**

wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Anwendungsgebiete sind in erster Linie die Ermittlung der Verkehrswerte von Ein- und Zweifamilienhäusern, Verwaltungsgebäude, Schulen etc.

Das Sachwertverfahren orientiert sich am Wert der Substanz einer Immobilie, also am Wert des Bodens und dem Zeitwert der darauf befindlichen Baulichkeit.

Der Liegenschaftswert setzt sich somit zusammen aus

- dem Bodenwert,
- dem Bauwert der Gebäude und
- dem Bauwert der Außenanlage

Der Bodenwert wird mittels Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe oben) - unter Berücksichtigung eines Bebauungsabschlages, weil in der Regel die Wertigkeit eines unbebauten Grundstückes höher als die eines bebauten ist.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den fiktiven Herstellungskosten auszugehen. Von diesem fiktiven Herstellungswert ist eine Wertminderung aufgrund etwaiger Baumängel, -schäden sowie eine Wertminderung aufgrund des Alters der Baulichkeit in Abzug zu bringen.

### **9.3 Ermittlung des Verkehrswertes des Bodens**

Die Anwendung der jeweiligen Wertermittlungsmethode richtet sich nach der Charakteristik der zu bewertenden Liegenschaft.

Die **Ermittlung** des Boden- oder Grundwertes erfolgt meist mittels **Vergleichswertmethode** und ist bei unbebauten Grundstücken das Hauptziel, im Sach- und Ertragswertverfahren Zwischenschritt der Wertermittlung.

#### **9.3.1 Wertbestimmende Merkmale**

Um den Vergleich des gegenständlichen Grundstückes mit anderen „vergleichbaren“ Objekten durchführen zu können, sind vorerst dessen wertbestimmende Merkmale zu erfassen.

Im Folgenden die wichtigsten dieser **Faktoren**:

- Größe des Grundstücks
- Entwicklungs- und Erschließungszustand
- Flächenwidmung
- Bebauungsbestimmungen
- Lage (Wohn-, Verkehrs-, Klimalage etc.)
- Form des Grundstücks
- Bodenbeschaffenheit
- Kontaminationen
- Rechte und Lasten (Dienstbarkeiten, Reallasten etc.)

#### **9.3.2 Ermittlung der Vergleichswerte**

Um den Vergleich herstellen zu können, ermittelt der Gutachter Vergleichspreise von Liegenschaftstransaktionen die in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag stehen. Diese erhält er aus der Urkundensammlung des für die Liegenschaft zuständigen Grundbuchs oder auch über Immobilienmakler oder Gemeindeämter.

Beim Vergleich der Grundstücke untereinander kann sodann auf zweierlei Art und Weise vorgegangen werden<sup>183</sup>:

1. Unterschiede in den wertbestimmenden Merkmalen werden durch **Zu- oder Abschläge** ausgeglichen
2. Sind genügend vergleichbare Liegenschaftstransaktionen vorhanden, Anwendung einer mathematisch-statistischen **Regressionsanalyse**

---

<sup>183</sup> *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung, S60

### 9.3.3 Residualwertverfahren als Alternative

Können vom Gutachter keine oder ungenügend viele<sup>184</sup> passende Vergleichswerte erlangt werden, hat er auf das Residualwertverfahren zurückzugreifen. Dieser Fall trifft in Gebieten in denen selten Transaktionen stattfinden zu oder im dicht besiedelten Gebiet in dem keine freien Bodenflächen mehr vorhanden sind und deshalb keine Vergleichspreise für unbebauten Boden existieren.

Dieses Verfahren ist normalerweise Teil der Machbarkeitsstudie einer Projektentwicklung und simuliert die fiktive Bebauung des Grundstücks.

Vereinfacht dargestellt ist der **Verfahrensablauf** folgender:

Als Basiszahl dient der Veräußerungserlös der fiktiv gebauten Immobilie, davon abgezogen werden die zur Errichtung notwendigen Kosten (inkl. Finanzierung) und der fiktive (übliche) Gewinn. Der übrigbleibende Restbetrag ist das sog. Residuum, das ist der Betrag der für den Grundstückskauf zur Verfügung steht. Dieser Wert ist zugleich der wirtschaftlich tragbare *Bodenwert der Liegenschaft*.

## 9.4 Grundstücksmaße

Ob der Bodenwert über das Residual- oder das Vergleichswertverfahren ermittelt wird, für beide Methoden sind diese Grundstücksangaben entscheidend.

Grundstücksmaße sind die Grundlage für die Einschätzung des Wertes einer Liegenschaft. Ob sie für die Berechnung des Kaufpreises oder der Bebaubarkeit dienen, sie sind die wesentlichen objektiven Parameter für den Käufer, Liegenschaftsgutachter oder Projektplaner.

Nachträgliche gravierende Zahlenstürze bewirken massive Fehler in der Kalkulation der Liegenschaft, entscheiden über Erfolg und Misserfolg eines Projektes oder führen im Falle der Liegenschaftsbewertung zu falschen Gutachten.

Die wahren Maße einer Liegenschaft werden durch ihre **rechtlichen Grenzen** begründet. Diese Grenzen bilden die Umhüllende eines Grundstücks und werden durch die Grenzpunkte der Liegenschaft erzeugt.

Dazu folgende Definition des VwGH:

*„Da die Fläche eines Grundstückes eine Funktion seiner geometrischen Gestalt ist, ist eine Änderung der Fläche ohne gleichzeitige Änderung der Grenzen schon begrifflich ausgeschlossen.“<sup>185</sup>*

---

<sup>184</sup> 7-8 notwendige Vergleichspreise; siehe *Bienert/Funk*, Immobilienbewertung Österreich, S166:

<sup>185</sup> VwGH 94/06/0026

Lage und Maße der Grenzen definieren folgende **Liegenschaftsfaktoren**:

- **Fläche des Grundstücks**
- **Form des Grundstücks**

Gemeinsam mit den jeweiligen Widmungs- und Bebauungsbestimmungen bilden diese Faktoren, unter Einhaltung der Vorgaben der Landes-Baugesetze, die Bebaubarkeit (oder bauliche Ausnutzbarkeit) einer Liegenschaft und somit die konkrete Kalkulationsbasis für die Berechnung des Marktwertes.

#### **9.4.1 Die fehlerhafte Grundstücksfläche**

Die Grundfläche wird, wenn nicht eine bestimmte Teilfläche fokussiert wird, bei rechtsgeschäftlicher Übereignung als auch bei der Bodenbewertung, in der Regel dem Grundbuchsauszug oder Grundstücksverzeichnis entnommen. Der Unterscheidung von Grundsteuerkataster und Grenzkataster wird dabei generell wenig oder gar keine Beachtung geschenkt.

Die Annahme einer falschen Flächenzahl bewirkt multipliziert mit dem vereinbarten m<sup>2</sup>-Preis einen falschen Kaufpreis bzw. multipliziert mit dem vom Gutachter (zwar richtig) recherchierten Bodenwert je m<sup>2</sup>, einen falschen Verkehrswert der Liegenschaft.

##### ***Beispiel Wertabweichung:***

Grund in guter Wohnlage mit 1000m<sup>2</sup> Fläche lt. Grundbuch und einem recherchierten Bodenschätzwert von 400€/m<sup>2</sup>.

Die tatsächliche Fläche der Liegenschaft liegt 10% unter der Angabe des Grundbuches d.h. bei 900m<sup>2</sup>. Die Verkehrswertabweichung liegt somit bei 40.000€.

Bei zusätzlicher, durchaus vorkommender Abweichung des Bodenschätzwertes von 10%, liegt die Differenz bereits bei 76.000€, d.s. 19% Gesamtabweichung vom Verkehrswert im Gutachten.

Der Fehler an der Fläche zeigt sich zwar erst bei restloser Klärung der Eigentumsgrenzen, spätestens jedoch wenn ein vorausblickender Bauherr diese vor Baubeginn durch einen Zivilgeometer feststellen lässt, um die gesetzlichen Grenzabstände korrekt einzuhalten, respektive die max. Bebaubarkeit erreichen zu können.

**Statistik über die (Un-) Genauigkeit der Grundsteuerkatasterflächen<sup>186</sup>:**

Im Zuge einer großflächigen Neuvermessung mehrerer Grundstücke in den Katastralgemeinden Mitterdorf und Wartberg in der Steiermark im Jahre 1990, wurden die Flächenwerte von 18 Grundstücken gemischter Nutzung im Grundsteuerkataster vor und nach der Vermessung gegenübergestellt. Die dabei festgestellten Abweichungen betragen gerundet zwischen -26% und +36%. Der Mittelwert der Abweichung betrug dabei rund +/-11%.

Andere Statistiken beschäftigen sich mit der Flächenabweichung des Katasters vom Grundbuchsstand<sup>187</sup>, welche im Zuge der Digitalisierung des Katasters grafisch am Computer ermittelt wurden. Wie wir bereits wissen, hat im Grundsteuerkataster jedoch weder der eine noch der andere Wert rechtliche Relevanz.

#### **9.4.2 Die Form des Grundstücks**

Die Form des Grundstücks ist, wie bereits erwähnt, durch die **Lage der Grenzlinien** bestimmt und entscheidet dessen planerische Gestaltung und Bebauung sowie die Lage der Verkehrswege zu und auf der Liegenschaft. Die Verschiebung der Grenzen wegen nachträglich abweichender Eigentumsfeststellung, kann die im Vertrauen auf die falsche Katastralmappe geplante Bebauung der Liegenschaft zu Fall bringen und die Wirtschaftlichkeit des Projektes massiv in Frage stellen.

### **9.5 Beurteilung und Klassifizierung von Grundstücken:**

In Anlehnung an die in den vorangehenden Kapiteln detailliert dargestellten Sicherheiten und Unsicherheiten in Bezug auf Grenze und Fläche, kann **für die Werterfassung und Einschätzung von Liegenschaften** folgende einfache Unterteilung, die aus dem Grundstücksverzeichnis ersichtlich ist und keiner spezifischen vermessungstechnischen Kenntnisse bedarf, getätigt werden:

#### **A. Grundstücke am Stand der Urmappe**

In diesen Bereichen des Katasters liegt die Ungenauigkeit der Grenzlage bei theoretischen 43cm, Abweichungen bis zu mehreren Metern sind keine Seltenheit. Es besteht kein Rechtsschutz für die Verschiebung der Grenzen. Die Flächenangaben in Grundbuch entsprechen nicht der Fläche innerhalb der Naturgrenzen, die für die Festlegung der rechtlichen Grenze bestimmend sind.

---

<sup>186</sup> aus: *Trefoniuk*, Auswirkungen der Unsicherheit der Grundsteuerkatasterflächen, S82

<sup>187</sup> *Feucht*, Flächenangaben im österreichischen Kataster, S55ff

## **B. Grundstücke mit Flächenvermerk \***

In Bereichen von Folgevermessungen in denen **sämtliche Grenzen** des Grundstückes neu vermessen wurden zB. Grundstücksteilungen, konnte die Urmappe aufgrund der präzisen Aufnahmen und Planunterlagen korrigiert und verbessert werden. Es ist davon auszugehen, dass diese im Grundbuch verzeichneten Grundstücksflächen, die aus Maßzahlen berechnet wurden, mit großer Wahrscheinlichkeit der Wirklichkeit entsprechen. Die Garantie dafür besteht aufgrund der fehlenden Rechtssicherheiten des Grenzkatasters jedoch nicht.

Diese Grundstücke sind in den Auszügen am **Indikator „\*“** vor der Flächenangabe zu erkennen (siehe Beispiele 3.3.3).

## **C. Grundstücke im Grenzkataster**

Lediglich im **Grenzkataster** besteht Verlass auf die Lage der Grenzlinien und Punkte in der Katastralmappe, als auch auf die Flächenangabe im Grundbuchsauszug, weil die Naturgrenze bei diesen Grundstücken nur untergeordnete Funktion besitzt und die Verschiebung der Grenzen durch das gesetzliche Ersitzungsverbot nahezu ausgeschlossen ist.

Grenzkatastergrundstücke sind in den Auszügen mit dem **Indikator „G“** bezeichnet, die Grundstücksnummer in der Mappe ist dreimal getrennt unterstrichen.

## **9.6 Berücksichtigung bei der Wertermittlung**

Die bislang unterbliebene Unterlassung der Berücksichtigung der diskutierten qualitativen Unterschiede bei der Bewertung von Liegenschaften ist nicht nachvollziehbar, denn eine tatsächliche Differenz im Wert ist eindeutig festzustellen. Vorerst jedoch zu jenem Punkt der den Ansatz zu einem Einwand zulässt.

### **9.6.1 Kritik an der Berücksichtigung der Flächenabweichung**

Als Hauptkritikpunkt an der Berücksichtigung der Unterscheidung von Grenz- und Grundsteuerkataster kann die Unsicherheit der Flächenabweichung betrachtet werden.

Die in Kap. 9.4.1 angeführten Flächenstatistiken, veranschaulichen und beweisen zwar die Existenz der Abweichungen, haben aber für die konkrete Ab- oder Aufwertung von Liegenschaften wenig Substanz, zumal die Abweichung vollkommen unvorhersehbar in positive als auch negative Richtung stattfinden kann, also den Wert der Liegenschaft als Ganzes unverhofft hebt oder senkt.

Eine genauere Interpretation der Grenz- und Flächensituation wäre nur durch die Recherche eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen zu erlangen. Die Sicherheit über den Grenzverlauf und somit auch der tatsächlichen Grundstücksflächen, kann jedoch meist nur durch neuerliche Festlegung der Grenzen mit den Eigentümern in einer Grenzverhandlung und der darauffolgenden gänzlichen Vermessung der Liegenschaft erfolgen.

Eine Liegenschaftsbewertung kann jedoch nicht ausschlaggebend für die Beauftragung der Umwandlung in den Grenzkataster sein, zumal diese alleine im Entscheidungsbereich des Eigentümers des Grundstücks liegt.

Die Berücksichtigung der Flächenunsicherheit ist somit aufgrund der Ungewissheit der Höhe der Flächendifferenz, als auch aufgrund der Ungewissheit ob diese Differenz positiv oder negativ ausfällt, nicht begründbar und unlogisch.

Es kann jedoch im Folgenden bewiesen werden, dass die Flächenunsicherheit sehr einfach zu einem Wertfaktor formuliert werden kann, der in der Bewertung des Bodenwertes seinen Niederschlag findet.

### **9.6.2 Der Mehrwert des Grenzkatasters**

Faktum ist, dass zwischen den beiden Rechtsqualitäten des Katasters ein gravierender Unterschied besteht. Der Grenzkataster schafft aufgrund seiner Rechtssicherheit wesentliche Vorteile für den Eigentümer und seine potentiellen Rechtsnachfolger und diese waren auch Sinn und Zweck seiner Einführung.

Welchen Mehrwert bietet also der Grenzkataster gegenüber dem Grundsteuerkataster, der die Unterscheidung in der Liegenschaftsbewertung begründet?

#### **a. Primär die bereits bekannten **Sicherheiten**:**

- der Ersitzungsschutz
- die fixierte Lage der Grenzen (Papiergrenze)
- die Sicherheit der Grundfläche

Die anfangs diskutierte Flächenbezug scheint also auch in diesem Wertekatalog auf, aber diesmal in der Positivformulierung der „Sicherheit“.

Der Käufer kann nämlich bei Erwerb einer bestimmten Liegenschaft mit großer Sicherheit darauf vertrauen, die im Grundbuch eingetragene Grundfläche tatsächlich zu erwerben. Und gerade diese Sicherheit begründet einen Mehrwert des Grenzkatastergrundstücks.

b. Zu den primären Sicherheiten treten die damit verbundenen **sonstigen wertigen Vorteile**, die vor allem in den vereinfachten Folgevermessungen ohne neuerliche Verhandlung der Grenze liegen:

- die einfache Rekonstruktion bei Unkenntlichkeit der Naturgrenze
- die einfache Feststellung der gesetzlichen Grenzabstände bei bevorstehenden Baumaßnahmen
- die einfache Parzellierung der Liegenschaft ohne Grenzverhandlung
- der Entfall der Umwandlungskosten in den Grenzkataster die bereits vom aktuellen Eigentümer oder einem seiner Rechtsvorgänger getragen wurden

### **9.6.3 Die Berücksichtigung des Mehrwertes durch Abschlag**

Gegenstand der Berücksichtigung in der Wertermittlung ist also der Mehrwert des Grenzkatasters der durch die oben angeführten Sicherheiten und sonstigen wertigen Vorteile gegeben ist. Dieser wird bei der Bewertung eines Steuerkatastergrundstückes durch einen Abschlag vom ermittelten Marktpreis zu vollziehen sein.

Als **Basiswert** ist wie gewohnt der Wert aus dem Vergleich der tatsächlich erzielten Kaufpreise vergleichbarer Liegenschaften heranzuziehen. Es ist nämlich davon auszugehen, dass diese am Markt erzielten Preise nicht unter Hinterfragung der in dieser Arbeit erläuterten Aspekte entstanden sind.

Sodann ist die zu bewertende Liegenschaft nach den Kriterien des Kap. 9.5 zuzuweisen und bei nicht im Grenzkataster enthaltenen Grundstücken (A+B) ein entsprechender Abschlag vorzunehmen. Dieser wird für ein Grundstück nach Stand der Urmappe (A) wegen der prognostizierten Flächenungenauigkeit höher ausfallen als für das Grundstück mit kontrollierter Fläche (B).

Auf die **spezifische Höhe des Abschlages** kann und soll in dieser Arbeit nicht eingegangen werden. Diese wird der Erfahrung und Diskussion der einschlägigen Berufsgruppen zugeführt, jedoch sollte hierbei unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen die Größenordnung von 5% keinesfalls unterschritten werden.

## **10 Conclusio**

Die **Hypothese** dieser Arbeit war, dass die Unsicherheiten des Grundsteuerkatasters in Bezug auf Grenzverlauf und Größe des Grundstückes deren Berücksichtigung in der Schätzung von Bodenwerten und im Liegenschaftsverkehr begründen.

Zur Erarbeitung dieser Erkenntnisse war es notwendig einen umfassenden Querschnitt durch das Kataster- und Grundstückswesen, bis hin zur Liegenschaftsbewertung, unter praktischer und theoretischer Betrachtung, sowie anhand von Literatur und Judikatur, zu ziehen. Im Fokus war dabei insbesondere die Umwandlung des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster und die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen.

Aufgrund dieser erarbeiteten Ergebnisse wird die Hypothese dieser Arbeit bestätigt. Das rechtliche Mehr des Grenzkatastergrundstücks begründet ein Weniger an Wert im Grundsteuerkataster, welches bei der Berechnung des Verkehrswertes einer Liegenschaft im Grundsteuerkataster mithilfe von Abschlägen zu vollziehen ist.

### **Kritik und Nachwort:**

Obwohl die Unterscheidung zwischen Grenz- und Grundsteuerkataster seit nahezu 40 Jahren besteht, hat sie in der Liegenschaftsbewertung keinen Einzug gehalten und ist in der einschlägigen Literatur nicht zu finden. Die Flächen für die Wertberechnung von Grundstücken werden meist dem Grundbuchsauszug direkt entnommen, die Erwägung von Entwicklungspotentialen der Liegenschaft anhand von Messungen in der Katastralmappe vorgenommen. Die diesbezügliche Vernachlässigung der Unterscheidung lässt sich auf die geringe Publizität dieser Fakten und deren Auswirkungen zurückführen.

Sinn dieser Arbeit ist es, das Bewusstsein der mit dem Liegenschaftsverkehr verbundenen Berufsgruppen für die dargestellte bislang wenig publizierte Problematik zu wecken. Ebenfalls soll sie ein Anstoß für die Grundstückseigentümer sein, die Umwandlung ihrer Liegenschaften in den Grenzkataster im Sinne der Transparenz und des Rechtsfriedens voranzutreiben.

## **Kurzfassung**

Im Jahre 1969 wurde im österreichischen Bodenrecht der Grenzkataster eingeführt, der die historische Großtat des Grundsteuerkatasters, nach 150-jährigem Bestehen, zu neuer oder erstmals echter Rechtsqualität verbessern sollte. Auch wenn die Installation dieses Rechtsinstituts bereits vor mehr als 40 Jahren erfolgte, wurden bislang erst rund 13 % der Grundstücke in den Grenzkataster umgewandelt.

Zumeist erfolgt die Umwandlung von Seiten der Eigentümer lediglich „nebenher“ im Zuge der Realteilung von Grundstücken. Das bedeutet, dass bedauerlicherweise nur selten diese rechtliche Klarstellung im Bewusstsein der erhöhten Rechtssicherheit oder des subjektiven Eigentümergeverlangens nach Offenkundigkeit der wahren Größe des Besitztums, in Auftrag gegeben wird.

Der Eigentümer einer Liegenschaft erhält mit einem Grenzkatastergrundstück tatsächlich eine Menge Sicherheiten. Auch wenn diese nicht absolut sind, so kommt es nach Erkenntnis der Arbeit zu einer außerordentlichen Erhöhung des Wertes einer Liegenschaft die in erster Linie auf folgende Gründe zurückzuführen sind:

- Der **Ersitzungsschutz** schafft die Sicherheit nicht durch eigene Unachtsamkeit an wertvollem Grund und Boden zu verlieren.
- Die **Flächengenauigkeit** in den Auszügen erhöht die Transparenz im Liegenschaftsverkehr.
- Die **Lagerichtigkeit** der Grenzen im Kataster durch koordinatenmäßige Festlegung erzeugt eine verlässliche Grenzdarstellung.

Diese Attribute können Grundstücke im Grundsteuerkataster nicht bieten. 54% der Gesamtliegenschaften stehen in unklaren Verhältnissen, 33% können wenigstens die Vermutung der richtigen Flächenangabe im Grundbuch vorweisen.

Trotz jahrelanger Existenz der Unterschiede, findet dieses Faktum in Liegenschaftsverkehr und -bewertung keine Beachtung.

Die Hypothese der Arbeit, dass die Unsicherheiten des Grundsteuerkatasters in Bezug auf Grenzverlauf und Größe des Grundstückes deren Berücksichtigung in der Schätzung von Bodenwerten und im Liegenschaftsverkehr begründen, kann aufgrund der in der Arbeit gewonnenen Erkenntnisse bestätigt werden.

Der Mehrwert des Grenzkatastergrundstücks ist somit bei der Feststellung des Verkehrswertes von Grundsteuerkatastergrundstücken als prozentueller Abschlag zu berücksichtigen.

## **Literaturverzeichnis**

*Angst Peter (2001)*, Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, BAIK

BEV, Handbuch Grenzkataster, 2001

*Bienert/Funk (2007)*, Immobilienbewertung Österreich, ÖVI

*Fuhrmann (2007)*, Die Urmappe des Franziszeischen Katasters, VGI 95. Jhg, Heft 1

*Frank et.al. (2008)*, Bauvorschriften für das Land Steiermark, Medienfabrik Graz

*Herbst/Maschl (2010)*, Wegerecht und Grenzstreitigkeiten, NWV

*Kaluza/Burtscher (2002)*, Das österreichische Vermessungsrecht, 3. Auflage, Manz

*Kienast (1999)*, Die Veränderung von Grundstücksgrenzen, Manz

*Kioscha et.al. (1985)*, Vermessungsgeschichte, Museumshandbuch Dortmund

*Kloiber (1983)*, 100 Jahre Führung des Katasters, BEV

*Kollenprat (2008)*, Der Grundstückskataster und seine Genauigkeit 40 Jahre nach Einführung des Grenzkatasters, Österreichische Zeitschrift für Vermessung & Geoinformation (VGI), Heft 2/2008

*Koziol-Welser (2006)*, Bürgerliches Recht, Band I, 13. Auflage, Manz

*Kranewitter (2007)*, Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage, Manz

*Twaroch (2000)*, Organisation des Katasters, GeolInfo 14, Institut für Geoinformation und Landesvermessung TU-Wien

*Twaroch (2009)*, Kataster- und Vermessungsrecht, NWV

*Ulbrich (1967)*, Zeittafel zur historischen Entwicklung der österreichischen Katastralvermessung, in: 150 Jahre österreichischer Grundkataster, BEV

### **Diplomarbeiten:**

*Feucht (2008)*, Flächenangaben im österreichischen Kataster, Technische Universität Wien

*Trefoniuk (2003)*, Auswirkungen der Unsicherheit der Grundsteuerkatasterfläche auf den Wert von Grundstücken, Technische Universität Graz

**Internetquellen:**

[www.gis.steiermark.at/](http://www.gis.steiermark.at/), Geografisches Informationssystem Steiermark

[www.franzisceischerkataster.at/](http://www.franzisceischerkataster.at/), Pilotstudien „Kärnten“ und „Bukowina“ zum Projekt „Franzisceischer Kataster“ der Universitäten Klagenfurt und Innsbruck

[www.help.gv.at/](http://www.help.gv.at/), Amtshelfer für Österreich des Bundeskanzleramtes

[www.ovg.at/](http://www.ovg.at/), Österreichische Gesellschaft für Vermessung und Geoinformation

[www.ris.bka.gv.at/](http://www.ris.bka.gv.at/), Rechtsinformationssystem des Bundeskanzleramtes

[www.eulis.org](http://www.eulis.org), European Land Information Service

[www.bev.gv.at/](http://www.bev.gv.at/), Bundesamt für Eich und Vermessungswesen

**Bildquellen:**

Digitalisierte Urmappe im Steiermärkischen Landesarchiv

Vermessung Kukuvec ZT-GmbH