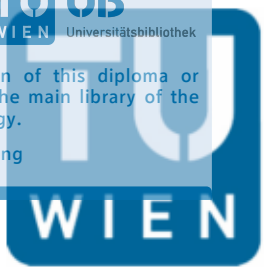
Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

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



TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

Grundlagen zur Realisierung eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

ausgeführt am Institut für

Geoinformation und Kartographie

der Technischen Universität Wien

unter der Leitung von

Priv.-Doz. Dipl.-Ing. Dr. techn. Gerhard Navratil

durch

Werner Weiskirchner, B.Sc.
Mat.-Nr. 0726484
Gartengasse 18
A-2202 Enzersfeld

Enzersfeld, am 7.2.2014

Unterschrift des Verfassers

Unterschrift des Betreuers

Kurzfassung

Derzeit beruht das österreichische System zur Eigentumssicherung von Grund und Boden auf dem Grundbuch und dem Kataster. Diese Systeme dienen primär dazu privatrechtliche Verhältnisse und Eigentumsbeschränkungen ersichtlich zu machen.
Um eine geordnete Entwicklung von Grund und Boden zu gewährleisten, greift die Gesetzgebung in das private Grundeigentum ein und so entstehen immer mehr öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Für die Eigentümer selbst und Interessenten an bestimmten Grundstücken, ist es daher wichtig die aktuell gültigen Rechtsverhältnisse an bestimmten Grundstücken zu kennen. Sollen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch oder im Kataster jedoch verbindlich und mit hoher Rechtssicherheit wiedergegeben werden, bieten diese vorhandenen Systeme nicht die notwendigen Voraussetzungen.

In dieser Arbeit werden die Grundlagen zur Realisierung eines Katasters öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen untersucht. Das Ziel dieses Systems soll es sein, Eigentumsbeschränkungen, die dem öffentlichen Recht entstammen, abzubilden. Dabei sind die wichtigsten Voraussetzungen, dass der Inhalt dieses Katasters aktuell und vollständig ist und dass für die Benutzer hohe Rechtssicherheit gegeben ist. Aus diesen Gründen werden rechtliche und organisatorische Grundlagen diskutiert, welche für die Realisierung des Katasters in Österreich notwendig sind. Zu Beginn werden Details des schweizer Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen erläutert und anschließend versucht eine Definition von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu geben. Besonderes Augenmerk wird dabei auch auf die Prozesse und das Datenmanagement eines zukünftigen Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen gelegt, da eine genaue Untersuchung dieser Bereiche für eine mögliche zukünftige Einführung des Katasters unerlässlich ist. Zuletzt werden die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen „Flächenwidmungsplan“ und „Denkmalschutz“ im Detail untersucht und eine mögliche Integration in einer Kataster öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen diskutiert.

Abstract

Currently, the Austrian system for property security of land is based on the land register and the cadastre. These systems are primarily intended to show private relationships and ownership. To ensure orderly development of land, the legislation takes up in the private real property more and more, and so the number of public-legal ownership restrictions arise. For the owners themselves and those who are interested in specific properties, it is important to know the currently valid legal relationships at certain land. If public-legal ownership restrictions should be announced in the land register or cadastre, with high binding and legal certainty, these existing systems do not offer the necessary conditions.

In this thesis, the foundations for the realization of a cadastre of public-legal ownership restrictions are examined. It is the aim of this system to integrate public-legal relationships. Here are the most important conditions that the content of the cadastre of public-legal ownership restrictions is up to date and complete and that the user gets a high level of legal certainty. For these reasons, legal and organizational foundations, which are necessary for the realization of the Cadastre in Austria, are discussed in this thesis. At the beginning the swiss cadastre of public-legal ownership restrictions is explained and it is tried to give a definition of public-legal ownership restrictions. Particular attention is also paid to the processes and data management of a future cadastre of public-legal ownership restrictions, because a close examination of these objects is essential for a possible future introduction of the cadastre system. At least, the public -legal ownership restrictions “Flächenwidmungsplan” and “Denkmalschutz” are examined in detail and a possible integration in the cadastre of public-legal ownership restrictions is discussed.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis 5
Tabellenverzeichnis 7
Abkürzungsverzeichnis 8
1. Einleitung 9
1.1. Problemstellung 10
1.2. Ziel der Arbeit 11
1.3. Gliederung der Arbeit 12
2. Das österreichische System zur Eigentumssicherung an Grund und Boden 13
2.1. Der Kataster 13
2.2. Das Grundbuch 15
3. Das Schweizer System zur Eigentumssicherung an Grund und Boden 16
3.1. Das Schweizer Grundbuch 17
3.2. Amtliche Vermessung 18
3.3. Der ÖREB-Kataster 19
4. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen 23
4.1. Eigentumsbeschränkungen im Allgemeinen 23
4.2. Definition von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen 24
4.3. Entstehung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen 25
4.4. Einteilung von öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen 27
4.5. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch 28
5. Beschreibung eines zukünftigen ÖREB-Katasters 30
5.1. Definition des ÖREB-Katasters 31
5.2. Zweck und Nutzen des ÖREB-Katasters 31
5.2.1. Nutzen für Grundeigentümer und den Immobilienmarkt 32
5.2.2. Nutzen für Behörden und Verwaltung 33
5.3. Prinzipien für die Gestaltung eines ÖREB-Katasters 33
5.4. Organisatorischer Aufbau des ÖREB-Katasters 35
5.4.1. Aufgaben des Bundes 36
5.4.2. Aufgaben der Länder 36
5.4.3. Aufgaben der katasterverwaltenden Stelle 36
5.4.4. Aufgaben der Entscheidungsträger 37
5.5. Inhalt des ÖREB-Katasters 37
5.6. Prozessmodell eines zukünftigen ÖREB-Katasters 39
5.6.1. Prozess der Produktion 41
5.6.2. Prozess der Leitung des ÖREB-Katasters 42
5.6.3. Prozess der Bereitstellung der Daten 42
5.6.4. Prozess der Prüfung und Aufnahme der Datensätze 44
5.6.5. Prozess des Vertriebes von ÖREB-Katasterauszügen 47

5.7. Datenmanagement eines zukünftigen ÖREB-Katasters 48
5.7.1. Bedingungen an die Daten 48
5.7.2. Datenmodelle 50
5.7.3. Datenschutz 53
5.7.4. Beschreibung des Systems 53
5.8. Formen des Auszugs aus dem ÖREB-Kataster 57
5.8.1. Elektronische Signatur als Sicherheitsmerkmal 60
6. Detailuntersuchung von ÖREB-Daten 60
6.1. Abgrenzung der Objekte des ÖREB-Katasters 60
6.1.1. Bedingungen für die Auswahl der Objekte für den ÖREB-Kataster 61
6.2. Flächenwidmungsplan 63
6.2.1. Rechtliche Grundlage 65
6.2.2. Verfahren zur Entstehung der ÖREB 69
6.2.3. Integration in den ÖREB-Kataster 72
6.3. Denkmalschutz 74
6.3.1. Arten von Denkmalschutz 75
6.3.2. Rechtliche Grundlage 76
6.3.3. Entstehung der ÖREB 78
6.3.4. Denkmalschutz im Grundbuch 80
6.3.5. Integration in den ÖREB-Kataster 81
7. Zusammenfassung 84
Literaturverzeichnis 87
Verzeichnis der Rechtstexte und Vorschriften 90

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Das österreichische System zur Eigentumssicherung an Grund und Boden……..……S11
Abbildung 2-2: Ausschnitt aus der digitalen Katastralmappe (DKM)……..S12
Abbildung 2-3: Musterbeispiel eines Grundbuchauszuges……..…....S13
Abbildung 3-1: Abgrenzung von Grundbuch und ÖREB-Kataster [swisstopo, 2009, S4]…….…..S17
Abbildung 3-2: Programm zur Einführung des ÖREB-Katasters in der Schweiz……S20
Abbildung 4-1: Schematische Darstellung der Zuordnung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (kategorisiert nach deren Wirkung) zu öffentlichen Registern [Kaul, Kaufmann, 2009, S53]……S25
Abbildung 5-1: Darstellung des organisatorischen Aufbaus des ÖREB-Katasters……..…S32
Abbildung 5-2: Beziehung und Beeinflussung der verschiedenen Themenkreise in einem ÖREB-Kataster……...S36
Abbildung 5-3: Faktoren bei der Produktion einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung…….S38
Abbildung 5-4: Verschiedene Verfahren zur Konsultation der ÖREB-Daten von den Entscheidungsträgern [SIDIS, 2007,S35]……..……S39
Abbildung 5-5: Heutige Praxis der Aufnahme eines Geodatensatzes in ein GIS [swisstopo, 2007, S30]…… S42
Abbildung 5-6: Laufende Aktualisierung der ÖREB-Daten mittels Mutationsobjekten [swisstopo, 2007, S31]……..……S43
Abbildung 5-7: Variante zur Aktualisierung der ÖREB-Daten bei der die Rechtskraft der ÖREB erst mit ihrer Publikation im Kataster beginnt [swisstopo, 2007, S32]…….……S44
Abbildung 5-8: Schematische Darstellung der ineinander greifenden Datenmodelle des ÖREB-Katasters……..….S47
Abbildung 5-9: Die Wirkung der Datenmodelle auf die unterschiedlichen Fachstellen…….S49
Abbildung 5-10: Zusammenführung der Daten verschiedener Stellen im System des ÖREB-Katasters……S50

Abbildung 5-11: Architektur der zentralen Datenhaltung [ARE, 2012, S17]……..S51
Abbildung 5-12: Ablauf für Änderungen eines ÖREB-Themas
[ARE, 2012, S29], (abgeändert)…….……S53
Abbildung 5-13: Mögliches Erscheinungsbild des dynamischen
ÖREB-Katasterauszug…….……S54
Abbildung 5-14: Mögliches Erscheinungsbild des statischen
ÖREB-Katasterauszug…….……S56
Abbildung 6-1: Teil eines digitalen Flächenwidmungsplanes
der Gemeinde Enzersfeld im Weinviertel…….…S61
Abbildung 6-2: Verfahren zur Entstehung bzw. Änderung des
Flächenwidmungsplanes…….……S67
Abbildung 6-3: Ablauf der Änderung des Flächenwidmungs
aus Sicht des Entscheidungsträgers und des
ÖREB-Katasters……...……S69
Abbildung 6-4: Verfahren zur Unterschutzstellung unter
Denkmalschutz……..S76
Abbildung 6-5: Ablaufdiagramm zur Entstehung von Denkmalschutz
aus der Sicht des Entscheidungsträgers und des
ÖREB-Katasters……...S78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 3-1: Inhalt des schweizer ÖREB-Kaasters [cadastre.ch]……S18
Tabelle 4-1: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen mit Zuständigkeiten……..……S23
Tabelle 4-2: Vorgang der Entstehung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen [Kaul, Kaufmann, 2009, S14]……..S24
Tabelle 4-3: Vergleich des Grundbuches mit dem zukünftigen ÖREB-Kataster [SIDIS, 2007, S30]……S27
Tabelle 6-1: Allgemeine Datenstruktur des Flächenwidmungsplans…….S68
Tabelle 6-2: Neu unter Denkmalschutz gestellte Objekte 2002-2011 [Statistik Austria]……..….S70
Tabelle 6-3: Ausschnitt aus der Denkmalliste [bda.at]……...…S74
Tabelle 6-4: Allgemeine Datenstruktur des Denkmalschutzes……S77

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung (Schweiz)
ASTRA	Bundesamt für Straßen (Schweiz)
AV	Amtliche Vermessung (Schweiz)
BAFU	Bundesamt für Umwelt (Schweiz)
BAZL	Bundesamt für Zivilluftfahrt (Schweiz)
BDA	Bundesdenkmalamt
BEV	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
BLOB	Binary large Object
CHF	Schweizer Franken
cm	Zentimeter
DB	Datenbank
DKM	Digitale Katastralmappe
EG	Europäische Gemeinschaft
EZ	Einlagezahl
FIG	Fédération Internationale des Géomètres (Internationale Vereinigung der Vermessungsingenieure)
GdstNr	Grundstücksnummer
GIS	Geographisches Informationssystem
GML	Geography Markup Language
KG	Katastralgemeinde
NÖ	Niederösterreich
OÖ	Oberösterreich
ÖREB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
PPP	Public-Private-Partnership
PV	Programmvereinbarungen
SR	Systematische Rechtssammlung des Bundesrechts der Schweiz
SUP	Strategische Umweltprüfung
swisstopo	Bundesamt für Landestopographie (Schweiz)
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
WMS	Web Map Service

1. Einleitung

Grund und Boden gehören zu den wertvollsten Gütern, da sie nur begrenzt zur Verfügung stehen. Landbesitz hatte schon immer einen hohen Stellenwert für die Gesellschaft. So hatten reiche Kaiser, Fürsten oder Herzöge großen Ländereien, die sie zur Erholung oder zur Jagd nutzten. Aber auch in den unteren Schichten der Gesellschaft war der Besitz von Grund und Boden eine lebenswichtige Voraussetzung. Der Großteil der Bevölkerung lebte nämlich von der Landwirtschaft und so war der Besitz von Äckern und ertragsfähigem Land wichtig um gute Ernten zu erhalten und genug Geld für die Versorgung der Familie zu verdienen. Genau diese landwirtschaftlich genutzten Flächen machten schon früh die Landadministrationen aufmerksam und so wurden Anfang des 17. Jhd. Steuern[1] auf Grund und Boden eingeführt. Dieser Umstand steigerte noch mehr die Notwendigkeit der Regierung eines Reiches, eine systematische Auflistung und Darstellung der gesamten Fläche zur Verfügung zu haben. So entwickelten sich ein Kataster und Grundbücher (Abschnitt 2). Es ist also erkennbar, dass sich diese Systeme zur Eigentumssicherung an Grund und Boden eigentlich aus dem öffentlichen Recht entwickelt haben. Mit dem Bevölkerungswachstum stieg auch die Bevölkerungs-dichte und so wurde der zur Verfügung stehende Grund und Boden immer intensiver genutzt und musste besser verwaltet werden. Es wurden Ackerflächen auch auf vormals unproduktive Flächen ausgeweitet und andere Flächen wurden im Zuge der Vergrößerung der Städte verbaut. Da die Einflussnahme des Staates in allen Bereichen immer mehr stieg, blieb auch der Grund und Boden davon nicht verschont. So entstanden immer mehr Gesetze um die Entwicklung der Ressource Boden schonend und vorrausschauend leiten zu können. Diese Gesetzesbeschlüsse betrafen natürlich alle Grundeigentümer.

Laut §353 ABGB ist Eigentum im objektiven Sinn alles, was jemandem gehört, alle körperlichen und unkörperlichen Sachen[2]. §354 ABGB beschreibt Eigentum im subjektiven Sinn: *„Als ein Recht betrachtet, ist Eigenthum das Befugniß, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten, und jeden anderen davon auszuschließen.“* Das bedeutet übertragen auf den Eigentümer von Grund und Boden, dass dieser das Recht hat mit seinem Besitz nach Belieben zu handeln. Dies nennt man die positive Seite des Eigentumsrechts, die Befugnis andere Personen davon auszuschließen, die negative Seite [Twaroch, 2010, S45]. Doch weil die vielseitige Nutzung von Boden und die unmittelbare Nachbarschaft zweier Grundbesitzer oft zu Konkurrenz- und Konfliktsituationen führt, greift die Rechtsordnung daher bei Grundbesitz in starkem Maße in die Privatautonomie ein und steckt den Rahmen ab, in dem die Interessen der Allgemeinheit denen des Einzelnen vorgehen [Twaroch, 2010, S51]. Generell wird zwischen den privatrechtlichen und den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen unterschieden. Die privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen sind eng mit dem Nachbarrecht verwandt. §364 ABGB besagt, dass die Ausübung des Eigentumsrechtes nur insofern stattfindet, dass dadurch weder in die Rechte eines Dritten, noch in ein Gesetz ein Eingriff geschieht. Laut ABGB zählen das Vorkaufsrecht, das Wiederkaufsrecht, das Bestandrecht, sowie das Belastungs- und Veräußerungsverbot, welche im Grundbuch ersichtlich gemacht werden, zu den privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen.

[1] Geldleistungen, denen keine unmittelbare Gegenleistung gegenübersteht, sondern die in das allgemeine Budget für die Finanzierung staatlicher Leistungen fließen [help.gv.at].
[2] §285 ABGB: „Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche der Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache genannt.“

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sind die gesetzlichen Grenzen des Eigentumsrechtes, die im Interesse der Allgemeinheit eingeführt werden. Liegenschaften sind nur sehr schwer mit anderen Vermögenswerten zu vergleichen, weshalb eine Reihe von Gesetzen erlassen wurde, um Bodenflächen sorgfältig zu verwalten und damit eine bestmögliche Nutzung zu garantieren. So sind vom Bund und den Ländern im Zusammenhang mit Grund und Boden unter anderem folgende Gesetze eingeführt worden:[3]

- Denkmalschutzgesetz (DMSG, 1923)
- Liegenschaftsteilungsgesetz (Lieg. Teil. G., 1929)
- Bundesstraßengesetz (BStG, 1971)
- Forstgesetz (ForstG, 1975)
- Bundes-Umgebungslärmschutzgesetz (Bundes-LärmG, 2005)
- Altlastensanierungsgesetz (AltsanG, 1989)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G, 2000)

Zusätzlich zu diesen Gesetzen wurden in den einzelnen Ländern auch noch weitere Verordnungen erlassen. Die Flut der auf Boden bezogenen Gesetze wird auch nicht aufhören, sondern eher ansteigen, da immer mehr auf die Ressource Boden geachtet werden muss.

1.1. Problemstellung

Der Bedarf an Information über die geltenden Rechtsverhältnisse auf Grund und Boden ist in der heutigen Zeit sehr hoch. Land ist ein gefragtes Wirtschaftsgut auf preislich hohem Niveau. Wie schon erwähnt, muss mit diesem wertvollen Gut behutsam umgegangen werden, weshalb immer mehr Gesetze und Verordnungen entstehen, welche in das Recht des Eigentums eingreifen. Die erste Anlaufstelle um Informationen über eine bestimmte Liegenschaft einzuholen ist das Grundbuch, doch dieses alleine gibt keine vollständige Auskunft über die an einem Grundstück geltenden Rechte. Durch die Fülle an Gesetzen und Verordnungen, welche im Zusammenhang mit Grund und Boden erlassen wurden und werden, ist die Rechtslage in Hinblick auf ein interessiertes Grundstück nicht immer klar. Selbst Grundeigentümer wissen meist nicht über die auf ihre Liegenschaft geltenden Rechtsverhältnisse Bescheid. Dazu kommt aber auch noch der Umstand, dass sogar Fachleuten oft die Übersicht über die Gesetze fehlt. Denn obwohl ÖREB öffentlich sind, bekommt man als Bürger, wenn man nicht direkt davon betroffen ist, wenig von deren Existenz oder Geltungsbereichen mit. Anders als bei vielen privatrechtliche Einschränkungen, die im Grundbuch vermerkt sind und nur durch deren Eintragung in diesem Gültigkeit erlangen[4], sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch gültig, wenn sie nicht im Grundbuch angemerkt sind. Es ist sogar eher die Ausnahme, dass ÖREB im Grundbuch zu finden sind. Außerdem ist nicht angegeben, ob die Grundbuchanmerkungen der Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht aktuell sind und zum Zeitpunkt der Einsicht im Grundbuch noch immer Rechtskraft besitzen, da oft

[3] Dies ist nur eine kleine Auswahl; eine vollständige Aufzählung aller Gesetze die das Thema Grund und Boden behandeln ist kaum zu überblicken.
[4] §4 GBG: „Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bücherlichen Rechte […] wird nur durch ihre Eintragung in das Hauptbuch bewirkt."

nur die Anmerkung im Grundbuch verpflichtend ist, wenn die ÖREB entsteht, nicht aber, wenn sie erlischt.

Die gesuchten Informationen müssen daher durch mühsame Recherchen in den diversen Ämtern zusammengesucht werden, wobei auch oft nicht sichergestellt werden kann, dass gefundene Daten aktuell und vollständig sind. So besteht verständlicherweise die Forderung nach einer zentralen Auskunftsstelle, die zuverlässig und allumfassend öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen wiedergeben kann. Folgende Nutzergruppen hätten große Vorteile von einer zentralen Anlaufstelle für ÖREB [Kaul und Kaufmann, 2009, S4]:

- Grundeigentümer für die gesetzeskonforme Nutzung
- Bürger, welche in Land investieren wollen
- Investoren für die Entwicklung von Projekten
- Immobilienfachleute für die Vermarktung
- Bankfachleute für die Beurteilung von Projektfinanzierungen
- die Baubehörde für die Beurteilung von Projekten
- Planungsbehörden für die Entwicklung des Raumes
- Umweltschutzbehörden für die Sicherstellung der Erreichung der Schutzziele
- der Tourismus für die nachhaltige touristische Nutzung des Raumes
- die Landwirtschaft zur Erhaltung der Produktionsbasis
- die Forstwirtschaft für die Nutzung und den Schutz von Wald
- Ingenieure, die im Auftrag von Behörden und Privaten Projekte bearbeiten
- Architekten, welche Projekte gestalten und begleiten

Eine Vielzahl von Menschen ist mit öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen konfrontiert und so ist die große Unwissenheit über dieses Thema ein massiver Unsicherheitsfaktor beim Grundstücksverkehr und der Grundstücksnutzung.

1.2. Ziel der Arbeit

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, die Grundlagen für einen zukünftigen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu untersuchen und zu zeigen, wie der Kataster aussehen könnte. Dabei wird ein besonderes Augenmerk auf die rechtlichen, technischen und organisatorischen Bausteine eines ÖREB-Katasters gelegt. Der rechtliche Teil der Arbeit soll einerseits zeigen, wie die gegenwärtige Rechtslage im Zusammenhang mit ÖREB ist und andererseits die Anforderungen an die Rechtswirkung des ÖREB-Katasters aufzeigen. Zur technischen Basis zählt vor allem die Verknüpfung der verschiedenen Datenmodelle, in denen die ÖREB vorhanden sind, und der Prozessmodelle, welche einen geordneten, schnellen und sicheren Datenaustausch von den Entscheidungsträgern, die ÖREB begründen, bis zu den Nutzern des Katasters sicherstellen. Im Zuge der organisatorischen Grundlagen soll gezeigt werden, welche Stellen an dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen beteiligt sind und welche Aufgaben den jeweiligen Bereichen obliegen. Weitere Punkte, die in dieser Arbeit thematisiert werden sollen, sind die Selektion der Eigentumsbeschränkungen sowie die Bedingungen für

die Aufnahme in den zukünftigen Kataster. Anhand von zwei aus dem öffentlichen Recht stammenden Eigentumsbeschränkungen werden die Probleme und Schwierigkeiten erklärt, die sich bei der Aufnahme dieser Objekte in einen ÖREB-Kataster ergeben.

1.3. Gliederung der Arbeit

Abschnitt 2 der Arbeit erläutert das derzeitige System zur Eigentumssicherung an Grund und Boden in Österreich. Dieses System stellt die Ausgangslage für die Untersuchungen bezüglich des ÖREB-Katasters dar.

Im nächsten Teil wird das Schweizer Katastersystem inklusive des in Entwicklung befindlichen ÖREB-Katasters näher betrachtet. Die dortigen Grundlagen und Entwicklungen sollen als Beispiele für einen zukünftigen österreichischen ÖREB-Kataster dienen.

Kapitel 4 widmet sich den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen selbst, denn um diese Art der Beschränkungen in ein Katastersystem einbauen zu können, muss man ÖREB genau charakterisieren. Es wird die Entstehung, sowie eine mögliche Einteilung von ÖREB beschrieben. Außerdem wird das Problem der Anmerkung von ÖREB im Grundbuch diskutiert.

In Abschnitt 5 wird ein zukünftiger Kataster für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen beschrieben. Dabei wird eine Definition des ÖREB-Katasters gegeben und sein Zweck erläutert. Es werden wichtige Prozessschritte beschrieben, die in diesem Katastersystem stattfinden. Ein anderer Teil dieses Abschnitts widmet sich der Organisation des ÖREB-Katasters. Wichtig für die einwandfreie Funktion des Systems ist ein definiertes Datenmanagement, auf welches ebenfalls in diesem Kapitel eingegangen wird.

Der nächste Teil der Arbeit stellt eine Detailuntersuchung von zwei ÖREB-Themen dar. Es werden Bedingungen an ÖREB geknüpft, die eingehalten werden müssen damit die Aufnahme in den Kataster möglich und auch sinnvoll ist. Zur Illustration werden die ÖREB Flächenwidmungsplan und Denkmalschutz genau untersucht und ihre Integration in den ÖREB-Kataster beschrieben.

Im letzten Teil der Arbeit werden die Untersuchungen und Erkenntnisse noch einmal zusammengefasst.

2. Das österreichische System zur Eigentumssicherung an Grund und Boden

In Österreich wird das System der Eigentumssicherung an Grund und Boden aus 2 Säulen gebildet (siehe Abbildung 2-1). Diese bestehen aus dem Kataster einerseits und dem Grundbuch andererseits. Die Zweiteilung des Systems beruht auf der Tatsache, dass die zwei Säulen von verschiedenen Institutionen geführt werden. Der Kataster wird vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) und das Grundbuch von der Justiz bzw. den zuständigen Bezirksgerichten geführt. Zusammen ergeben das Grundbuch und der Kataster die Grundstücksdatenbank.

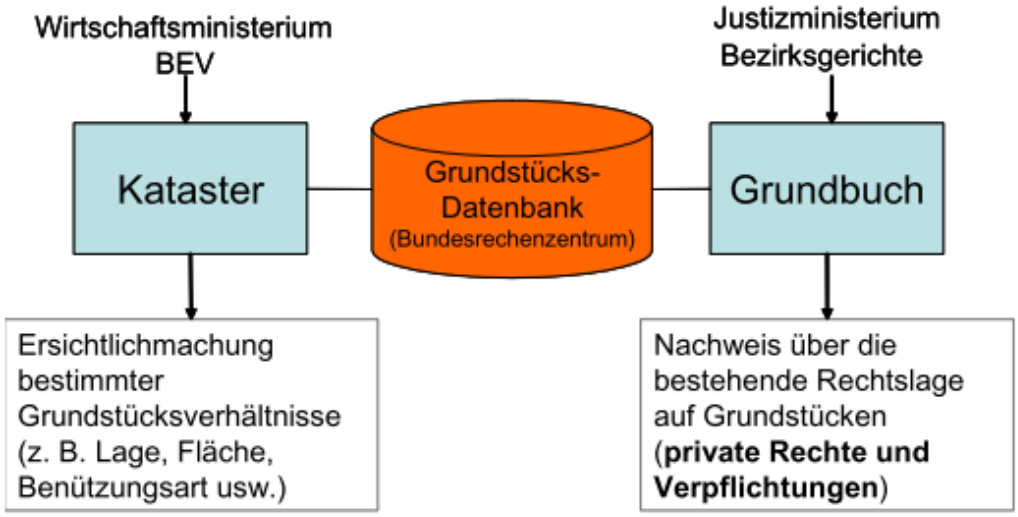


Abbildung 2-1: Das österreichische System zur Eigentumssicherung an Grund und Boden [Spangl 2011, S5].

2.1. Der Kataster

Wie schon in Abbildung 1-1 zu erkennen ist, wird der Kataster vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen geführt. Er ist eine öffentliche Einrichtung, die die planliche Darstellung sämtlicher Grundstücke Österreichs in Koordinaten des österreichischen Landessystems[5] zeigt, sowie ein Koordinaten- und Grundstücksverzeichnis enthält. Die Wurzeln des heutigen Katasters reichen bis in das Jahr 1817 zurück, als Kaiser Franz I. die Vermessung und Darstellung aller Grundstücke des Kaiserreiches im Zuge des Grundsteuerpatents anordnete. Der Grundgedanke zur Bildung eines Katasters stammt eigentlich aus dem öffentlichen Recht, da man mithilfe des Katasters eine einheitliche Steuerbemessung anstrebte. Die zusätzliche Vermessung und Darstellung der unproduktiven Flächen diente ursprünglich zur Kontrolle der Messungen, doch durch die Darstellung aller Grundflächen waren diese Darstellungen auch für andere Zweige der Verwaltung interessant. Das Ergebnis dieser Arbeiten war der Grundsteuerkataster[6], der bis heute in Form der Urmappe Gültigkeit hat. Sie ist das älteste Dokument, welches bei unveränderten Grenzverhältnissen in ländlichen Gebieten eine wichtige Grundlage für den Nachweis von Grenzver-

[5] MGI: Referenzellipsoid Bessel 1841, Fundamentalpunkt Hermannskogel, Projektion Gauß-Krüger.
[6] auch: Franziszeischer Kataster.

hältnissen bildet. 1989 wurde mit der Digitalisierung des Grundsteuerkatasters begonnen und so die digitale Katastralmappe (DKM) eingeführt. Inhalt der DKM sind Grundstücksgrenzen, Grundstücksnummern und beschreibende Daten, wie in Abbildung 2-2 zu sehen ist. Da zur Erstellung der DKM in vielen Fällen die Urmappe in das österreichische Landessystem transformiert, anschließend digitalisiert und oft auch Grenzen aus Luftbildern verwendet wurden, ist die Genauigkeit der digitalen Katastralmappe nicht ausreichend, um für rechtliche Belange herangezogen zu werden. Es besteht also für Grundstücke im Grundsteuerkataster keine Rechtssicherheit der Grenzen und des Flächenausmaßes [bev.gv.at].

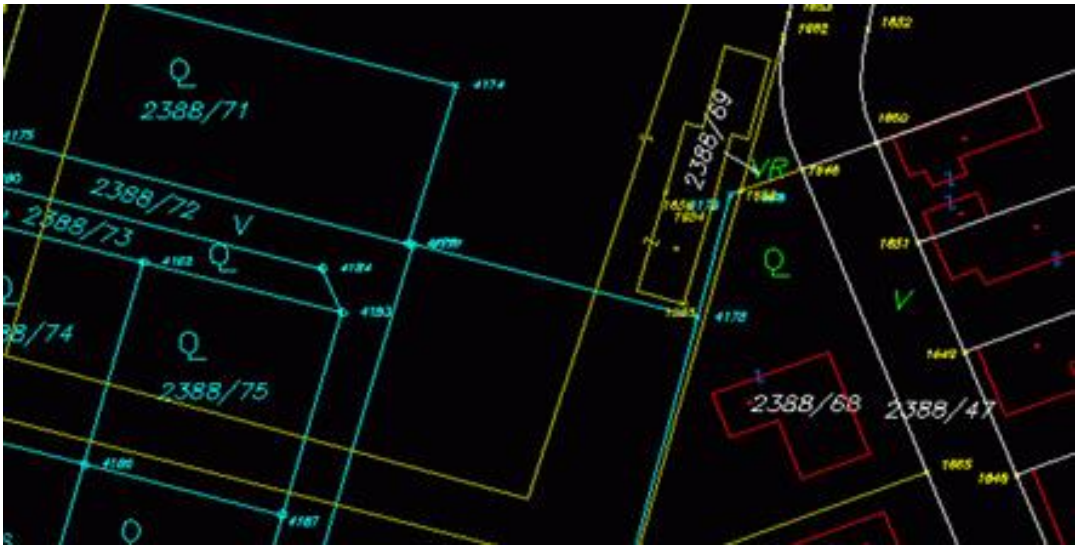


Abbildung 2-2: Ausschnitt aus der digitalen Katastralmappe (DKM).

Mit dem Vermessungsgesetz im Jahre 1968 wurde die Anlegung des Grenzkatasters beschlossen. Dieser sollte nach §8 Abs.1 VermG den verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke ermöglichen. Somit ist zum Beispiel eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur, durch Vermessungsbefugte theoretisch jederzeit möglich. Eine Ersitzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen und damit eine außerbücherliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist ebenfalls ausgeschlossen.
Die Einverleibung eines Grundstückes aus dem Grundsteuerkataster in den Grenzkataster erfolgt laut §17 VermG auf Antrag des Eigentümers oder aufgrund einer Grenzvermessung, wenn zwischen den beteiligten Grundeigentümern Einigung zu den Grenzverläufen besteht. Derzeit sind ca. 12% der Grundstücke in Österreich im Grenzkataster einverleibt[7] [meingrundstück.at]. In der digitalen Katastralmappe werden Grundstücke im Grenzkataster dadurch angezeigt, dass ihre Grundstücksnummer mit einer unterbrochenen Linie unterstrichen wird.

Die digitale Katastralmappe bildet eine wesentliche Grundlage für eine Vielzahl von großmaßstäblichen und grundstücksbezogenen Planungen. So wird beispielsweise der Flächenwidmungsplan (siehe Kapitel 6.2.) auf Grundlage der DKM aufgebaut.

[7] Stand: April 2013.

2.2. Das Grundbuch

Das Grundbuch bildet die zweite Säule des österreichischen Systems zur Eigentumssicherung an Grund und Boden. Es ist ein öffentliches Register, das von den Bezirksgerichten für die jeweiligen Katastralgemeinden geführt wird und grundstücksbezogene private Rechte und Verpflichtungen enthält. Es ist von besonderer Bedeutung, da das Eigentum oder etwaige privatrechtliche Lasten an einer Liegenschaft erst rechtskräftig werden, wenn diese im Grundbuch eingetragen werden.[8] Die Auflistung von Grundstücken des gesamten österreichischen Reiches geht bis in das Jahr 1770 zurück, als Maria Theresia die allgemeine Anlegung des Grundbuches anordnete. Anfangs waren auch öffentlich-rechtliche Belange wie die Besteuerung, oder die Katalogisierung von Hypotheken ausschlaggebend ein einheitliches Verzeichnis von Liegenschaften anzulegen. Davor gab es für viele Gebiete Landtafeln oder in urbanen Gebieten sogenannte Stadtbücher, die Auflistungen von Grundstücken enthielten. Im Februar 1955 trat das Allgemeine Grundbuchsgesetz (GBG) in Kraft, welches alle rechtlichen Belange des Grundbuches regelt. Mit diesem Gesetz wurden alle davor gültigen Aufzeichnungen von Grund und Boden aufgelassen, oder in das Grundbuch integriert [Twaroch, 2010, S141]. Im Jahr 1980 wurde mit dem Grundbuchumstellungsgesetz (GUG) die Führung des Grundbuches als Datenbanksystem ermöglicht. In diesem Verzeichnis werden nun alle dinglichen Rechte[9] eines Grundbesitzers eingetragen. Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch und der Urkundensammlung. Im Hauptbuch ist für jede flächenmäßige Einheit eine Grundbuchseinlage angelegt, die als eigene Einlagezahl geführt wird. Ein Grundbuchsauszug für eine Einlagezahl besteht wie in Abbildung 2-3 zu sehen ist aus dem A-, B- und C-Blatt.

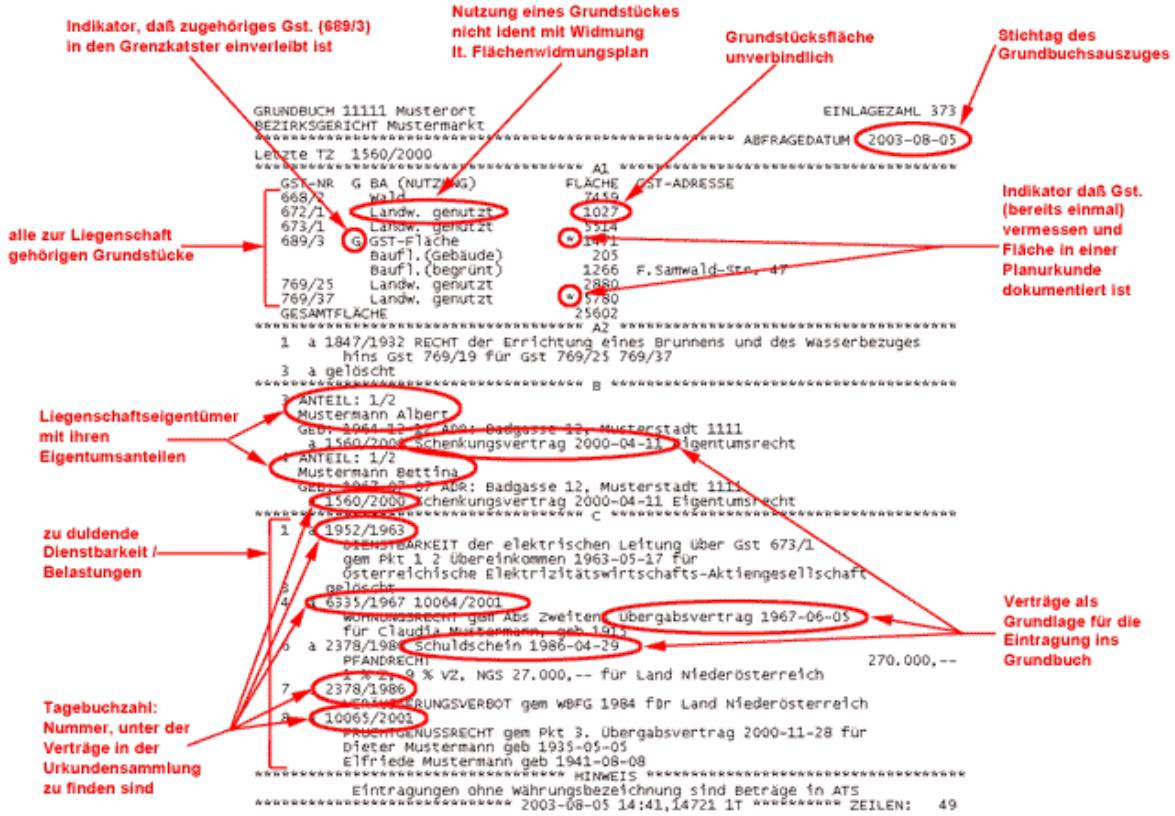


Abbildung 2-3: Musterbeispiel eines Grundbuchauszuges [meinGrundstück.at].

[8] Ausnahmen: Erbschaft, Ersitzung.
[9] Recht an einer Sache; Regelt die Rechtsbeziehung von einer Person zu einer Sache.

Das A-Blatt oder Gutsbestandsblatt besteht wiederum aus dem A1- und dem A2-Blatt. Im A1-Blatt sind alle Grundstücke mit Grundstücksnummer, Gesamtfläche, Nutzung und ggf. Adresse, die zu dieser Einlagezahl gehören, aufgelistet. Ein „G“ neben der Grundstücksnummer gibt einen Hinweis darauf, dass diese Liegenschaft bereits vermessen wurde und im Grenzkataster einverleibt ist. Die Angaben des A1-Blattes entsprechen dem Grundstücksverzeichnis des Katasters (Abschnitt 2.1.). Die Lage des Grundstückes ergibt sich aus der digitalen Katastralmappe oder dem Koordinatenverzeichnis. Die Nutzung der Grundfläche gibt die im Kataster geführte tatsächliche Nutzung wieder und ist von der Widmung im Flächenwidmungsplan zu unterscheiden [Twaroch 2010, S144]. Der zweite Teil des A-Blattes enthält die mit einer Liegenschaft verbundenen Rechte[10] (z.B. ein Wegrecht über ein anderes Grundstück), Änderung an einem Grundbuchskörper und öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen. Die Eintragungen der ÖREB sind aber sehr lückenhaft, da deren Eintragung vom Gesetzgeber oft nicht ausdrücklich gefordert wird.
Im B- oder Eigentumsblatt sind die Eigentümer der Liegenschaften mit deren Geburtsdaten und Wohnadressen ersichtlich. Es werden außerdem der Eigentumsanteil, sowie die Urkunde, welche Grundlage für die Eintragung war, aufgelistet. Die Urkunde selbst ist in der Urkundensammlung zu finden.
Der dritte Teil des Grundbuchauszuges ist das C-, oder Lastenblatt. Es enthält die mit einer Liegenschaft verbundenen Belastungen, wie Dienstbarkeiten[11], Hypotheken oder Reallasten[12].
Auszüge aus dem Grundbuch sind öffentlich zugänglich[13] und gegen Gebühr für jedermann erhältlich[14]. Die Eintragungen des Grundbuches genießen den Schutz des öffentlichen Glaubens. Das bedeutet, dass auf die Richtigkeit der Eintragungen vertraut werden darf (§62ff GBG). Aus dem §1500 ABGB und dem §71 GBG ergibt sich ein Schutz des Vertrauens auf die Vollständigkeit des Buchstandes [Twaroch, 2010, S149]. Dies kann aber nur auf privatrechtliche Angaben angewendet werden, denn wie schon erwähnt gelten etwa öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch ohne eine Eintragung im Grundbuch, was gegen den Vertrauensgrundsatz verstoßen würde.

3. Das Schweizer System zur Eigentumssicherung an Grund und Boden

Zwischen 1994 und 1998 wurde die zukunftsweisende Studie ,,CADASTRE 2014-Die Vision eines zukünftigen Katastersystems“ von der FIG (Fédération Internationale des Géomètres)[15] erarbeitet. Die Studie wurde in 27 Sprachen übersetzt und formuliert den Kataster der Zukunft wie folgt:

,,Cadastre 2014 ist ein methodisch angelegtes öffentliches Verzeichnis von Daten zu allen juristischen Landobjekten innerhalb eines Landes oder eines Bezirks auf der Grundlage von Grenzvermessungen. Diese juristischen Landobjekte werden mit Hilfe

[10] Dienstbarkeiten in herrschender Stellung [Twaroch 2010,S144].
[11] in dienender Stellung [Twaroch, 2010, S145].
[12] Verpflichtung zur Erbringung von Leistungen, wobei die Liegenschaft dafür haftet (eine gesetzliche Definition ist in Österreich nicht vorhanden).
[13] allen vom Bundesministerium für Justiz autorisierten Verrechnungsstellen.
[14] Die bloße Einsichtnahme der Auszüge ist kostenlos.
[15] Internationale Vereinigung der Vermessungsingenieure.

bestimmter einheitlicher Bezeichnungen (Identifikatoren) systematisch gekennzeichnet. Sie werden entweder durch Privatrecht oder öffentliches Recht definiert. Der Grenzverlauf, der Identifikator zusammen mit deskriptiven Daten, kann für jedes einzelne Landobjekt dessen Beschaffenheit, Grösse, Wert sowie die auf das Landobjekt bezogenen gesetzlichen Rechte bzw. Einschränkungen ausweisen.
Cadastre 2014 antwortet auf die Fragen "Wo?", "Wieviel?", "Wer?" und "Wie?"."
[Kaufmann, Steudler, 1998, S16]

Die Schweiz ist gegenwärtig als eines der ersten Länder weltweit dabei, diese Vision des CADASTRE2014 mit der Einführung des ÖREB-Katasters zu verwirklichen. Um den Schweizer Kataster mit dem österreichischen System zur Eigentumssicherung von Grund und Boden zu vergleichen und so etwaige Folgerungen auf einen zukünftigen ÖREB-Kataster ziehen zu können, wird in den folgenden Abschnitten auf das Schweizer Katastersystem eingegangen. Dieses ist im Grunde dem österreichischen sehr ähnlich. Es besteht ebenfalls aus der ersten Säule, dem Grundbuch und der zweiten Säule, welche in der Schweiz Amtliche Vermessung genannt wird. Die dritte Säule des Systems wird ab 2020 der ÖREB-Kataster bilden.

3.1. Das Schweizer Grundbuch

Das Grundbuch ist wie auch in Österreich ein staatliches Register der dinglichen Rechte an Grundstücken. Auch in der Schweiz ist eine Begründung, eine Änderung, eine Aufhebung, oder eine Übertragung solcher Rechte grundsätzlich nur durch Eintragung im Grundbuch möglich. Anders als in Österreich existiert kein gesamtschweizerisches, zentrales Grundbuch. Vielmehr sind die einzelnen Kantone für die Führung des Grundbuches zuständig. Das Grundbuch besteht aus mehreren Verzeichnissen, nämlich dem Tagebuch[16], dem Hauptbuch[17], den auf der amtlichen Vermessung beruhenden Plänen, den Belegen[18] und den Hilfsregistern[19]. Das Grundbuch der Schweiz ist grundstücksbezogen d.h. nach dem sogenannten Realfoliensystem aufgebaut. Das bedeutet, dass pro Grundstück ein Grundbuchblatt angelegt wird, wohingegen in Österreich mehrere Grundstücke in einer EZ zusammengefasst werden können[20]. Die Aufnahme von Grundstücken in das Grundbuch erfolgt nur über Pläne der amtlichen Vermessung, doch da gegenwärtig noch nicht alle Teile der Schweiz vermessen wurden ist auch das eidgenössische Grundbuch nicht überall eingeführt und so existieren noch immer kantonale Registereinrichtungen, denen nicht alle Wirkungen des eidgenössischen Grundbuchs zukommen. Wie auch in Österreich ist das Grundbuch öffentlich zugänglich und kann ohne Begründung von jeder Person gegen Gebühr eingesehen werden.

Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht können im Grundbuch als Dienstbarkeit oder Anmerkung eingetragen sein. Wenn ÖREB als Dienstbarkeiten eingetragen sind, treten sie nicht erst mit dem Eintrag in das Grundbuch in Kraft. Anmerkungen sind nur Hinweise auf Rechtsverhältnisse, die einen Bezug zum

[16] in diesem werden die Grundbuchanmeldungen nach der Reihenfolge ihres Einganges eingeschrieben.
[17] d.h. der Gesamtheit aller Grundbuchblätter.
[18] Kauf-, Dienstbarkeitsverträge, usw..
[19] Gläubiger- und Eigentümerregister.
[20] Wenn sie gleiche Eigentümer und Belastungsverhältnisse aufweisen.

Grundstück haben, d.h. die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen bestehen auch ohne Eintragung im Grundbuch. Wie auch in Österreich sind nicht alle ÖREB im Grundbuch zu finden. Laut schweizerischem Recht, sind Anmerkungen von verfügten ÖREB möglich, wenn dies im Bundesrecht verlangt ist, oder wenn dies im kantonalen vom Bund genehmigten Gesetz vorgesehen ist. Vor allem diese kantonale Freiheit verhindert einheitliche Anmerkungsbestände in der Schweiz und macht eine umfassende Sicht über bestehende ÖREB unmöglich [Schmid, 2010, S4]. Besonders sind nur jene ÖREB eintragungspflichtig, die dauerhaften Charakter haben und die in einem Gesetz nicht konkret enthalten sind. So ergeben sich bei einigen Beschränkungen je nach Sichtweise mehr oder weniger große Grauzonen, was die Anmerkung im Grundbuch betrifft [Huser, 2010, S3].

3.2. Amtliche Vermessung[21]

Die Amtliche Vermessung ist eine Abteilung des Bundesamtes für Landestopographie der Schweiz (swisstopo). Viele Bereiche in Wirtschaft, Verwaltung und Privatleben basieren auf den Daten der amtlichen Vermessung. Aus den Daten lassen sich fünf direkte Produkte ableiten:

- Plan für das Grundbuch
- Basisplan der amtlichen Vermessung
- Digitales Terrainmodell
- Gebäudeadressen
- Amtliche Vermessung-Web Map Service (AV-WMS)

Der Plan für das Grundbuch und das Grundbuch selbst, bilden zusammen das Katastersystem der Schweiz. Die amtliche Vermessung beschreibt Lage, Form und Inhalt eines Grundstückes und hält die Angaben im Plan für das Grundbuch, in den Maßstäben 1:200 bis 1:10 000 fest. Dieser Plan ist ein amtliches, größtenteils digital erstelltes, Dokument und die darin festgehaltenen Grenzverläufe haben Rechtswirkung. Der Plan für das Grundbuch entspricht also in etwa dem österreichischen Grenzkataster. Der Basisplan der amtlichen Vermessung stellt die reale Welt inklusive Höhendaten im Maßstab 1:2500 bis 1:10 000 dar. Er ist Grundlage für zahlreiche Anwendungsbereiche wie zum Beispiel in der Raumplanung, oder für Stadtpläne. Der Basisplan entspricht in Österreich etwa der digitalen Katastralmappe (DKM).
Aus dem digitalen Terrainmodelll, welches beinahe flächendeckend für die ganze Schweiz vorhanden ist, werden einerseits die Höhen für den Basisplan abgeleitet und andererseits wird es auch beispielsweise für die Planung von Straßen- und Eisenbahnnetzen verwendet. Die Gebäudeadressen kommen dem österreichischen Adressregister gleich und spielen bei der öffentlichen Verwaltung eine wichtige Rolle.
Der Amtliche Vermessung-Web Map Service (AV-WMS) ist ein Darstellungsdienst, für Geodaten[22], der in strukturierter vordefinierter Form über das Internet zur Verfügung stellt.

[21] Quelle:[Wicki, 2008].
[22] Alle Daten, die einen direkten (über Koordinaten) oder indirekten (über die Zuordnung zu einer Raumeinheit) Raumbezug aufweisen [Bill & Zehner, 2001, S136].

3.3. Der ÖREB-Kataster

Im Jahr 2007 wurde in der Schweiz mit dem Geoinformationsgesetz (GeoIG)[23] die Basis für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gelegt. Die wesentlichen Rechtsgrundlagen finden sich in den Artikeln 16 bis 18 GeoIG und in der ÖREBKV[24]. Zum Zweck des ÖREBK heißt es in Art.2 ÖREBKV: *„Der Kataster soll zuverlässige Informationen über die von Bund und Kanton bezeichneten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen enthalten und diese Informationen zugänglich machen."* Wie schon in Abschnitt 3.1. beschrieben sind einige ÖREB bereits im Grundbuch zu finden, daher sind laut GeoIG nur jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen Gegenstand des Katasters, die laut ZGB[25] nicht im Grundbuch angemerkt werden. In Abbildung 3-1 ist die Aufteilung der Eigentumsbeschränkungen auf Grundbuch und ÖREB-Kataster übersichtlich dargestellt.

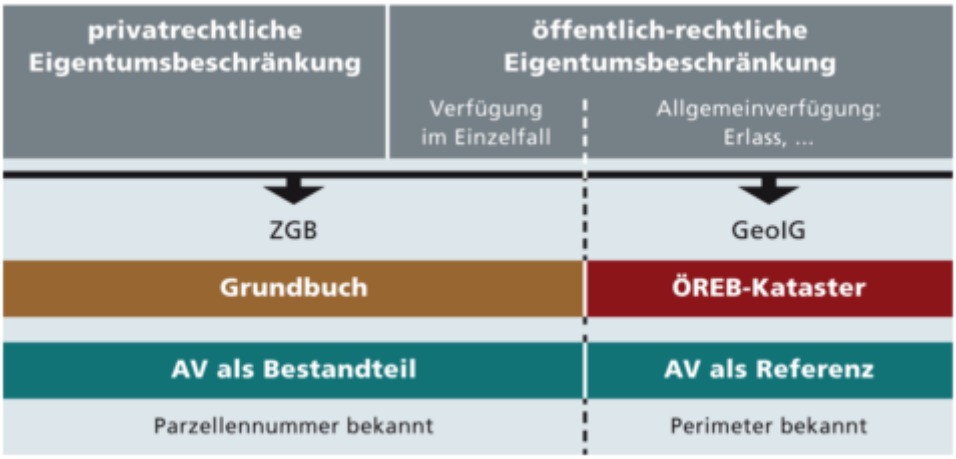


Abbildung 3-1: Abgrenzung von Grundbuch und ÖREB-Kataster [swisstopo, 2009, S4].

Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch unterscheiden sich also von denen im ÖREB-Kataster dadurch, dass die im Grundbuch eingetragenen Beschränkungen auf individuell-konkreten Rechtsakten[26] beruhen, wohingegen die ÖREB, die im ÖREB-Kataster zu finden sind, aus generell-konkreten[27], oder allenfalls sogar aus generell-abstrakten Beschlüssen[28] folgen. Jedoch ist bei den im Grundbuch dargestellten ÖREB zu beachten, dass sie im Gegensatz zu anderen Angaben im Grundbuch nur deklarative und keine konstitutive Wirkung besitzen. Es kann sich somit niemand auf die Unkenntnis einer im Grundbuch dargestellten ÖREB berufen. Dies ist die positive Publizitätswirkung, die auch für den ÖREB-Kataster gilt. Die bundesrechtliche Publikation der individuell-konkreten und der generell-abstrakten bzw. generell-konkreten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen hat somit immer die gleiche Rechtswirkung, unabhängig davon, ob sie im Grundbuch oder ÖREB-Kataster erfolgt [Kettinger, 2010, S4]. Im Gegensatz zum Grundbuch, dient der ÖREB-Kataster in erster Linie zu Informations- und Beweiszwecken, kann

[23] Bundesgesetz vom 5. Oktober 2007 über Geoinformation (Geoinformationsgesetz GeoIG), SR 510.62.
[24] Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV), SR 510.622.4.
[25] Zivilgesetzbuch SR 210.
[26] Siehe Kapitel 4.4..
[27] Siehe Kapitel 4.4..
[28] Siehe Kapitel 4.4..

aber auch mit Rechtswirkung ausgestattet werden [Huser, 2010, S174]. Durch den ÖREB-Kataster werden die aus den Verwaltungsverfahren ergangenen Entscheide zusammengeführt und grundstücksbezogen aufbereitet. Zur Rechtswirkung des ÖREB-Katasters muss gesagt werden, dass dessen Inhalt der Schutz von Treu und Glauben zukommt und auch eine rechtsbegründete Funktion haben kann. Nach Art. 17 GeoIG, kann sich, sobald ein Thema in den ÖREB-Kataster aufgenommen worden ist, niemand darauf berufen die dargestellte ÖREB nicht zu kennen oder gekannt zu haben. Das gilt auch für die Wirkung der Eigentumsbeschränkung (positive Publizitätswirkung). Beim Immobilienverkehr muss der Verkäufer den Käufer also nicht auf ÖREB hinweisen, die Im Kataster enthalten sind [Huser, 2010, S175]. Der ÖREB-Kataster hat trotz seiner hohen Qualität, die die genaue Wiedergabe des Originalbeschlusses samt zugehöriger Geometrie gewährleistet, keine Richtigkeitsvermutung im Rechtssinn[29] [Kettinger, 2011, S5].
Dem ÖREB-Kataster kommt auf Grundlage des Bundesrechts keine Rechtsentstehungsfunktion zu. Das bedeutet, dass Rechtsverhältnisse nicht erst zum Zeitpunkt und auf Grundlage der Publikation entstehen, sondern schon vorher gültig sind. Überhaupt müssen die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen der Bundesebene bereits gültig sein, um in den Kataster aufgenommen zu werden
(Art. 5 b ÖREBKV). Wenn ein Kanton gestützt auf Art. 16 ÖREBKV den Kataster zum kantonalen Publikationsorgan erklärt und im Rechtsentstehungsverfahren der ÖREB der Publikation konstitutiven Charakter zuordnet, kann allerdings die Publikation im Kataster indirekt Rechtsentstehungswirkung enthalten [Kettinger, 2011, S5].

Der Inhalt des ÖREB-Katasters ist ebenfalls in der ÖREBKV in Artikel 3 beschrieben. Unter anderem muss ein Auszug aus dem ÖREB-Kataster die Rechtsvorschriften enthalten, welche zusammen mit den Geobasisdaten[30] als Einheit die Eigentumsbeschränkung umschreiben, Hinweise auf die gesetzlichen Grundlagen der Eigentumsbeschränkungen geben, weitere Informationen und Hinweise die dem allgemeinen Verständnis der ÖREB dienen, sowie die Geobasisdaten, die in Anhang 1 GeoIV[31] als Gegenstand des Katasters definiert sind, enthalten. Die Kantone sind dazu berechtigt, den Katalog der bundesweiten ÖREB zu erweitern, solange sie den Bestimmungen des GeoIG und der ÖREBKV genügen. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, welche derzeit bundesweit im ÖREB-Kataster eingetragen werden, sind in Tabelle 3-1 zu sehen.

[29] Die materielle Richtigkeit der publizierten Sachverhalte und Rechtstatsachen wird vermutet. Es folgt damit eine Beweislastumkehr: Wer sich auf die Unrichtigkeit der Publikation beruft, muss diese beweisen [Kettinger, 2011, S5]
[30] Geodaten, die auf einem rechtssetzenden Erlass des Bundes, eines Kantons oder einer Gemeinde beruhen (GeoIG, Art. 3c).
[31] Geoinformationsverordnung (GeoIV), SR 510.620.

Bereich	Bezeichnung	Rechtsgrundlage	Zuständige Stelle	ÖREB Kataster
Raumplanung	Nutzungsplanung (kantonal / kommunal)	SR 700 Art. 14, 26	Kantone [ARE]	X
Nationalstrassen	Projektierungszonen Nationalstrassen	SR 725.11 Art. 14	ASTRA	X
	Baulinien Nationalstrassen	SR 725.11 Art. 22	ASTRA	X
Eisenbahn	Projektierungszonen Eisenbahnanlagen	SR 742.101 Art. 18n	BAV	X
	Baulinien Eisenbahnanlagen	SR 742.101 Art. 18q	BAV	X
Flughafen	Projektierungszonen Flughafenanlagen	SR 748 Art. 7n-p	BAZL	X
	Baulinien Flughafenanlagen	SR 748 Art. 37q-s	BAZL	X
	Luftfahrthinderniskarte und -verzeichnis	SR 748.131.1 Art. 71-73	BAZL	X
belastete Standorten	Kataster der belasteten Standorten	SR 814.01 Art. 32c SR 814.680 Art 5	Kantone [BAFU]	X
	Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs	SR 814.01 Art. 32c SR 814.680 Art. 5	VBS [BAFU]	X
	Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze	SR 814.01 Art. 32c SR 814.680 Art. 5	BAZL [BAFU]	X
	Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs	SR 814.01 Art. 32c SR 814.680 Art. 5	BAV [BAFU]	X
Grundwasser-schutz	Grundwasserschutzzonen	SR 814.20 Art. 20 SR 814.201 Art. 29, 30, Anhang 4	Kantone [BAFU]	X
	Grundwasserschutzareale	SR 814.20 Art. 21 SR 814.201 Art. 29, 30, Anhang 4	Kantone [BAFU]	X
Lärmschutz	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)	SR 814.41 Art. 43	Kantone [BAFU]	X
Waldgrenzen	Waldgrenzen (in Bauzonen)	SR 921.0 Art. 13	Kantone [BAFU]	X
	Waldabstandslinien	SR 921.0 Art. 17	Kantone [BAFU]	X

Tabelle 3-1: Inhalt des schweizer ÖREB-Katasters (bundesweit) [cadastre.ch];Abkürzungen in den Spalten Rechtsgrundlage und zuständige Stelle: siehe Abkürzungsverzeichnis.

Die Organisation des ÖREB-Katasters[32] geschieht durch die verschiedenen Partner und Partnerinnen deren Funktionen im Folgenden beschrieben werden. Der Bund steckt die Rahmenbedingungen für den Kataster ab und ist somit für die strategische Ausrichtung und die Oberaufsicht des Katasters zuständig. Der Bundesrat legt fest, welche Geobasisdaten Gegenstand des Katasters sind (Art. 16, Abs. 2 GeoIG). Er bestimmt auch die Mindestanforderungen an den Kataster hinsichtlich der Organisation, Führung, Datenharmonisierung, Datenqualität und der Methoden und Verfahren. Laut Art. 34, Abs. 2 GeoIG, sind die Kantone für die Führung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zuständig, das bedeutet sie können auch Anwendungsgesetze, -verordnungen und -reglements zu den ÖREB und zum ÖREB-Kataster erlassen. Die Kantone können auch eine für die Führung des Katasters zuständige Stelle bestimmen. Dies kann ein öffentliches Organ (z.B. Gemeinden) aber auch ein privates Unternehmen sein. Ist Letzteres der Fall definiert der Kanton die Bedingungen für die Umsetzung der Public-Private Partnership (PPP). Kantone und Bund finanzieren den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemeinsam (Art. 39, Abs. 1 GeoIG).
Für die Daten selbst, d.h. die Registrierung, Änderung oder Löschung, sind die Entscheidungsträger verantwortlich. Entsprechend dem derzeit vorgesehenen Basiskatalog der bundesweiten ÖREB (Tabelle 3-1) sind die Entscheidungsträger im Allgemeinen politische Behörden. Diese entscheiden über den Zeitpunkt des Inkrafttretens der ÖREB, definieren die Darstellungsart und die Attribute, die im Kataster dargestellt

[32] [SIDIS, 2007, S42].

werden (unter Berücksichtigung der Mindestanforderung des Bundes) und überprüfen und bestätigen die ÖREB-Daten vor der Veröffentlichung. Die Originaldaten der Rechtsbeschlüsse verbleiben ebenfalls bei den Entscheidungsträgern, welche für den ÖREB-Kataster eine Kopie übermitteln oder der verwaltenden Person des ÖREB-Katasters ein Zugangsrecht geben. Über die Art und die Höhen der einzuziehenden Abgaben und Gebühren entscheidet ebenfalls der Entscheidungsträger, unter Berücksichtigung der Harmonisierung auf Bundesebene. Die nächste Stufe der Organisation ist der Katasterverwalter. Dieser nimmt die Informationen der Entscheidungsträger entgegen und ist für die Integration der Daten im Kataster zuständig. Der Verwalter schafft und betreibt also das System selbst, das den Zugriff auf die ÖREB-Daten ermöglicht. Er ist für die Wahrung der Integrität und Verfügbarkeit der ihm anvertrauten Daten verantwortlich, übt jedoch keine Herrschaft auf diese Daten aus. Stellt die katasterverwaltende Person bei der Überprüfung der Daten Unstimmigkeiten fest, so ist sie verpflichtet, diejenigen davon in Kenntnis zu setzen, denen die Herrschaft darüber obliegt, aber sie darf sie nicht von Amtes wegen korrigieren. Die letzte Gruppe der Partner sind die Benützer welche sich durch den ÖREB-Kataster Informationen beschaffen können. Dazu zählen im Wesentlichen jene Nutzergruppen, die in Abschnitt 1-1 aufgezählt wurden.

Um die Kosten im Zusammenhang mit der Schaffung eines ÖREB-Katasters zu schätzen, wurde die Studie „Kostenschätzung zur Erstellung eines Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)“[33] vom Institut für Politikstudien INTERFACE in Luzern erstellt. Die Kosten für den ÖREB-Kataster in der Schweiz werden auf zwischen 85 und 340 Mio. CHF geschätzt, wobei die Datenerfassung und Bearbeitung einen Großteil des Gesamtpreises ausmachen wird. Würde man die Datenerfassung nämlich nicht dem ÖREB-Kataster, sondern den zuständigen Fachstellen (Raumordnung, Gewässerschutz,…) anlasten, würden die geschätzten Gesamtkosten auf einen Betrag zwischen 4,5 und 7,7 Mio. CHF sinken [SIDIS, 2007, S66]. Die Betriebskosten, welche grundsätzlich den Kantonen obliegen, werden auf 10 Mio. CHF jährlich geschätzt.
Die Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in der Schweiz soll im Wesentlichen in 2 Etappen geschehen. Das Umsetzungsprogramm ist in Abbildung 3-2 dargestellt. Mit dem Inkrafttreten des GeoIG und der GeoIV im Jahr 2008 sowie der ÖREBKV im Jahr 2010, wurden die rechtlichen Grundlagen für den ÖREB-Kataster bereits geschaffen. Nachdem die Vorarbeiten bereits im Jahr 2012 abgeschlossen wurden, begann der Betrieb des ÖREB-Katasters in den Kantonen der ersten Etappe am 1.1.2014. Bis 1.1.2020 soll der Kataster in allen Kantonen der Schweiz in Betrieb sein. Für eine genauere Betrachtung des Themas sei auf die Publikation von Hardmeier-Bühlmann, Schönenberger-Känzing [Bühlmann, Känzig, S62] verwiesen.

[33] INTERFACE, 2006: Projekt des Instituts für Politikstudien.

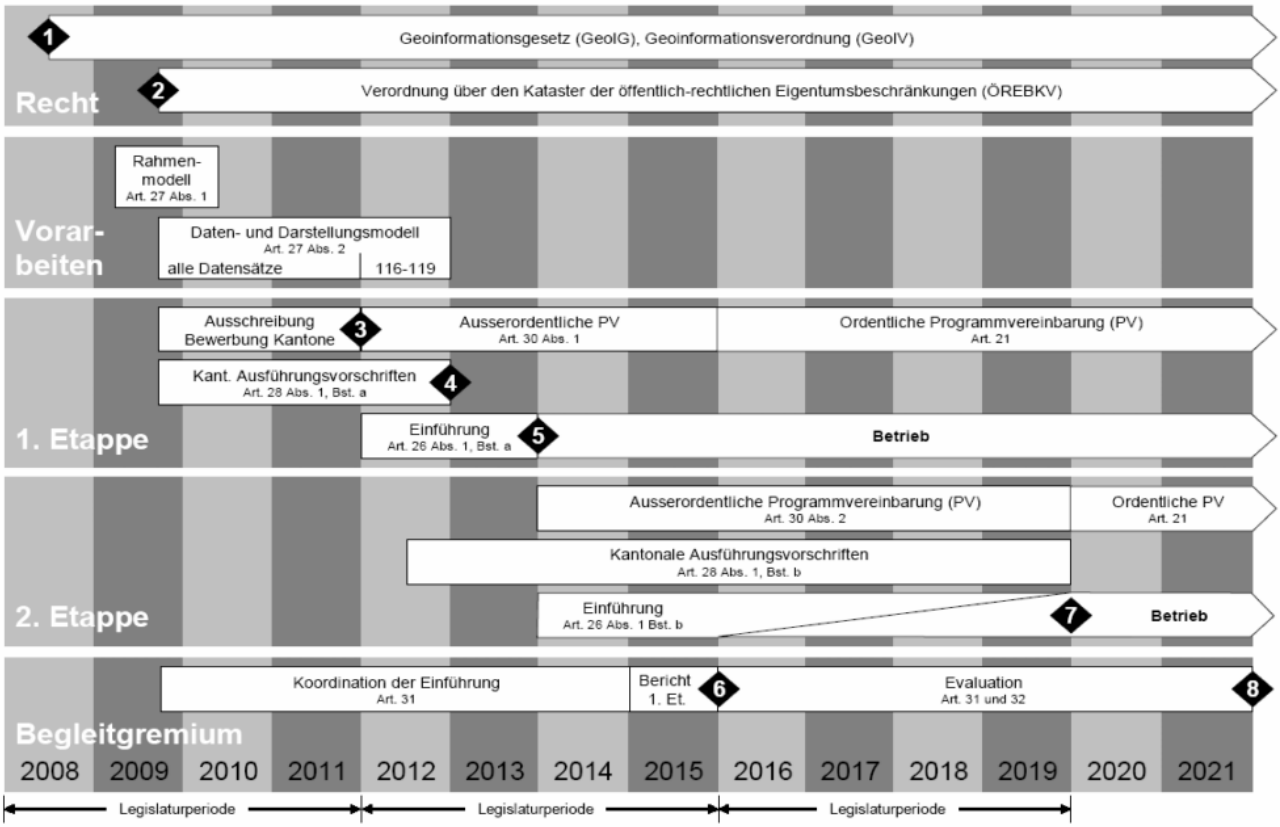


Abbildung 3-2: Programm zur Einführung des ÖREB-Katasters in der Schweiz [Hardmeier-Bühlmann, Schönenberger-Känzing, 2009, S62]

4. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die vielfältige Nutzung sowie die Unbeweglichkeit und Unvermehrbarkeit von Grund und Boden sind die Ursache, dass in die Eigentumsrechte von Liegenschaften eingegriffen wird. Wenn man also solche Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht in einem Kataster gesetzlich regeln will, müssen Rechte die Eigentum an Grund und Boden beschränken, genau definiert werden. Dabei muss zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen unterschieden und diese voneinander abgrenzt werden.

4.1. Eigentumsbeschränkungen im Allgemeinen

Die Rechte eines Eigentümers sind in §362 ABGB folgendermaßen definiert: „*Kraft des Rechtes , frey über sein Eigenthum zu verfügen, kann der vollständige Eigenthümer in der Regel seine Sache nach Willkühr benützen oder unbenutzt lassen; er kann sie vertilgen, ganz oder zum Theile auf Andere übertragen oder unbenützt lassen […].“* Die Grenzen dieses Eigentumsrechtes liegen dort, wo in Rechte eines Dritten oder in Gesetze eingegriffen werden würde (§364 Abs. 1 ABGB). Eigentumsbeschränkungen sollen also dazu beitragen, dass eine geordnete, sinnvolle und friedli-

che Nutzung der Ressource Boden möglich ist. Liegenschaften sind weder volkswirtschaftlich, noch in ihrer sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen. Aus diesem Grund greift die Rechts- und Gesellschaftsordnung bei Grundbesitz in sehr starkem Maße in die Privatautonomie ein und steckt den Rahmen ab, in dem die Interessen der Allgemeinheit denen des Einzelnen vorgehen [Twaroch, 2010, S51].

Es muss nun besonders in Hinblick auf den ÖREB-Kataster, zwischen Eigentumsbeschränkungen, die dem privaten Recht entstammen und jenen, die aus dem öffentlichen Recht begründet werden unterschieden werden. Oft sind das öffentliche und das private Recht stark miteinander verknüpft, was die Zuordnung einer Eigentumsbeschränkung zu einem der beiden Rechtsgebiete erschwert.
In der Vertiefungsstudie zu den rechtlichen Aspekten eines ÖREB-Katasters werden verschiedene Theorien genannt, die zur Unterscheidung zwischen einem öffentlich-rechtlichen und einem privatrechtlichen Rechtsverhältnis dienen [Lienhard, 2005, S27]:

- Subjektionstheorie: Ist die öffentliche Verwaltung an einem Rechtsverhältnis beteiligt, unterliegt das Rechtsverhältnis dem öffentlichen Recht.
- Subordinationstheorie: Entscheidend ist das Unterordnungsverhältnis, begegnet die öffentliche Verwaltung dem Privaten mit hoheitlicher Gewalt, liegt öffentliches Recht vor.
- Interessenstheorie: Diejenigen Rechtsnormen, die ausschließlich oder vorwiegend öffentliche Interessen wahrnehmen, gehören dem öffentlichen Recht an. Die Schutzrichtung der Norm ist maßgebend.
- Funktionstheorie: Regelt die Rechtsnorm die Erfüllung einer Aufgabe der öffentlichen Verwaltung, gehört sie dem öffentlichen Recht an. Relevant ist das Vorliegen einer Aufgabe der öffentlichen Verwaltung.
- Modale Theorie: Kriterium ist hier die Art der Sanktion bei einer Normverletzung. Die Regelung ist dem öffentlichen Recht zuzuordnen, wenn die damit verbundene Sanktion öffentlich-rechtlich ausgestaltet ist.
- Modifizierte Funktionstheorie: Sofern der Gesetzgeber nichts anderes bestimmt, gilt für die der Verwaltung übertragenen Staatsaufgaben grundsätzlich öffentliches Recht.

4.2. Definition von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Derzeit existiert in den österreichischen Gesetzen keine Legaldefinition von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Gerade aber für die Selektion der Objekte für den ÖREB-Kataster ist es essentiell den Begriff öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung genau abzugrenzen.
In der Vertiefungsstudie zu den rechtlichen Aspekten des Schweizer ÖREB-Katasters [Lienhard, 2005, S9] lautet eine Definition beispielsweise: *„Um seine Zwecke erfüllen zu können, muss der Staat die Möglichkeit besitzen Eigentumsschranken aufzustellen. Öffentlich-rechtlich bezeichnet man diese Eigentumsschranken dann,*

wenn der Staat selbst die Aktivlegitimation[34] für die Durchsetzung besitzt. Die öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums soll sicherstellen, dass ein Grundstück, Teile oder Eigenschaften davon soweit notwendig für die Umsetzung öffentlicher Interessen verfügbar bleiben (positive Zwecksetzung) oder, dass die Nutzung eines Grundstückes durch seinen Eigentümer nicht öffentliche Interessen beeinträchtigt (negative Zwecksetzung).“

Es lässt sich daraus ableiten, dass die Eigentumsbeschränkung dann eine öffentlich-rechtliche ist, wenn sie sich aus einem Rechtsakt (Gesetz, Verordnung, Bescheid, etc.) ergibt und notwendig ist um öffentliche Interessen zu wahren, welche über den Interessen des Grundeigentümers stehen.

4.3. Entstehung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Im Normalfall ist es so, dass die Stelle von der eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung ausgeht keine Wahl hat, ob neue ÖREB-Objekte entstehen. Meist resultieren neue Eigentumsbeschränkungen als Folge aus dem Handeln einer Stelle. Ein Beispiel wäre, dass die betroffene Gemeinde eine Wachstumsstrategie verfolgt. Aus diesem Grund soll mehr Bauland zur Verfügung stehen. Diese Absicht zieht eine Änderung der ÖREB Flächenwidmungsplan[35], sowie die etwaige Verhängung der ÖREB Bausperre mit sich.

Die rechtliche Entstehung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung ist von den spezifischen Gesetzen (z.B. Forstgesetz, Raumplanungsgesetz) abhängig aus denen sie hervorgeht. Für die genaue Abfolge der Entstehung von zwei beispielhaften Eigentumsbeschränkungen (Flächenwidmungsplan und Denkmalschutz) sei auf Abschnitt 6 der Arbeit verwiesen. Eine pauschale Abfolge für die Entstehung einer ÖREB lässt sich dennoch zusammenfassen. Der erste Schritt, den eine Eigentumsbeschränkung durchläuft, ist die Festlegung des Inhaltes, der rechtlichen Definition sowie der geometrischen Abgrenzung der Landobjekte. Im Falle einer Eigentumsbeschränkung aus dem öffentlichen Recht geschieht dies durch die Legislative. Die Zuständigkeit der Stelle hängt aber von der Ebene des Gesetzes ab. So können entweder der Bund, die Länder oder die Gemeinden für die inhaltliche Festsetzung zuständig sein. In der nachfolgenden Tabelle sind beispielhaft einige Eigentumsbeschränkungen die dem öffentlichen Recht entstammen, samt deren Zuständigkeiten aufgelistet.

OREB	Bereich	Gesetz	Zuständigkeit
Bundesstraßenbaugebiet	Verkehrswesen	BStG	Bund
Bausperre	Raumordnung	ROG der Länder	Gemeinde
Unterschutzstellung von Denkmälern	Denkmalschutz	DMSG	Bund
Nutzung von Heilvorkommen	Heilvorkommen	Heilvorkommen- und Kurortgesetz der Länder	Land
Rechtserwerb durch ausländische Personen	Liegenschafts-verkehr	Grundverkehrs-gesetze der Länder	Land
Verbot der Kulturumwandlung	Kulturflächen-schutz	Kulturflächenschutz-Gesetz der Länder	Gemeinde

Tabelle 4-1: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen mit Zuständigkeiten

[34] In einem Zivilprozess ist die Aktivlegitimation die Befugnis des Klägers, den ihm zustehenden zivilrechtlichen Anspruch in eigenem Namen gerichtlich geltend zu machen [help.gv.at].
[35] Siehe Kapitel 6.2..

Der nächste Punkt in der Entstehung einer ÖREB ist die Begründung der Rechtswirkung. Bei Eigentumsbeschränkungen aus dem privaten Recht geschieht dies durch die Eintragung im Grundbuch. Auf der anderen Seite müssen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bevor sie rechtswirksam werden, auf der zuständigen Stelle (z.B. Gemeinde) zur Einsicht für alle Bürger für einige Wochen (hängt vom Inhalt des Gesetzes ab aus dem die Eigentumsbeschränkung entsteht) aufgelegt werden. Während der Zeit der Auflage kann jeder Bürger zu dem Entwurf schriftlich Stellung nehmen. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf Gehör der Stellungnahme. Am Ende der Auflagezeit des Entwurfes wird die Eigentumsbeschränkung von der jeweils zuständigen Stelle genehmigt und tritt mit dem Zeitpunkt der Genehmigung in Kraft. Die Anmerkung der Eigentumsbeschränkung im Grundbuch (vgl. Abschnitt 4.5.), falls diese notwendig ist, findet erst statt, nachdem die Eigentumsbeschränkung schon Wirkung auf dem Land entfaltet hat. Beispielsweise ist bei der Unterschutzstellung von Denkmälern (vgl. Abschnitt 6.3.) die Anmerkung im Grundbuch vorgeschrieben. Dies muss bis spätestens sechs Monate nach Inkrafttreten der Rechtswirkung erfolgen. Die Bürger dürfen sich aber trotz dieser Verzögerung nicht auf die Unwissenheit der Eigentumsbeschränkung berufen.

In Tabelle 4-2 ist ein Vergleich der Entstehungen von Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht und aus dem privaten Recht dargestellt.

Zeitlicher Ablauf

Privatrecht	Vorgang	Öffentliches Recht
Vertrag	Festlegen der inhaltlichen und rechtlichen Definition und der geometrischen Abgrenzung der neuen Landobjekte	Festsetzung durch Legislative
Buchung	Begründung der Rechtswirkung	Genehmigung durch Exekutive. Auflage und Beschwerde
Rechtswirksamkeit	Neue Objekte entfalten Wirkung auf dem Land	Rechtswirksamkeit
		Buchung
Veröffentlichung	Informationen zugänglich machen	Veröffentlichung

Tabelle 4-2: Vorgang der Entstehung von öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen[Kaul, Kaufmann, 2009, S14]

Die Begründung der Rechtswirkung bzw. die Verbücherung der Eigentumsbeschränkungen stellen den großen Unterschied zwischen Beschränkungen aus dem privaten und dem öffentlichen Recht dar. Dies ist auch einer der springenden Punkte, warum es notwendig ist einen ÖREB-Kataster einzuführen, welcher mehr Sicherheit im Liegenschaftssektor bringen soll.

4.4. Einteilung von öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Um öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen effizient verarbeiten zu können, und um entscheiden zu können welche Eigentumsbeschränkungen in einen ÖREB-Kataster aufgenommen werden sollen werden die Eigentumsbeschränkungen nach [SIDIS, 2005, S17] und [Knoepfel und Wey, 2005, S10] in Gruppen aufgeteilt:

- Eigentumsbeschränkungen generell-abstrakter Natur

  Man versteht darunter raumwirksame Gesetze die nicht parzellenscharf formuliert werden und sich über große Gebiete[36] erstrecken, ohne konkrete Grundstücke durch einen genehmigten Plan genau abzugrenzen. Die Zahl der Grundstücke die unter diese Eigentumsbeschränkungen fallen, ist ebenso unbestimmt, wie die Anzahl der Fälle, in denen sie eingreift. Da solche Gesetze über große Territorien wirken, darf angenommen werden, dass diese Rechte den Bürgern bekannt sind. Ein Beispiel für eine Eigentumsbeschränkung generell abstrakter Natur ist der freie Zugang zu Wald gemäß ForstG, §33. Aufgrund dieser Charakteristik, ist diese Art der Eigentumsbeschränkungen nicht im Grundbuch zu finden, aber es besteht auch kein Grund sie in den Kataster aufzunehmen.

- Eigentumsbeschränkungen generell-konkreter Natur

  Dabei handelt es sich um Regelungen und Gesetze, die sich auf bestimmte Gebiete beziehen und üblicherweise auch in einem Plan dargestellt werden, der von den zuständigen Behörden genehmigt wurde. Die Kenntnis über diese Art von Eigentumsbeschränklungen ist sehr wichtig für die Sicherheit des Grundstücksmarktes, da diese Regelungen Rechtskraft für alle gegenwärtigen und zukünftigen Eigentümer der betroffenen Grundstücke besitzen. Zu dieser Art der Erlässe gehören sämtliche Nutzungspläne, Bebauungspläne, Schutzzonenpläne, Flächenwidmungspläne, etc. welche jeweils durch Bescheide konkretisiert werden. Die Eigentumsbeschränkungen generell konkreter Natur spielen eine wichtige Rolle für den Zweck des ÖREB-Katasters und bieten sich für eine Aufnahme in diesen an.

- Eigentumsbeschränkungen individuell-konkreter Natur

  Diese Festlegungen richten sich direkt an Eigentümer oder Nutzungs- berechtigte (Mieter, Pächter) bestimmter Grundstücke. Hierbei werden Eigentumsbeschränkungen generell-abstrakter Natur durch behördliche Entscheidungen präzisiert oder ergänzt. Daraus ergibt sich die Beziehung der Beschlüsse zu bestimmten Grundstücken. Beispielhaft dafür ist der Denkmalschutz. Oft handelt es sich bei ÖREB, die im Grundbuch eingetragen sind, um Beschlüsse aus dieser Gruppe, dennoch sollte diese Art der Beschränkungen, soweit sie die Anforderungen für ein GIS erfüllen, in den ÖREB-Kataster aufgenommen werden.

[36] Können auch das gesamte Staatsgebiet betreffen.

- Behördenverbindliche Beschränkungen

  Dies sind Festlegungen, welche für Behörden (z.B. Gemeinden), aber nicht konkret für die Bürger wirksam sind. Dazu zählen beispielsweise überörtliche Raumordnungsprogramme. Obwohl sich diese Art der Beschränkungen nicht direkt an die Bürger wendet, können daraus im Einzelfall dennoch ÖREB entstehen, die für den Einzelnen relevant sind und somit in den ÖREB-Kataster aufgenommen werden sollten.

Durch diese Einteilung wird die rechtliche Wirkung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen deutlich gezeigt, jedoch ist es sehr schwierig eine strenge schematische Zuordnung nach diesen Kriterien zu realisieren. In Abbildung 4-1 ist eine schematische Zuordnung der verschiedenen Kategorien von Eigentumsbeschränkungen zu den öffentlichen Registern übersichtlich dargestellt.

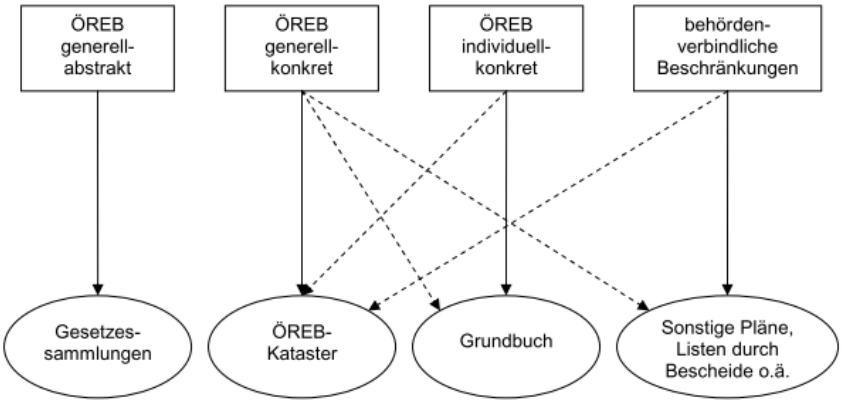


Abbildung 4-1: Schematische Darstellung der Zuordnung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (kategorisiert nach deren Wirkung) zu öffentlichen Registern [Spangl 2011, S53]

Es ist an dieser Stelle anzumerken, dass individuell-konkrete und generell-konkrete Eigentumsbeschränkungen teilweise im Grundbuch zu finden sind, diese Arten sich aber auch eignen in den ÖREB-Kataster aufgenommen zu werden. In diesem Fall ist aber von einer derartigen Zweigleisigkeit abzuraten. Vielmehr sollten auch diese Beschränkungen in Zukunft Platz im ÖREB-Kataster finden, dessen Ziel es ist, alle relevanten Informationen betreffend öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen zu enthalten und sie einheitlich und übersichtlich zur Verfügung zu stellen.

4.5. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

In Österreich ist das Grundbuch die erste Anlaufstelle um Informationen über eine bestimmte Liegenschaft zu erhalten. Es dient heutzutage in erster Linie dazu, privatrechtliche Vorgänge aufgrund von Verträgen, die zwischen natürlichen oder juristischen Personen geschlossen werden, zu verwalten. Die Offenlegung der Rechtsverhältnisse an einem Grundstück ist durch das Recht der Abfrage des Grundbuchs und durch die Ausstellung von Grundbuchsauszügen gewährleistet.

Es ist nun so, dass alle privatrechtlichen Einschränkungen, die sich auf Grund und Boden beziehen im Grundbuch zu finden sind. Die Eintragung ins Grundbuch ist eine erforderliche Formalität für die Existenz eines dinglichen Rechtes. Beispiele von Einschränkungen die dem privaten Recht entstammen wären Dienstbarkeiten in dienender Stellung, Veräußerungs- und Belastungsverbote oder Vor- und Wiederkaufsrechte, die im C-Blatt enthalten sind. Hingegen ist es nur für wenige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen Pflicht, dass sie im Grundbuch eingetragen werden. Mögliche Ersichtlichmachungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sind in [Jauk, 2006, S28]: „Das Grundbuch in der Praxis“ zu finden.

Das Grundbuchsgesetz kennt 3 Arten von Eintragungen im Grundbuch: Einverleibungen, Vormerkungen und Anmerkungen (auch Ersichtlichmachungen). Einverleibungen bewirken den unbedingten Erwerb oder die Löschung von Rechten[37], wie z.B. von Eigentums-, oder Pfandrechten. Vormerkungen (Pränotationen) bewirken hingegen bedingte Erwerbe oder Löschungen von Rechten, die einer nachfolgenden Rechtfertigung bedürfen. Durch Anmerkungen werden keine bücherlichen Rechte begründet. Sie haben nur den Zweck im Interesse Dritter tatsächliche (d.h. schon rechtskräftige) Verhältnisse bekannt zu machen [wko.at]. Obwohl die Anmerkung keine rechtsbegründete Wirkung hat, kann sich trotzdem niemand auf die Unwissenheit der angemerkten Umstände berufen. Das Prinzip des Vertrauensgrundsatzes, welches besagt, dass sich jeder auf die Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten im Grundbuch verlassen darf, gilt für die Anmerkung nicht. Es besteht beispielsweise keine Gewähr dafür, dass angemerkte Sachverhalte tatsächlich noch Bestand haben.

Für privatrechtliche Beschränkungen gilt im Grundbuch das Eintragungsprinzip, welches besagt, dass dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen nur durch ihre Eintragung in das Grundbuch erworben, übertragen, beschränkt, oder aufgehoben werden können (§4 GBG). Das bedeutet, dass privatrechtliche Abmachungen erst mit der Eintragung im Grundbuch rechtswirksam werden. Dies ist bei Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht nicht der Fall. Die Rechtswirkung der ÖREB besteht nämlich auf Grundlage ihres Beschlusses, ist also nicht abhängig von der Eintragung im Grundbuch. Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht gelten also für jeden, sobald der Beschluss, der diese ÖREB begründet rechtskräftig ist. Es kann sich keiner auf die Unwissenheit einer Eigentumsbeschränkung berufen, obwohl diese nicht im Grundbuch ersichtlich gemacht sein könnte. Dieser Umstände verstoßen genau genommen neben dem Eintragungsgrundsatz auch noch gegen den Vertrauensgrundsatz. Dieser schützt wie schon erwähnt das Vertrauen auf die Richtigkeit und die Vollständigkeit der Grundbuchsdaten.
§71 GBG besagt nämlich: „*Was nicht eingetragen ist, gilt (dem gutgläubigen Erwerber gegenüber) nicht.“* Bei öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden diese Grundbuchsprinzipien nicht erfüllt, da diese nur im Grundbuch angemerkt werden, wenn dies ausdrücklich in den Verwaltungsvorschriften verlangt wird. Diese Eintragungen sind daher äußerst lückenhaft [Twaroch, 2010, S144]. In §7 Abs.2 AllGAG heißt es, dass die ohne Rücksicht auf die bücherliche Eintragung gegen alle BürgerInnen wirksamen Beschränkungen, die auf öffentlich rechtlichen Vorschriften beruhen, im Gutsbestandsblatt (A-Blatt), ersichtlich zu machen sind, aber nur wenn deren Eintragung ausdrücklich vorgeschrieben ist. Dieser Absatz bezieht sich also auf Eigentumsbeschränkungen generell abstrakter Natur. Diese Tatsachen lassen erkennen, dass Anmerkungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im A2-

[37] Intabulation, Extabulation.

Blatt nur Informationscharakter haben und jegliche Rechtswirkung des Grundbuchseintrages ausgeschlossen ist.
Der Umstand, dass einige ÖREB in das Grundbuch eingetragen sind und andere wiederum nicht wird oft diskutiert, da sich die BürgerInnen eben nicht auf die Vollständigkeit des Grundbuches verlassen können und so ein Unsicherheitsfaktor im Immobilienmarkt, im Verwaltungsbereich, sowie in anderen Sparten die mit Grund und Boden zu tun haben, entsteht.

Zusammenfassend sei in eine Übersicht über den Vergleich des Grundbuches mit einem zukünftigen ÖREB-Kataster in Tabelle 4-3 gegeben.

	Grundbuch	ÖREB-Kataster
Öffentliche Vertrauenswürdigkeit	ja	ja
Publizität	ja	ja
Rechtsbegründende Wirkung der Eintragung	ja	nein[1)]
Verantwortlichkeit des Verwalters	ja	ja
Eintragung der Informationen nach Liegenschaften	ja	nein[2)]
Verknüpfung zwischen dem Text und dem Plan	ja	ja

1) Für die Rechtsbegründung der ÖREB ist die zuständige Behörde zuständig. Sie ist unabhängig von einer Eintragung in den ÖREB-Kataster, jedoch könnte das Inkrafttreten der Beschränkung an die Veröffentlichung im Kataster verknüpft werden.

2) Im ÖREB-Kataster werden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen eingetragen welche wiederum Liegenschaften als Attribut dieser aufweisen.

Tabelle 4-3:Vergleich des Grundbuches mit dem zukünftigen ÖREB-Kataster [SIDIS, 2007, S30].

5. Beschreibung eines zukünftigen ÖREB-Katasters

In diesem Teil der Arbeit wird ein mögliches Aussehen eines zukünftigen Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in technischer und organisatorischer Hinsicht beschrieben. Es soll gezeigt werden, welche Probleme und Schwierigkeiten sich beim Aufbau und beim Betrieb eines solchen Geoinformationssystems ergeben können und wie diese in geeigneter Weise gelöst werden können. Hierbei soll die Schweiz, welche als erstes Land weltweit am 1. Jänner 2014 einen ÖREB-Kataster einführte, als Vorbild dienen, da die Voraussetzungen für ein solches Geoinformationssystem in Österreich und der Schweiz sehr ähnlich sind.

5.1. Definition des ÖREB-Katasters

Die Arbeitsgruppe SIDIS definiert den ÖREB-Kataster folgendermaßen: „*Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist ein öffentliches Inventar. Es ist systematisch aufgebaut. Die Objekte sind klar begrenzt und sind amtlich anerkannt. Der Kataster informiert über rechtswirksame und gegenüber Dritten wirksame öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen“* [SIDIS, 2007, S32]. Der ÖREB-Kataster soll darüber hinaus flächendeckend, aktuell und vollständig über die Geobasisdaten informieren, welche als Inhalt des Katasters festgesetzt werden. Diese Objekte können grundsätzlich aus einem Gesetz, einer Verordnung oder einem grundeigentümerverbindlichen Plan folgen. Nach [Lienhard, 2005, S6] kann der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen auch Teil eines Raumkatasters sein.[38]

5.2. Zweck und Nutzen des ÖREB-Katasters

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind keine Neuigkeit. Es gibt sie schon seit Jahrzehnten, doch es werden immer mehr, damit die Ressource Grund und Boden im Wandel der Zeit nachhaltig und geordnet genutzt werden kann. ÖREB können durch eine Vielzahl von Behörden auf Ebene des Bundes, der Länder oder auf Gemeindeebene geschaffen werden. Die Probleme sind zum einen die Menge der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen selbst, und zum anderen die vielen unterschiedlichen Quellen, von denen die Eigentumsbeschränkungen stammen. Derzeit ist es so, dass die ÖREB weder systematisch dokumentiert, noch für jedermann leicht zugänglich sind. So müssen von jedem, der an den Rechten einer Liegenschaft interessiert ist, zahlreiche Auflagen bei verschiedenen Behörden mühsam zusammengesucht werden. Der Interessent kann auch nie sicher sein, ob er die richtige und aktuelle Version einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung gefunden hat. Dies wirkt sich negativ auf die Rechtssicherheit im Liegenschaftssektor aus, woraus sich höhere Hypothekarzinsen ergeben, um das damit verbundene Risiko abzusichern [Kaul und Kaufmann, 2009, S5].

Der Zweck des ÖREB-Katasters besteht nun darin, mehr Transparenz und Rechtssicherheit in den Bereich der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu bringen. Es sollen also jene Eigentumsbeschränkungen, die Teil des Katasters sind, samt deren Rechtsgrundlagen einwandfrei dokumentiert und für jeden Bürger so öffentlich zugänglich gemacht werden, sodass die Eigentumsbeschränkungen jederzeit zuverlässig und aktuell ersichtlich sind. Somit kann ein Interessent an einem Grundstück jederzeit feststellen, welche Nutzungsmöglichkeiten und welche Beschränkungen auf einer Liegenschaft vorhanden sind. Der ÖREB-Kataster selbst kann jedoch, anders als das Grundbuch, keine rechtliche Beschränkung schaffen, es sei denn, der Gesetzgeber räumt dem Kataster im Rechtstext der Eigentumsbeschränkung ausdrücklich einen rechtsbegründendenen Charakter zu. Dies ist bei allen bisher gelten-

[38] Ein Raumkataster ist ein öffentlich zugängliches Verzeichnis von Daten, welches die rechtliche Situation (grundeigentümer- sowie behördenverbindlich) in Bezug auf räumliche Objekte darstellt. Er beinhaltet aktuelle, vollständige und verbindliche Informationen für ein bestimmtes Gebiet [swisstopo, 2007, SI].

den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nicht der Fall, weshalb der ÖREB-Kataster nach der gegenwärtigen Situation lediglich als Informationsquelle dient, mit der versucht wird, Homogenität und Harmonisierung in den Bereich der ÖREB zu bringen.

Zusammengefasst soll der zukünftige ÖREB-Kataster laut der Arbeitsgruppe SIDIS [SIDIS, 2007, S32]:

- die Abgabe zuverlässiger und glaubwürdiger textlicher und grafischer Information zu den in Kraft gesetzten und gegenüber Dritten wirksamen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ermöglichen,
- die Instrumente bereitstellen, die eine Zusammenführung von Daten aus unterschiedlichen Quellen und somit die Inventarisierung der Rechte zu einem bestimmten Punkt, Perimeter oder Grundstück ermöglichen,
- sicherzustellen, dass die Information verbreitet wird und zur Kenntnis genommen werden kann (Publizitätsprinzip).

5.2.1. Nutzen für Grundeigentümer und den Immobilienmarkt

Die Grundeigentümer und die Akteure des Immobilienmarktes profitieren vom ÖREB-Kataster vor allem dadurch, dass die Beschränkungen, die auf ein bestimmtes Grundstück wirken, bestmöglich bekannt sind. Dies hat zur Folge, dass das Risiko am Immobilienmarkt erheblich gesenkt wird, was aus theoretischer Sicht eine Senkung der Transaktionskosten zur Folge hat.

Die Vorteile eines Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen für Grundeigentümer und für den Immobilienmarkt nach [Miserez, 2008, S2] lauten:

- eine einzige, offizielle und zuverlässige Informationsquelle über die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen
- eine wertvolle Hilfe zur Entscheidungsfindung, wenn es um Bauprojekte, die Wahl des Wohnsitzes, etc. geht
- problemloser Zugang zu Informationen
- garantierte Vollständigkeit und Aktualität eines im ÖREB-Kataster veröffentlichten Objektes
- die Möglichkeit, Informationen verschiedener Herkunft zu einem bestimmten Ort in einem Zug zu erhalten
- mehr Sicherheit bei Immobilientransaktionen und Immobilieninvestitionen
- optimale Nutzung der bewilligten Ressourcen einer bestimmten Liegenschaft

5.2.2. Nutzen für Behörden und Verwaltung

Für die Behörden und die Verwaltung ist ein Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ebenfalls von großer Bedeutung, denn die Entscheidungen, die von diesen Stellen getroffen werden, müssen auf einer möglichst vollständigen Kenntnis der Grundlagen und der möglichen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen beruhen. Nur mit einer vollständigen und aktuellen Dokumentation, wie sie in einem ÖREB-Kataster bereitgestellt werden würde, kann die Kenntnis dieser Grundlage sichergestellt werden und so können Doppelspurigkeiten oder widersprüchliche Entscheidungen verhindert werden, die die Folge des immer komplexeren und stärker verteilten Verwaltungsapparates sind.

Durch einen ÖREB-Kataster können die Behörden und die Verwaltung davon ausgehen, dass die Bürger die Eigentumsbeschränkungen kennen, die auf ihre Grundstücke wirken und so können in vielen Fällen verspätete Erklärungen oder Spannungen mit der Verwaltung oder der Behörde vermieden werden.

Ein weiterer großer Vorteil durch einen ÖREB-Kataster in elektronischer Form ist, dass ein dezentraler Zugriff auf Informationen des Katasters möglich ist. Auf diese Weise ist der Zugriff auf Information dort möglich, wo auch die Entscheidungen fallen.

5.3. Prinzipien für die Gestaltung eines ÖREB-Katasters

Die Arbeitsgruppe SIDIS hat in einem Zwischenbericht [SIDIS, 2005, S19] vier Prinzipien vorgeschlagen, die bei der Gestaltung eines Katasters für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zur Anwendung kommen sollen und die auch für die Realisierung eines ÖREB-Katasters in Österreich Gültigkeit behalten sollen. Dabei wird Wert darauf gelegt, die vorhandenen Ressourcen bestmöglich zu nutzen und diese in ein zukünftiges Geoinformationssystem zu integrieren.

- Den Zugang zu Informationen über Rechte, welche räumliche Wirkung haben, verbessern.

  Es gibt bereits Versuche einzelner Gemeinden, Register von Eigentumsbeschränkungen zu erstellen, die dem öffentlichen Recht entstammen. Die großen Probleme hierbei sind, dass der gutgläubige Bürger keinerlei Rechtsanspruch auf die Richtigkeit und die Vollständigkeit dieser Listen hat. Die zweite Schwierigkeit in diesem Zusammenhang besteht in der Nachführung der Daten. Hierbei hat die Erfahrung gezeigt, dass die Erhaltung der Aktualität der Daten so komplex ist, dass die Bereitstellung von ÖREB-Daten auf diese Weise nicht bewältigt werden kann. Ein typisches Problem ist die Frage des Ordnungssystems für das Register. Das Naheliegendste wäre in diesem Fall die Grundstücksnummer. Dies ist aber kein verlässlicher Hinweis auf den Ort einer Eigentumsbeschränkung, da sie sich im Zuge von Grundstücksteilungen etc. verändern kann. Diese Tatsache bedeutet, dass der Registerführer bei je-

der Änderung der Grundstücksnummer eine Änderung der Registereintragung vornehmen muss, obwohl sich an dem Recht selbst nichts geändert hat.
Der einzige stabile Ordnungsbegriff ist deshalb die geographische Abgrenzung eines Wirkungsbereichs oder allenfalls der Punkt, wo etwas stattfindet [SIDIS, 2005, S19].

Es sollen also Informationen im Bereich von Grund und Boden für Bürgerinnen und Bürger leichter zugänglich gemacht werden, indem sie zentral abrufbar sind und so lästige und langwierige Behördengänge vermieden werden.

- Auf Bestehendem aufbauen

  Dieses Prinzip soll verdeutlichen, dass versucht werden soll, bestehende Daten und Verwaltungsabläufe in den Kataster zu integrieren und die vorhandenen Ressourcen so zu nützen, dass sichergestellt werden kann, dass die in einem zukünftigen ÖREB-Kataster verbreiteten Informationen vom Datenherrn anerkannt, aktuell und richtig sind und somit diejenigen, die sie im guten Glauben benützen, geschützt sind.

- Eine flexible Lösung definieren

  Diese Lösung soll den Vollzug von administrativen Entscheidungen, die Grund und Boden betreffen, unterstützen. Die Regeln und Funktionen sollen so flexibel sein, dass sie an die Bedürfnisse der verschiedenen Datenherrn[39] und Daten angepasst werden können und so für die Verantwortlichen der Daten, die Benützer und die Partner eines solchen Informationssystems, ein Mehrwert entsteht. Bedingung für den Einbezug einer Information in ein solches System sollte sein, dass sie einen zusätzlichen Nutzen bringt und dass sie klar interpretierbar ist.

- Den Vorgaben des Datenschutzes gerecht werden

  Dabei soll darauf geachtet werden, dass die aus einem Kataster für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gewonnenen Informationen nur für den Zweck verwendet werden, für den sie geschafft wurden. Es sollte nicht erlaubt sein, die Referenzdaten (z.B. die gesetzlichen Grundlagen, die zur Entstehung der ÖREB geführt haben) für andere Zwecke als für die Erteilung der benötigten Auskunft zu benutzen. Außerdem soll sichergestellt werden, dass Auszüge des ÖREB-Katasters nicht nachträglich manipuliert werden können.

[39] Als Datenherr wird in der folgenden Arbeit der Eigentümer von Daten bezeichnet.

5.4. Organisatorischer Aufbau des ÖREB-Katasters

Prinzipiell wäre es möglich, den ÖREB-Kataster beim Bund, bei den Ländern oder bei den Gemeinden anzusiedeln. Läge die Führung des ÖREB-Katasters beim Bund, hätte dies den Vorteil, dass sich der Kataster (geführt vom BEV) sowie das Grundbuch (geführt von den Bezirksgerichten) gemeinsam mit dem ÖREB-Kataster auf einer Ebene befinden würden. Durch diese Vorgehensweise wäre es aber schwierig, eine Flexibilität des ÖREB-Katasters zu schaffen, sodass auf länderspezifische Eigenheiten kaum eingegangen werden könnte. Eine Ansiedlung des ÖREB-Katasters auf Gemeindeebene ist aufgrund der Anzahl der in Österreich existierenden Gemeinden[40] nicht sinnvoll.
Es würde eine zu große Anzahl an verschiedenen ÖREB-Katastern geben was unwirtschaftlich wäre. Die Ansiedlung des ÖREB-Katasters bei den Ländern hat zum Vorteil, dass die Flexibilität des Informationssystems erhalten bleibt und dass die Nähe zu den Gemeinden und zum Bund gegeben ist. Aus diesem Grund wird in der folgenden Arbeit die letzte Variante weiter verfolgt.

Um einen einwandfreien und sicheren Betrieb des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu gewährleisten, muss die Organisation des Katasters genau festgelegt sein. Dies umfasst die Zuweisung der Rollen, sowie die genaue Beschreibung der Verantwortlichkeiten und Aufgaben der verschiedenen PartnerInnen. Die Organisation des ÖREB-Katasters besteht aus mehreren Ebenen, wie in Abbildung 5-1 erkennbar ist. Von diesen stellt der Bund die die oberste Stufe dar. Danach folgen die Länder, die innerhalb des vom Bund abgesteckten Rahmens den ÖREB-Kataster in ihrem Hoheitsgebiet umsetzen können. Die Länder können nun eine Stelle für die Katasterverwaltung bestimmen, welche die Führung des Systems übernimmt. Die unterste Stufe der Organisation bilden die Entscheidungsträger, welche Geobasisdaten produzieren.

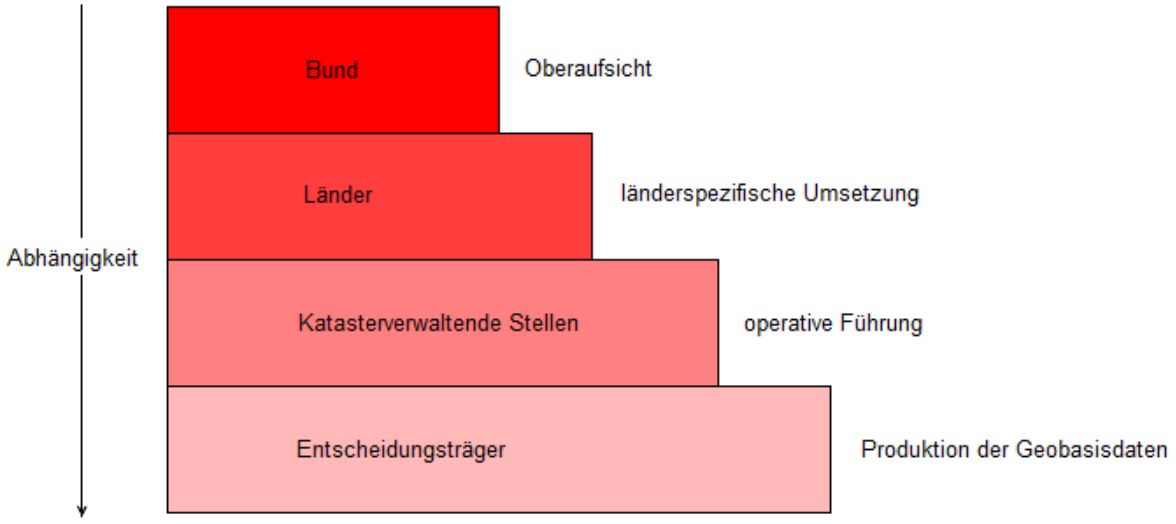


Abbildung 5-1: Darstellung des organisatorischen Aufbaus des ÖREB-Katasters.

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen soll also ein gemeinschaftliches Projekt von Bund und Ländern sein. Diese Zusammenarbeit soll dem ÖREB-Kataster die Flexibilität geben, die nötig ist, um auf die speziellen Gegebenheiten der Länder und deren Regionen einzugehen.

[40] In Österreich gibt es 2354 Gemeinden(Stand 25.1.2014 [gemeindebund.at]).

5.4.1. Aufgaben des Bundes

Der Bund ist für die Oberaufsicht und die strategische Ausrichtung des ÖREB-Katasters verantwortlich. Eine wichtige Aufgabe besteht darin die Mindestanforderungen an den Kataster hinsichtlich Organisation, Führung, Datenmanagement und Prozessen festzulegen. Der Bund schafft somit das Rahmenmodell (siehe Abschnitt 5.8.2.) des ÖREB-Katasters, welches eine Vernetzung der länderspezifischen Umsetzungen des Katasters ermöglicht. Auf der Stufe des Bundes werden ebenfalls die Geobasisdaten festgelegt, welche österreichweit Gegenstand des Katasters sein sollen. Auf dieser Ebene wäre zum Beispiel das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen aufgrund der Erfahrungen mit rechtsverbindlichen Geodaten ein geeigneter Partner, um die Aufgaben des Bundes zu übernehmen.

5.4.2. Aufgaben der Länder

Die Aufgabe der Länder im Zusammenhang mit der Organisation des ÖREB-Katasters ist es, die Vorgaben des Bundes, was die Organisation, die Führung, das Datenmanagement und die Prozesse betrifft, spezifisch auf die Bedürfnisse des jeweiligen Landes anzupassen und umzusetzen. Diese Flexibilität ist ein großer Vorteil, wenn der ÖREB-Kataster von den Ländern geführt wird. Es obliegt ihnen, die notwendigen Anwendungsgesetze, -verordnungen und -reglemente zu den ÖREB und zum ÖREB-Kataster zu erlassen. Dabei müssen sie die Vernetzung des Zugangs zu den im ÖREB-Kataster veröffentlichten Informationen ermöglichen. Dafür wird vom Land eine für die Führung des Katasters zuständige Stelle ernannt.

5.4.3. Aufgaben der katasterverwaltenden Stelle

Der Katasterverwalter bzw. die Katasterverwalterin ist die vom Land ernannte Stelle zur Führung des ÖREB-Katasters. Sie nimmt die Geobasisdaten von den Entscheidungsträgern entgegen und legt die verschiedenen Datenebenen so zusammen, dass es möglich ist, davon Auszüge für eine bestimmte Parzelle zu erstellen. Dabei ist die katasterführende Stelle für die Wahrung der Aktualität, der Zuverlässigkeit und der Verfügbarkeit der von den Entscheidungsträgern anvertrauten Daten verantwortlich. Werden bei der Überprüfung der von den Entscheidungsträgern gelieferten Daten Unstimmigkeiten festgestellt, ist die katasterführende Stelle verpflichtet, die Entscheidungsträger der jeweiligen Daten davon in Kenntnis zu setzen. Sie darf die Daten aber nicht von Amts wegen korrigieren, da sie keine Herrschaft über die Daten ausübt. Der Verwalter bzw. die Verwalterin des ÖREB-Katasters muss sicherstellen, dass der Inhalt des Katasters von den Bürgern jederzeit in Form von Auszügen zur Kenntnis genommen werden kann. Die katasterverwaltende Stelle haftet für alle Fehler bei den Vorgängen, die in ihren Zuständigkeitsbereich fallen. Dazu zählen unter anderem auch die Veröffentlichung nicht korrekter oder nicht aktueller Daten im ÖREB-Kataster, wenn dadurch ein Schaden für einen gutgläubigen Benutzer dieser Daten entstanden ist.

5.4.4. Aufgaben der Entscheidungsträger

Die Entscheidungsträger sind die Behörden des Bundes, der Länder oder der Gemeinden, die dafür zuständig sind, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zu produzieren und diese in Kraft zu setzen. Sie haben die alleinige Herrschaft über die Daten, das heißt, dass die Entscheidungsträger selbst dafür verantwortlich sind, der katasterführenden Stelle die Geobasisdaten in dem definierten Datenformat zur Verfügung zu stellen, sie gegebenenfalls zu ändern oder zu löschen. Dabei verbleiben die Originaldaten bei den zuständigen Stellen, die der katasterführenden Stelle entweder Kopien übermitteln oder ein Zugangsrecht gewähren. Sollten Änderungen an Daten durchgeführt werden, hat die zuständige Stelle dies unverzüglich an den ÖREB-Kataster zu melden. Sollte der Umstand eintreten, dass ein Entscheidungsträger keine aktuellen Daten liefert, haftet dieser für entstandene Schäden.

5.5. Inhalt des ÖREB-Katasters

In der Arbeit von Dominik Spangl (Notwendigkeiten und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen [Spangl, 2011]) wurde versucht, eine möglichst vollständige Liste aller öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen wiederzugeben, die in österreichischen Gesetzen zu finden waren. Hierbei wurden 297 ÖREB-Objekte ausgeforscht, wobei, wie die Arbeitsgruppe SIDIS schon feststellen musste, es unmöglich ist, eine vollständige und endgültige Liste aller ÖREB zu erstellen. Die wichtigsten Gründe dafür sind unter anderem [SIDIS, 2007, S37]:

- Die ÖREB werden von zahlreichen Instanzen auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene auf unabhängige Weise und entsprechend den Notwendigkeiten beschlossen.
- Es existiert keine klare rechtliche Definition für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- Es gibt zahlreiche Grauzonen hinsichtlich der exakten Abgrenzung der zwingenden Wirkung der Gesetze, ihrer Umsetzung, ihrer Wirksamkeit gegenüber Dritten usw.
- Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht lässt sich nicht immer klar treffen.
- Die Entwicklung der Anzahl wie auch der Arten von ÖREB schreitet rasch voran.

Aufgrund dieser enormen Anzahl der Eigentumsbeschränkungen wurde von Dominik Spangl eine priorisierende Auswahl der ÖREB getroffen, die nach den Bedingungen von Abschnitt 6.1.1. für eine Veröffentlichung in einem ÖREB-Kataster in Betracht kommen. Dieser Vorgang hat schlussendlich eine Liste mit 76 öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ergeben. Für nähere Einzelheiten zu diesen selektierten ÖREB sei auf die oben erwähnte Arbeit von Dominik Spangl verwiesen.

Der nächste wichtige Schritt im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Grundlagen für einen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist die Selektion der Objekte, die vorrangig in diesen Kataster eingebaut werden sollen. Diese

Themen werden vom Bund für alle Länder gleichermaßen vorgeschrieben und müssen österreichweit im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen rechtlich verbindlich integriert werden. Aufgrund der fehlenden Erfahrungen auf dem Gebiet des ÖREB-Katasters in organisatorischer, technischer und rechtlicher Hinsicht ist es aus heutiger Betrachtungsweise nicht sinnvoll und auch nicht möglich, alle gefundenen Eigentumsbeschränkungen auf einmal von Beginn an in einen Kataster einzubauen.

Höchste Priorität für die Aufnahme in einem solchen Geoinformationssystem sollen ÖREB-Daten haben, die die Planung von Bauprojekten unterstützen, da sehr viele der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in irgendeiner Weise Bautätigkeiten betreffen. Es wären dies:

- die Flächenwidmungspläne der Gemeinden
- Planungs- und Baugebiete von Straßen und Eisenbahnen

Des Weiteren sollen in zweiter Priorität Objekte aufgenommen werden, die Menschen und Bauwerke vor schädlichen Einflüssen schützen sollen und somit der Sicherheit der Bürger dienen sowie deren Besitz betreffen. Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise:

- Gefahrenzonenpläne
- Verdachtsflächenkataster bzw. Altlastenatlas
- Hochwasserschutzzonen

Ferner haben öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die dem Schutz und dem schonenden Umgang mit der Umwelt (Gewässer, Luft, Boden) dienen, einen hohen Stellenwert und sollten daher rechtlich verbindlich im ÖREB-Kataster geführt werden. Mögliche ÖREB-Themen dieser Kategorie wären zum Beispiel:

- Gebote und Verbote in Naturschutzgebieten
- Emissionskataster
- strategische Umgebungslärmkarten
- Gebote und Verbote in Wasserschutzgebieten

Aufgrund der Variante der ländereigenen Umsetzung des ÖREB-Katasters ist es den Ländern möglich, innerhalb dieses länderspezifischen Katasters eigene ÖREB-Themen zusätzlich zu den vom Bund vorgeschlagenen Themen einzubringen, die dem Inhalt des Katasters angehören sollen. Dadurch wird eine flexible und auf die jeweiligen Bedürfnisse eines Landes angepasste Form des Katasters erreicht. So sind beispielsweise im Bundesland Burgenland ÖREB-Themen, die Lawinenschutz als Inhalt aufweisen, weniger gefragt, wohingegen diese Problematik beispielsweise in Tirol eine zentrale Rolle spielt.

Die spezifische Auswahl der ÖREB-Themen ist Aufgabe von Fachstellen des Bundes und deshalb nicht Teil dieser Arbeit. Es werden lediglich zwei öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen genau beschrieben (siehe Abschnitt 6), da sie laut Meinung des Verfassers nutzbringend in einen ÖREB-Kataster integrierbar wären.

5.6. Prozessmodell eines zukünftigen ÖREB-Katasters

Das Prozessmodell eines Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen beschreibt die Funktionsweise dieses Katasters. Diese unterscheidet sich aber in vielen Bereichen von den Prozessen, die in anderen Geodiensten stattfinden. Im folgenden Kapitel werden daher die für die Organisation eines ÖREB-Katasters relevanten Prozesse detailliert beschrieben, denn gerade für den Aufbau eines Systems, bei dem keine Erfahrungswerte vorliegen, ist es von großer Bedeutung, sich schon von vornherein über die möglichen Abläufe Gedanken zu machen, damit wichtige Grundlagen geschaffen werden können.

In einem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen stehen mehrere Themenkreise in Beziehung zueinander und beeinflussen sich gegenseitig. Es gilt nun, einen geordneten Ablauf der Prozesse des Katasters sicherzustellen, sodass keine Lücken im System auftreten, die Fehler und Unklarheiten verursachen können, welche besonders im Hinblick auf die Rechtskraft des ÖREB-Katasters fatale Folgen hätten.

Folgende Themenkreise, die in Abbildung 6-1 übersichtlich dargestellt sind, beeinflussen sich gegenseitig und stehen so in einem zukünftigen Kataster in Beziehung zueinander:

- Gesetze und Verordnungen (welche ÖREB begründen)
- Daten der ÖREB
- Datenherr
- Portal
- Benutzer

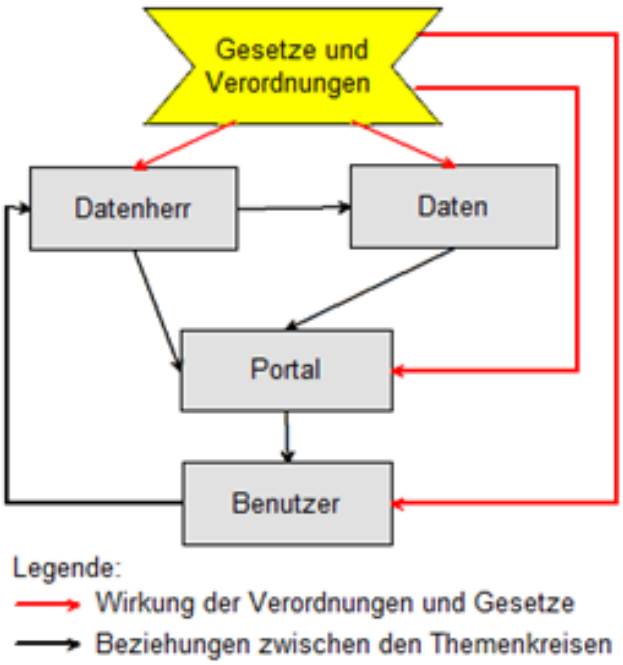


Abbildung 5-2: Beziehung und Beeinflussung der verschiedenen Themenkreise in einem ÖREB-Kataster.

- Gesetze und Verordnungen, die ÖREB begründen

  Diese bilden die oberste Stufe der Beziehungen, da öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen von Gesetzen oder Verordnungen ausgehen. Dieser Themenkreis ist der eigentliche Grund zur Schaffung eines Geoinformationssystems und bildet somit die Umrahmung für den gesamten ÖREB-Kataster.

- Datenherr

  Der Datenherr ist jene Organisation oder Behörde, welche die Daten der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen produziert, verwaltet und erstellt. Eine wesentliche Aufgabe – gerade im Zusammenhang mit einem ÖREB-Kataster – ist es, die Aktualität und die Korrektheit der Daten zu gewährleisten, damit sie vom Datenherrn an die Führung des ÖREB-Katasters fehlerfrei übergeben werden können.

- Daten

  Die Daten der ÖREB sind die eigentlichen Unterlagen in analoger oder digitaler Form, die Rechtsverbindlichkeit besitzen. Oft ist es jedoch so, dass gerade digitale Datensätze, die für den Kataster von großer Bedeutung wären, rechtlich nicht verbindlich sind (vgl.: digitale Denkmalliste, Abschnitt 6.3.2.). Daten und Metadaten zu den Gesetzen und Verordnungen der ÖREB spielen eine große Rolle im ÖREB-Kataster, da sie genau den Schnittpunkt zwischen dem Gesetz oder der Verordnung selbst und der geeigneten Veröffentlichung der ÖREB im Kataster darstellen. Es muss also darauf geachtet werden, dass Datenmodelle entwickelt werden, mit Hilfe derer ein einfacher und schneller Austausch von Daten zwischen Datenherrn und ÖREB-Kataster sichergestellt werden kann.

- Portal

  Das Portal ist der Schnittpunkt zwischen den Benutzern und den Daten, dessen Aufgabe es ist, die Daten der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in geeigneter Weise vollständig und richtig wiederzugeben. Besonders bei der Bereitstellung der Daten über das Internet, wo jeder Bürger selbst einen Auszug des ÖREB-Kataster erstellen kann, muss auf Benutzerfreundlichkeit und eine einfache Darstellung der Sachverhalte Rücksicht genommen werden, damit bei den Benutzern keine Missverständnisse oder Fehlannahmen aufkommen.

- Benutzer

  Die Benutzer des ÖREB-Katasters können Bürger, aber auch Behörden oder die Verwaltung sein. Um jedoch einen wirklichen Nutzen aus diesem Kataster ziehen zu können, muss für alle Benutzer sichergestellt werden, dass die Informationen, die sie aus diesem System bekommen, richtig, aktuell, vollständig und auch rechtlich verbindlich sind. Da es aber schwierig ist, alle ÖREB in

den Kataster einzufügen, können Belastungen, die auf ein Grundstück wirken und nicht im ÖREB-Kataster eingetragen sind, unsichtbar[41] bleiben. Auf diese Belastungen kann der Kataster keine Rechtssicherheit geben. Für alle Eigentumsbeschränkungen, die zum Inhalt des Katasters gehören, muss aber sichergestellt sein, dass gutgläubige Benutzer der Datensätze keine negativen Rechtsfolgen erwarten, wenn ein Fehler in den Daten vorliegt. Die Haftung bei Falschangaben im ÖREB-Kataster darf also keinesfalls bei den Benutzern liegen.

5.6.1. Prozess der Produktion

Der Beschluss von Gesetzesbestimmungen oder Verordnungen, die ÖREB begründen, obliegt den in der Gesetzgebung bezeichneten Stellen. Dies ist also nicht Aufgabe des ÖREB-Katasters. Diese Stellen sind ebenfalls für das Erheben, Nachführen, Verwalten sowie für das Historisieren und Archivieren der von ihnen erzeugten Geobasisdaten zuständig. Weiters ist schon bei der Produktion der Geobasisdaten auf die Veröffentlichung im ÖREB-Kataster Rücksicht zu nehmen. Das bedeutet unter anderem, dass gewisse Datenmodelle, Datenstrukturen und Darstellungsmodelle eingehalten werden müssen, um eine reibungslose und verlustfreie Übertragung der produzierten Geobasisdaten in den Kataster zu gewährleisten. Es obliegt ebenfalls den Entscheidungsträgern, auf die gesicherte Finanzierung der Datenerfassung zu achten, damit dem ÖREB-Kataster jederzeit aktuelle Daten der rechtlichen Beschränkungen zur Verfügung stehen.

Die Entscheidungsträger selbst müssen eine Darstellung der räumlichen Auswirkungen der Rechte zusätzlich zu den Gesetzesdaten[42] realisieren. Diese muss dem getroffenen Entscheid entsprechen und mit dem Darstellungsmodell des ÖREB-Katasters kompatibel sein. Alle Daten, die anschließend dem Kataster übermittelt werden sollen, müssen von der für den getroffenen Entscheid zuständigen Behörde einer sorgfältigen Prüfung unterzogen werden. Dabei muss formell bestätigt werden, dass die zur Veröffentlichung freigegebenen Geobasisdaten mit dem getroffenen Entscheid übereinstimmen.

Abbildung 6-2 zeigt die Faktoren, die bei der Produktion einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung mitwirken, um die Geobasisdaten in den Kataster einbinden zu können.

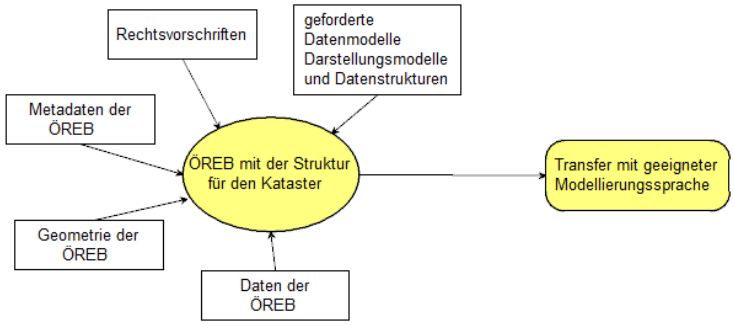


Abbildung5-3: Faktoren bei der Produktion einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung.

[41] Unsichtbar können Belastungen sein, weil sie nicht bekannt sind oder nicht systematisch oder vollständig erfasst sind [Twaroch, Navratil, 2012; S4].
[42] Falls diese nicht ohnehin eine grafische Darstellungsform besitzen.

Der Prozess der Produktion beinhaltet zusätzlich auch die Erhaltung der Aktualität der im ÖREB-Kataster veröffentlichten Daten. Das bedeutet, dass auch bei Änderungen von rechtlich getroffenen Entscheidungen (z.B. Aufhebung einer Vorbehaltsfläche im Bereich der Raumplanung) die Initiative zur Berichtigung und Nachführung der ÖREB-Daten im Kataster von den zuständigen Behörden eingeleitet werden muss[43].

5.6.2. Prozess der Leitung des ÖREB-Katasters

Die Leitung des Katasters obliegt dem Katasterverwalter, welcher für alle Prozesse, die innerhalb des ÖREB-Katasters stattfinden, die Verantwortung trägt. Zu seinen Aufgaben gehören u.a.:

- das Tragen der Gesamtverantwortung für den ÖREB-Kataster
- Die Zugänglichkeit zum Inhalt des ÖREB-Katasters garantieren.
- Die Integrität, Sicherheit, Sicherung und Verfügbarkeit der ihm anvertrauten Daten sicherstellen.
- das Setzen von Standards und Qualitätsanforderungen in technischer und organisatorischer Hinsicht
- das Sicherstellen der Weiterentwicklung des ÖREB-Katasters

Die Leitung und Führung des Katasters sollte eine öffentliche Aufgabe sein, die in den Verantwortungsbereich des Bundes oder der Länder fällt. Eine Möglichkeit wäre es, die Leitung des ÖREB-Katasters dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen zu übertragen. Die Vorteile dieses Vorgehens wären:

- die flächenhafte Verteilung der Zweigstellen über ganz Österreich
- Erfahrungen im Umgang mit Geodaten
- vorhandene Verknüpfungen zum Grundbuch und Kataster
- vorhandene Beziehungen zu privatwirtschaftlichen Unternehmen (z.B. Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen oder Raumplanung)

Es ist auch möglich, bestimmte Befugnisse im Rahmen der Führung des ÖREB-Katasters an privatwirtschaftliche Unternehmen oder halböffentliche Organisationen zu übertragen, wie es auch bei der Arbeit im Kataster der Fall ist, bei dem Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen eine nicht unerhebliche Mitarbeit leisten.

5.6.3. Prozess der Bereitstellung der Daten

Die für die Erfassung, Nachführung und Verwaltung der Geodaten zuständige Stelle muss der für den Kataster verantwortlichen Stelle die Geobasisdaten sowie die zugehörigen aktuellen Rechtsnormen in geeigneter Form so rasch wie möglich bereit-

[43] Im Falle der Vorbehaltsfläche wäre diese Behörde der Gemeinderat.

stellen. Die Bedingungen, die ein ÖREB- Geodatensatz erfüllen muss, um im ÖREB-Kataster veröffentlicht zu werden, werden in Abschnitt 6.1.1. beschrieben.

Der ÖREB-Kataster stellt eine vermittelnde Instanz zwischen den Gesuchstellenden und den ursprünglich von den Entscheidungsträgern verwalteten Daten dar. Er soll den Benutzern ermöglichen, die Informationen im Zusammenhang mit öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen abzufragen und sie ggf. mit Daten zusammenführen, die von anderen Entscheidungsträgern, wie beispielsweise dem Grundbuch, stammen. Laut der Arbeitsgruppe SIDIS [2007, S35] wären drei Verfahren zur Abfrage und Zusammenführung dieser Daten vorstellbar:

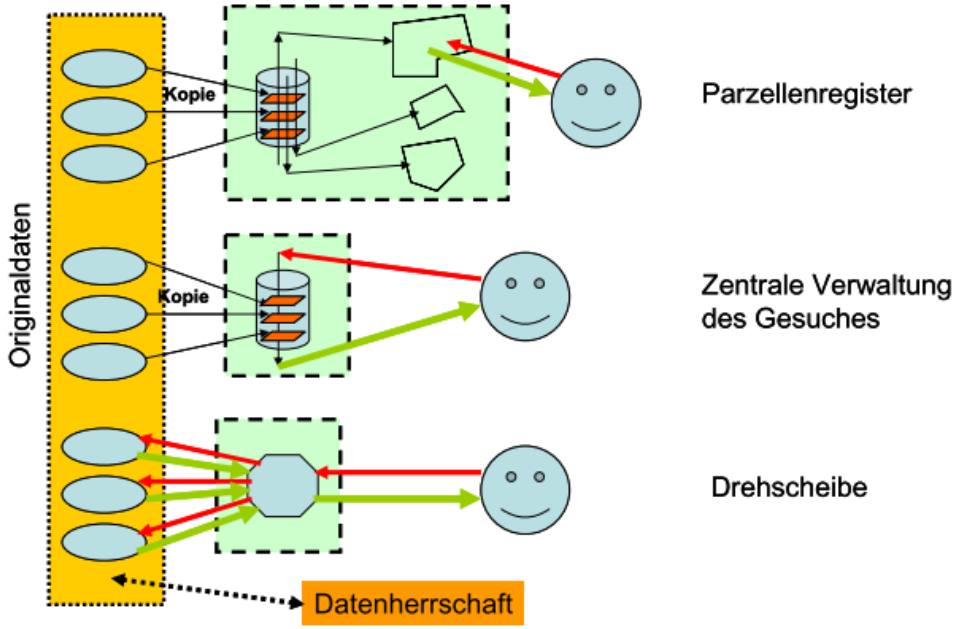


Abbildung 5-4: Verschiedene Verfahren zur Konsultation der ÖREB-Daten von den Entscheidungsträgern [SIDIS, 2007, S35].

Das Parzellenregister

Die katasterführende Stelle nimmt auf Grundlage von Kopien der von den Entscheidungsträgern gelieferten Geobasisdaten Standardabfragen über sämtliche Parzellen eines Gebietes vor und erstellt so per Stapelverarbeitung eine Datei pro Liegenschaft. Wenn nun ein Benutzer eine Abfrage startet, kann diese sehr schnell bearbeitet werden. Es ist hingegen ein Nachteil, dass die Abfragen schon vorgefertigt sind und es somit nicht möglich ist, auf benutzerspezifische Anfragen einzugehen. Die Nachführung des Parzellenregisters erfolgt durch eine neue, vollständige Ausführung der vorgefertigten Abfragen bei jeder Änderung an einem der Objekte des ÖREB-Katasters. Es stellt sich nun die Frage der Häufigkeit der Aktualisierungen des Katasters. Eine Möglichkeit wäre es, die Aktualisierung einmal pro Tag vorzunehmen, wie es auch beim Grundbuch der Fall ist.

Die zentrale Verwaltung des Gesuchs

Bei diesem Verfahren der Konsultation erhält die katasterführende Stelle in gewissen Zeitabständen exakte und bestätigte Kopien der originalen ÖREB-Daten von den Entscheidungsträgern. Bei jeder Anfrage eines Benutzers werden die gewünschten Informationen zu einer bestimmten Liegenschaft aus den Ebenen des ÖREB-

Katasters zusammengefasst. Die Vorteile dieser Variante sind, dass der Benutzer in der Formulierung seiner Gesuche sehr flexibel ist und dass die Änderung einer Ebene (eines Objektes) des ÖREB-Katasters keine gesonderte Nachführung zur Folge hat. Nachteilig wirkt sich die längere Dauer der Bearbeitung der Gesuche aus. Sollte es zu Änderungen eines ÖREB-Objektes kommen, erfolgt die Nachführung durch einfaches Ersetzen des betroffenen Objektes. Die neuen Informationen sind damit für den Gesuchsteller sofort verfügbar.

Die Drehscheibe

Im Unterschied zur zentralen Verwaltung des Gesuchs erhält die katasterführende Stelle keine Kopie der Geobasisdaten, sondern verfügt über einen direkten Zugriff auf die Originaldatenbanken der Entscheidungsträger. Bei jeder Abfrage eines Benutzers werden Unter-Abfragen an jede betroffene Stelle geschickt und daraus wird eine Zusammenfassung erstellt. Die Schwierigkeit bei dieser Konsultationsvariante besteht darin, dass sie hochentwickelte Softwarekomponenten erfordert, die einen direkten Zugriff auf die verschiedenen Datensätze der Behörden ermöglichen und sicherstellen müssen, dass die Originaldatenbank durch die Abfragen in keiner Weise beschädigt wird. Die Stärke liegt neben der Arbeit mit Originaldaten in der Nachführung. Diese liegt in der alleinigen Verantwortung der Entscheidungsträger und kann durch das Wegfallen der Aufbereitung der Daten für den Kataster zeitlich schneller und sicherer bewerkstelligt werden.

Die Auswahl der Konsultationsart erfolgt schlussendlich aus rein technischer Sicht und ist stark von der bereits vorhandenen Struktur der Geobasisdaten abhängig. Es wäre organisatorisch sowie technisch auch möglich, für gewisse Objekte des ÖREB-Katasters die zentrale Verwaltung des Gesuchs und für andere Datensätze die Drehscheibe als Konsultationsverfahren zu verwenden. Dabei ist besonders darauf zu achten, dass die verschiedenen Systeme hinreichend kompatibel sind, um ein einheitliches Portal bundeslandweit betreiben zu können. Von größter Wichtigkeit ist es, sicherzustellen, dass die Benutzer, die an den ÖREB-Kataster ein Gesuch stellen, problemlos zuverlässige und aktuelle Daten erhalten können, wobei es dem Gesuchstellenden nicht von Belang ist, wie die Daten beim Portal des Katasters gesammelt werden.

5.6.4. Prozess der Prüfung und Aufnahme der Datensätze

Dieser Prozessschritt kann auch als die operative Führung des ÖREB-Katasters bezeichnet werden [Bühlmann, Känzing, 2009, S76]. Aufgrund der Rechtssicherheit, die der ÖREB-Kataster sicherstellen soll, ist es notwendig, dass die Daten, die dem Kataster von den Entscheidungsträgern übermittelt werden, auf ihre Korrektheit und Übereinstimmung mit den Originaldaten geprüft werden.

Um die Qualität und die Zuverlässigkeit der Daten sicherzustellen, sind Tests notwendig, die entweder die formalen Parameter der Geodaten bzw. Gesetzesdaten (Test, ob die angegebenen Daten in einem zulässigen Wertebereich liegen) oder die Plausibilität (z.B.: Test, ob eine Nutzungsgrenze auf einer Grundstücksgrenze ver-

läuft, oder 50 cm entfernt) überprüfen. Eine erfolgreiche Prüfung der Daten muss gegenüber der Leitung des ÖREB-Katasters beispielsweise durch einen Bericht bestätigt werden.

Sollten bei der Überprüfung der Daten Unstimmigkeiten, Fehler oder andere Mängel auftreten, werden die Daten in einem noch zu definierenden Verfahren an die Entscheidungsträger retourgesendet. Diesen kommt nun die Aufgabe zu, die Daten nachzubessern, denn erst nach einer erfolgreichen Überprüfung werden die Daten im ÖREB-Kataster veröffentlicht. Aufgrund dieses Verwaltungsweges sollte die Überprüfung der Daten zu einem frühen Zeitpunkt erfolgen, sodass zwischen dem Beginn der rechtlichen Wirkung der ÖREB und der Veröffentlichung im Kataster nur eine möglichst kleine Zeitspanne entsteht. Für den Flächenwidmungsplan wäre die Phase der öffentlichen Auflage für zwei Wochen ein geeigneter Zeitraum, um die Prüfung der Daten vorzunehmen und die Aufnahme im ÖREB-Kataster vorzubereiten. Bei neuen Gesetzesentwürfen, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen begründen und Teil des ÖREB-Katasters sein sollen, muss speziell für die Überprüfung der Daten ein Zeitraum geschaffen werden, in dem keine Änderung der Vorschriften mehr möglich ist, damit die Rechtswirkung und die Veröffentlichung der Beschränkung möglichst gleichzeitig erfolgen können und so die Aktualität der veröffentlichten ÖREB-Daten gesichert wird.

Aktualität der Daten bedeutet, dass alle Inhalte, die ein Gesuchsteller im ÖREB-Kataster abfragen kann, sichtbar und inhaltlich richtig sind. Wenn infolgedessen an einem bestimmten Ort zu einer bestimmten Zeit keine ÖREB vom Kataster angezeigt wird, so ist auch keine ÖREB vorhanden. In der gegenwärtigen Praxis vergeht zwischen Beginn der Rechtswirkung und der Verfügbarkeit eines rechtlichen Datensatzes eine bestimmte Zeit, da die Datenbanken und Geoinformationssysteme erst nachgeführt werden müssen. In vielen Fällen werden Geodatensätze in einem Geoinformationssystem (GIS) nur periodisch (z.B. einmal jährlich)[44] nachgeführt und aktualisiert. Das bedeutet, dass die veröffentlichten Informationen in dieser Zeitspanne nicht aktuell sind, wie in Abbildung 6-3 zu erkennen ist. Dieser Umstand kostet den GIS jedenfalls die Rechtsverbindlichkeit der publizierten Geodaten, da öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch ohne Veröffentlichung in einem GIS rechtlich gültig sind.

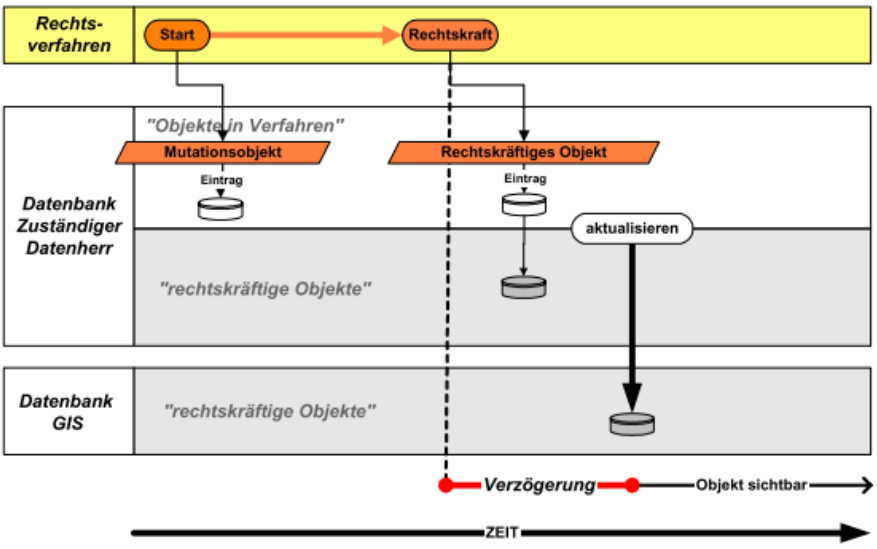


Abbildung5-5: Heutige Praxis der Aufnahme eines Geodatensatzes in ein GIS [swisstopo, 2007, S30].

[44] Vgl.: Jährliche Nachführung der Denkmalliste (Abschnitt 6.3.2.).

Um die Verzögerung zwischen dem Beginn der Rechtskraft der ÖREB und der Veröffentlichung der zugehörigen Daten im ÖREB-Kataster zu reduzieren, gibt es nach [swisstopo, 2007, S30] folgende drei Möglichkeiten:

- laufende Aktualisierung

  Bei dieser Variante müssen die Nachführungsabläufe so optimiert werden, dass die Aktualisierung in sehr kleinen Zeitabständen (z.B. stündlich) ermöglicht wird. Dadurch wird eine „Quasi-Aktualität“ geschaffen und die Verzögerung zwischen dem Eintritt der Rechtskraft und der Verfügbarkeit des Datensatzes auf das Aktualisierungsintervall minimiert.

- laufende Aktualisierung mit Mutationsobjekten

  Die Daten der ÖREB werden entsprechend der ersten Möglichkeit laufend aktualisiert. Zusätzlich zu den rechtsgültigen ÖREB werden auch Objekte dargestellt, in denen aktuell eine Mutation stattfindet. Durch das Abbilden der Mutationsobjekte im ÖREB-Kataster fällt die Verzögerung zwischen Rechtskraft der ÖREB und der Publikation im Kataster weg, da jede ÖREB mindestens durch ein Mutationsobjekt vertreten ist (siehe Abbildung 6-4), was den Benutzer auf kritische Bereiche hinweist. Mutationsobjekte müssen aber dezidiert als solche ausgewiesen werden, damit ein Benutzer sofort erkennen kann, dass diese Objekte nicht bzw. noch nicht rechtlich verbindlich sind. Informationen zu einem Mutationsobjekt müssen direkt bei der zuständigen Fachstelle eingeholt werden.

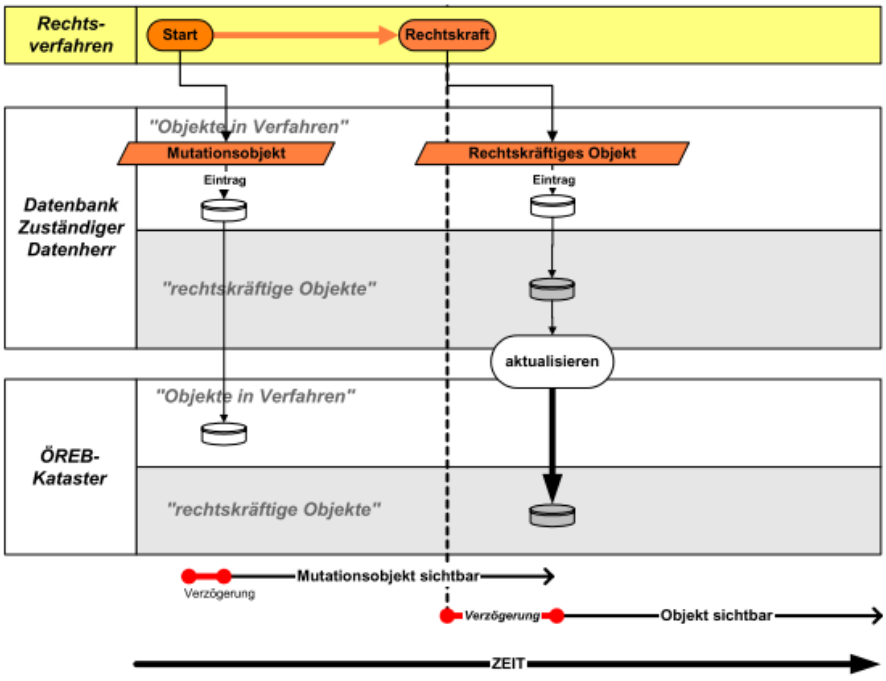


Abbildung 5-6: Laufende Aktualisierung der ÖREB-Daten mittels Mutationsobjekten [swisstopo, 2007, S31].

Dieses Verfahren hätte zum Vorteil, dass dem Datenherrn mehr Zeit für Nachführungsabläufe zur Verfügung steht. Außerdem erhält der Nutzer neben den rechtsgültigen ÖREB auch die Information über Mutationen von Objekten, was für Planungen nicht unerheblich sein kann.

- Rechtskraft mit Publikation

  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen werden erst rechtswirksam, wenn sie im ÖREB-Kataster publiziert sind[45]. Infolge dieser Vorschrift wären die Informationen im Kataster jederzeit aktuell, wie in Abbildung 6-5 zu erkennen ist, jedoch erfordert dies eine Anpassung der bereits existierenden Verfahren zum Erlass von ÖREB. Der Bund müsste demnach im Rahmen seiner Kompetenz vorschreiben, dass erst mit dem Eintrag im ÖREB-Kataster die Rechtskraft ausgelöst wird.

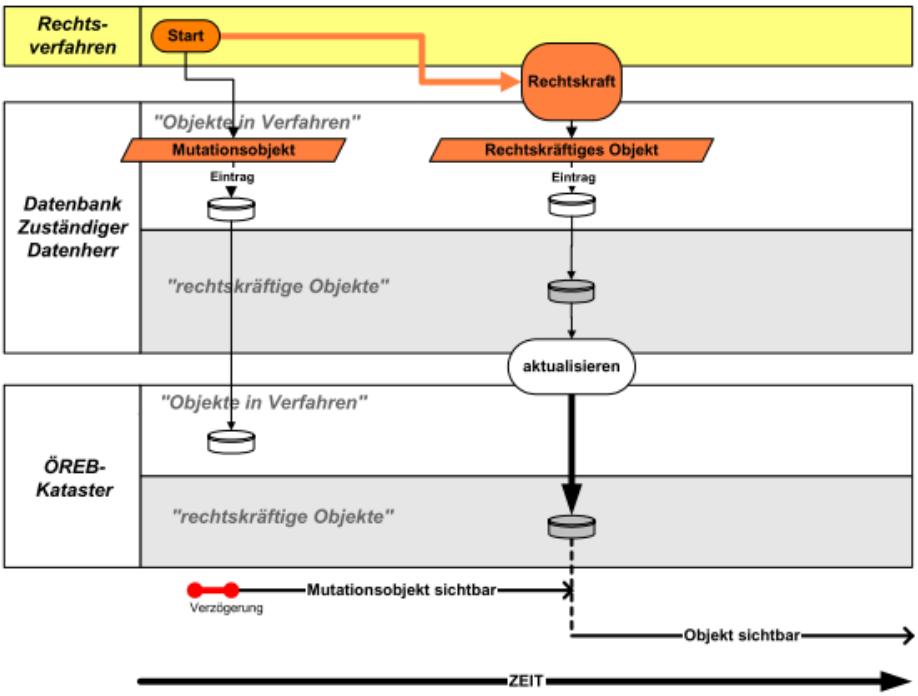


Abbildung 5-7: Variante zur Aktualisierung der ÖREB-Daten, bei der die Rechtskraft der ÖREB erst mit ihrer Publikation im Kataster beginnt [swisstopo, 2007, S32].

5.6.5. Prozess des Vertriebes von ÖREB-Katasterauszügen

Der Prozess des Vertriebes der Auszüge aus dem ÖREB-Kataster stellt die Schnittstelle zwischen dem Kataster und den Benutzern dar. Für diese ist es wichtig, dass Auszüge aus dem ÖREB-Kataster jederzeit aktuell und rechtssicher zur Verfügung stehen. Die Art der Abfrage des Katasters kann flexibel gestaltet werden. Denkbar wären hier zentrale Auskunftsstellen – wie beispielsweise Vermessungsämter oder Bezirksgerichte –, bei denen Auszüge gegen einen gewissen Geldbetrag[46] zu den Schalteröffnungszeiten erstellt werden können. Eine andere Möglichkeit (,die aber die erste Variante keineswegs ausschließt,) wäre die Verwendung des Internets zur Erstellung der Auszüge. Hierbei wäre die Einrichtung eines Portals denkbar, bei dem der Antragssteller selbst das Dokument anfordern und ausdrucken kann. Mit der elektronischen Signatur (siehe Abschnitt 5.8.1.) käme diesem Ausdruck die Beweis-

[45] Vgl.: Eintragungsgrundsatz des Grundbuchs.
[46] Der genaue Betrag richtet sich nach den Berechnungen der Katasterverwaltung, doch er sollte sich im Bereich von den Kosten für Grundbuchauszüge (13,70 Euro [USP.gv.at]) bewegen.

kraft einer öffentlichen Urkunde zu. Der Zugriff auf das Portal des ÖREB-Katasters kann aber auch nur bestimmten Auskunftsstellen vorbehalten werden, die von der Katasterleitung dazu befugt sind, Auszüge aus dem Kataster zu erstellen. Denkbar wären hier zum Beispiel Geometer, Gemeinden oder Bauverwalter.

Für die Kunden ist es essentiell, dass die Abgabe der Auszüge so nahe wie möglich an deren Wünschen und Bedürfnissen erfolgt und sich an diesen orientiert. Die Abgabestellen sollten daher eine hohe Dienstleistungsorientierung aufweisen, um Fragen von Kunden kompetent entgegenkommen zu können. Bei einem Vertrieb der Auszüge über ein Selbstbedienungsportal im Internet muss sehr genau darauf geachtet werden, dass die Internetseite übersichtlich und auch für Laien leicht verständlich gestaltet ist.

5.7. Datenmanagement eines zukünftigen ÖREB-Katasters

Nachfolgend sollen die Möglichkeiten des Datenmanagements, aber auch die Voraussetzungen an die Daten erläutert werden, die schlussendlich im ÖREB-Kataster publiziert werden. Dabei ist es von großer Bedeutung, dass Strukturen vorgegeben werden, welchen die Daten der Entscheidungsträger genügen müssen, um einen effizienten Ablauf der Prozesse des Katasters zu gewährleisten.

5.7.1. Bedingungen an die Daten

Bei der Umsetzung des ÖREB-Katasters ist die Frage des Umganges mit einer Vielzahl von Daten in verschiedenen Formaten und von unterschiedlicher Herkunft von zentraler Bedeutung. Es muss ein sicherer und effizienter Datenfluss vorhanden sein, wodurch wiederum die Aktualität und Zuverlässigkeit der Daten garantiert werden kann. Vor allem muss die Rechtssicherheit der publizierten Daten gegeben sein, damit sich der Bürger im guten Glauben darauf beziehen kann. Um diese Ansprüche einhalten zu können, müssen an die Daten zum Ziel ihrer Harmonisierung gewisse Bedingungen geknüpft werden.

- einheitliche Modellierungssprache

  Aufgrund der räumlich stark verteilten Datenbestände ist es unumgänglich, eine einheitliche Modellierungssprache für die Beschreibung und den Transfer von Geodaten via Internet zu ermöglichen. So können Kompatibilitätsprobleme bei der Überführung von Daten eines Systems in ein anderes vermieden werden. Dabei sollte die Modellierungssprache systemunabhängig sein. Wichtig ist, dass nicht nur Text, sondern auch grafische Dokumente und Strukturen von Datenbanken transferiert werden müssen. Denkbar wäre die Verwendung der „Geography Markup Language“ (GML)[47], welche speziell zur Beschrei-

[47] Modellierungssprache zum Austausch und zur Beschreibung strukturierter Daten und raumbezogener Objekte [OGC.org]

bung und zum Transfer von raumbezogenen Daten über das Internet ausgelegt ist. Durch diese Modellierungssprache kann die Kompatibilität zwischen den verschiedenen Systemen der Behörden und den Einrichtungen des ÖREB-Katasters ermöglicht werden.

- einheitliche Datenmodellierung

  Um eine effiziente Arbeitsweise des ÖREB-Katasters sicherzustellen, müssen zwischen den verschiedenen Datenquellen einheitliche Datenstrukturen festgesetzt werden, wodurch die unterschiedlichen Daten miteinander vernetzt werden können. Es muss vom Bund für jede öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die Inhalt des Katasters ist, ein minimales Datenmodell definiert werden, das eingehalten werden muss. Die Länder sollen aber in der Lage sein, dieses minimale Datenmodell zu erweitern und auf die jeweiligen Gegebenheiten anzupassen. Die einheitliche Datenstruktur ermöglicht es, Abfragen untereinander zu machen und die Vernetzungen der verschiedenen Datenquellen herzustellen, sodass die Informationen gemeinsam auf der Plattform des ÖREB-Katasters veröffentlicht werden können.

- gemeinsames Darstellungsmodell

  Zu jeder öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, die Teil des Katasters ist, gehört auch eine grafische Darstellung der Sachverhalte. Um die Daten von den verschiedenen Entscheidungsträgern gemeinsam in einem Plan darstellen zu können, bedarf es eines gemeinsamen Darstellungsmodells. Dieses betrifft vor allem die verwendeten Layer, die Farben, Art und Stärke der Linien sowie einen gemeinsamen Planzeichenschlüssel. Das gemeinsame Darstellungsmodell muss leicht verständlich und auf die Benutzergruppe des Katasters angepasst sein. Die Daten sollten dabei, wenn möglich, im österreichischen Landessystem[48] abbildbar sein, sodass sie auf Grundlage der DKM im ÖREB-Kataster dargestellt werden können.

Bei neuen Gesetzesentwürfen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen müssen diese Bedingungen an die jeweiligen Daten eingehalten werden, damit die Zusammenführung und die Abfrage der Eigentumsbeschränkungen im ÖREB-Kataster ermöglicht werden kann. Ebenso müssen bestehende ÖREB-Daten an die erwähnten Strukturen und Modelle angepasst werden. Dieser Schritt hat von den Entscheidungsträgern selbst zu erfolgen, da sie für den Prozess der Produktion und der Bereitstellung der Geobasisdaten verantwortlich sind.

[48] MGI: Referenzellipsoid Bessel 1841, Fundamentalpunkt Hermannskogel, Projektion Gauß-Krüger.

5.7.2. Datenmodelle

Eine sinnvolle Datenverwaltung in einem ÖREB-Kataster lässt sich nur realisieren, wenn gewisse Modelle für die Daten, die Inhalt des Katasters sind, definiert werden. Um eine bundesweite Harmonisierung der Datenmodelle zu erreichen, wird ein Rahmenmodell benötigt, welches die Struktur für die minimalen Geobasisdatenmodelle der ÖREB-Themen definiert. Es muss die vollständige Abbildung des rechtsgültigen, eigentümerverbindlichen Zustandes bis in die unterste Verwaltungsstufe (Gemeinde) ermöglichen. Dadurch soll erreicht werden, dass die Inhalte des Katasters auch über politische Grenzen hinaus vergleichbar sind und dass alle beteiligten Stellen für die notwendigen Datenverbindungen gleiche Strukturen verwenden, damit der Entwicklungs- und Betriebsaufwand optimiert werden kann [swisstopo, 2011, S7]. Das Rahmenmodell gilt fachbereichs- und länderübergreifend, daher für alle Länder und alle ÖREB-Daten gleichermaßen und wird durch die minimalen Datenmodelle, die von den jeweiligen Fachstellen des Bundes festgelegt werden, erweitert. Diese minimalen Datenmodelle werden speziell an den Bedarf des jeweiligen ÖREB-Themas angepasst. In ihnen werden die Geobasisdaten definiert, die dem Kataster von den Entscheidungsträgern bereitgestellt werden müssen, sowie die Mindestvorgaben für die Wiedergabe der Rechtsvorschriften und Hinweise auf die rechtlichen Grundlagen festgelegt. So haben alle Themen, die Inhalt des ÖREB-Katasters sind, denselben Kern, der durch das Rahmenmodell vorgegeben wird, jedoch unterscheiden sie sich in den minimalen Datenmodellen, die spezifisch für jedes ÖREB-Thema erstellt werden. Es besteht in einer weiteren Stufe die Möglichkeit für die Länder, diese minimalen Datenmodelle des Bundes weiterzuentwickeln, um auf die Bedürfnisse regionaler oder lokaler Eigenheiten gezielt eingehen zu können. Eine schematische Darstellung der ineinander übergreifenden Datenmodelle ist in der nachfolgenden Abbildung übersichtlich dargestellt.

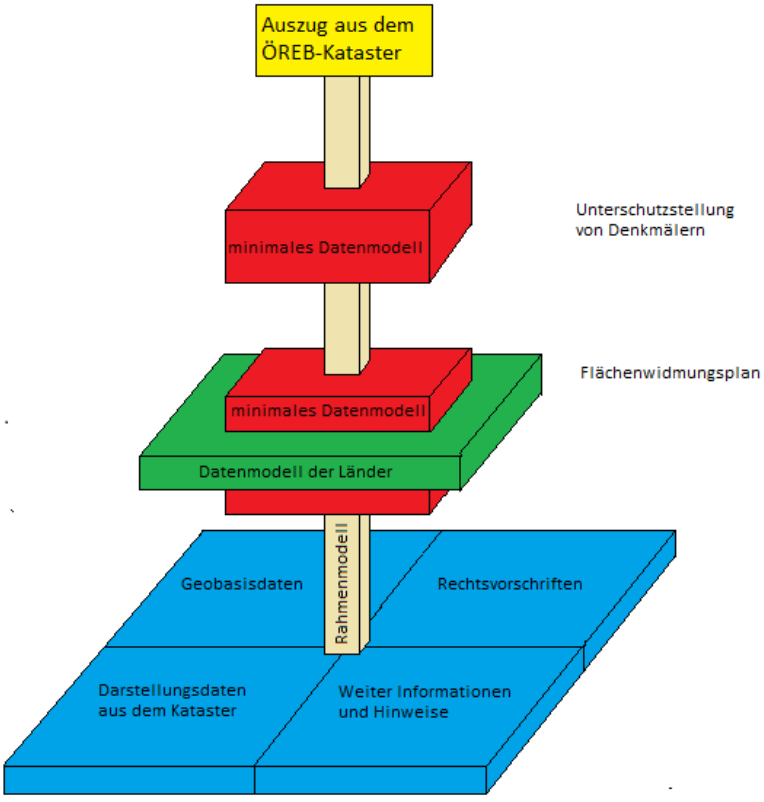


Abbildung 5-8: Schematische Darstellung der ineinander greifenden Datenmodelle des ÖREB-Katasters

Rahmenmodell

Das Rahmenmodell definiert die Schnittstelle zwischen der Oberaufsicht des ÖREB-Katasters und den jeweiligen Fachstellen der ÖREB-Themen auf der Ebene des Bundes. Es vereint die Anforderungen an ein Datenmodell von mehreren Bereichen: den Geobasisdaten, die Inhalt des Katasters sein sollen, den Rechtsvorschriften, die die jeweiligen ÖREB begründen, den gesetzlichen Grundlagen sowie weiteren Informationen und Hinweisen. Die gesetzlichen Grundlagen sind zwar nicht Teil des ÖREB-Katasters, doch dieser enthält Hinweise bzw. Verweise zu den Gesetzen. Das Rahmenmodell definiert ebenso, wie die Daten strukturiert sein müssen, um bundesweite Kompatibilität zu schaffen. Dies bezieht sich einerseits auf die verwendeten Datenmodelle und Transferstrukturen, aber andererseits auch auf die Darstellungsdefinition der Geobasisdaten. Die Anforderungen an das Rahmenmodell ergeben sich wie folgt:

- Es muss sicherstellen, dass die zuständigen Stellen die ÖREB Daten (mit allen Hinweisen und gesetzlichen Grundlagen) gemäß den definierten Daten- und Transferstrukturen bereitstellen können.
- Es muss gewährleisten, dass die bundesweite Kompatibilität zwischen den ÖREB-Katastern der einzelnen Länder gegeben ist.
- Es muss den Verschnitt von Katasterdaten und ÖREB-Daten mit den gesetzlichen Grundlagen ermöglichen.

Im Kontext der Verschachtelung der verschiedenen Bereiche des Systems „ÖREB-Kataster“ ist es jedoch sehr wichtig, eine Abgrenzung des Rahmenmodells zu schaffen. So werden durch das Rahmenmodell keine Organisationsstruktur für den Kataster und auch keine Prozesse definiert. Es werden auch keine Benutzer- oder Kommunikationsschnittstellen zwischen den verschiedenen Bereichen des Katasters definiert.

Minimales Datenmodell

Das minimale Datenmodell wird durch die jeweilige Fachstelle des Bundes vorgegeben. Dabei werden die genaue Struktur der Daten sowie die Datenformate und der Detaillierungsgrad des Inhaltes festgelegt, sodass die Geobasisdaten, die diesen Mindestanforderungen entsprechen und geprüft wurden, ohne weitere Bearbeitung im ÖREB-Kataster veröffentlicht werden können. Daher muss das minimale Datenmodell folgenden Anforderungen entsprechen:

- Es muss den Definitionen des Rahmenmodells entsprechen.
- Es darf keine anderen Daten- oder Transferstrukturen als die in diesem Datenmodell festgesetzten zulassen.
- Es muss die Veröffentlichung der Daten von den Entscheidungsträgern ohne Nachbearbeitung ermöglichen.
- Es muss ermöglichen, dass sich die Datenmodelle von den Ländern erweitern lassen.

Das minimale Datenmodell bildet die Schnittstelle zwischen dem Rahmenmodell auf der einen Seite, und der Katasterführung der Länder auf der anderen Seite. Es wird innerhalb des fachgesetzlichen Rahmens und durch die fachlichen Anforderungen festgesetzt.

Für die ÖREB-Themen des Bundes (z.B. Unterschutzstellung von Denkmälern) ist dieses Datenmodell endgültig und es ist auch für die Länder in dieser Art und ohne Erweiterungen zu verwenden.

Datenmodell der Länder

Für jene Geobasisdaten, die unter die Zuständigkeit des Landes oder der Gemeinde fallen, kann die Führung des Katasters Datenmodelle definieren, die auf den minimalen Datenmodellen des Bundes aufbauen und diese erweitern, damit die Bedürfnisse der für die ÖREB-Themen zuständigen Stellen vollständig abgedeckt werden. Pro ÖREB-Thema darf es nur ein länderspezifisches Datenmodell geben, das beispielsweise den Inhalt eines ÖREB-Themas weiter ausbaut oder zusätzlich ein neues Thema einführt. Die Anforderungen an ein Datenmodell der Länder lauten daher:

- Es soll das minimale Datenmodell erweitern, darf diesem jedoch nicht widersprechen.
- Es soll die Bedürfnisse der Länder bis hin zu den Gemeinden abdecken.

Es wäre also in Zukunft denkbar, dass es zum Beispiel im Bereich des Flächenwidmungsplans (,der unter die Zuständigkeit der Gemeinden fällt,) neun verschiedene Datenmodelle geben wird, die parallel in den ÖREB-Katastern verwendet werden, damit auf die Eigenheiten der länderspezifischen Raumordnungsgesetze eingegangen werden kann.
Die Wirkung und Beeinflussung der verschiedenen Datenmodelle auf die Fachstellen der einzelnen Ebenen ist in Abbildung 5-9 zu sehen.

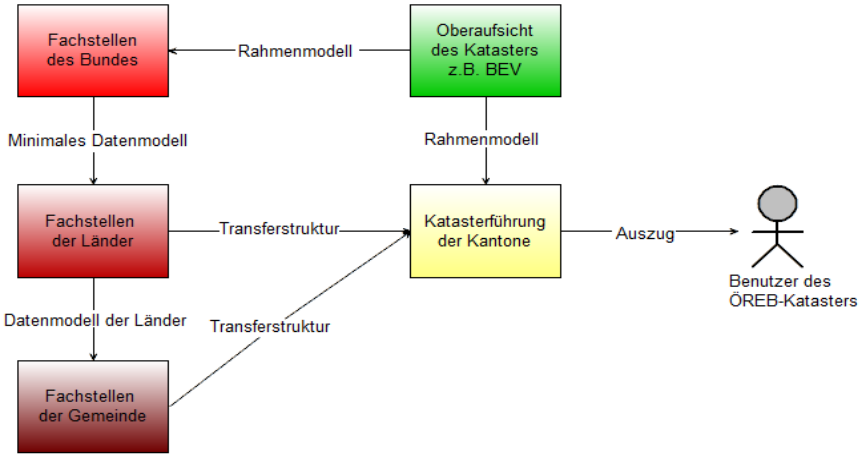


Abbildung 5-9: Die Wirkung der Datenmodelle auf die unterschiedlichen Fachstellen.

Das genaue Design der Daten- und Darstellungsstrukturen richtet sich nach den Bedürfnissen der in Zukunft für den ÖREB-Kataster verwendeten Themen und ist deshalb nicht Teil dieser Arbeit. Ausnahmen bilden hierbei die ÖREB-Themen „Flächenwidmungsplan“ und „Unterschutzstellung von Denkmälern“, bei welchen die Integration in einen ÖREB-Kataster in Abschnitt 6 genau untersucht wird.

5.7.3. Datenschutz

Die meisten Daten, die im ÖREB-Kataster publiziert werden sollen, werden im Zusammenhang mit dem Datenschutz als nicht sensitiv beurteilt. Die Daten der ÖREB haben ohnehin öffentlichen Charakter und es soll mit der Einrichtung des ÖREB-Katasters erreicht werden, dass jeder, der von diesen Bestimmungen betroffen ist, Kenntnis davon erhalten kann. Sollte es vorkommen, dass bestimmte Daten hinsichtlich ihrer Veröffentlichung und ihrer Weitergabe Beschränkungen des Entscheidungsträgers unterliegen, muss der ÖREB-Kataster gegenüber Dritten diese Einschränkungen berücksichtigen. Auch interne Daten, wie beispielsweise der Bearbeiter oder Anmerkungen, dürfen nicht öffentlich dargestellt werden, da diese Daten nach Ansicht des Verfassers für die Benutzer und die rechtliche Wirkung der im ÖREB-Kataster enthaltenen Informationen keine Relevanz haben.

Die Öffentlichkeit sollte nur Zugang zu jenen Informationen erhalten, die auf einem räumlichen Bezug (Punkt, Perimeter, Parzelle) basieren. Die Möglichkeit, Gesuche zu stellen, die zum Beispiel auf dem Namen des Eigentümers oder auf personenbezogenen Daten beruhen, muss unterbunden werden [SIDIS, 2007, S46].

Generell ist zu sagen, dass die Entscheidungsträger selbst dafür Verantwortung tragen, dass die an den ÖREB-Kataster übermittelten Daten Datenschutz-konform aufbereitet werden.

5.7.4. Beschreibung des Systems

Das System des ÖREB-Katasters soll zukünftig Informationen über öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen bereitstellen, die rechtskräftig zustande gekommen sind. Der Kataster vereint dabei Daten und Informationen von verschiedenen Stellen und stellt sie für einen Gesuchsteller gemeinsam, einheitlich und rechtsverbindlich dar. Abbildung 5-10 zeigt die verschiedenen Daten, die im System des ÖREB-Kataster zusammen verwaltet werden müssen.

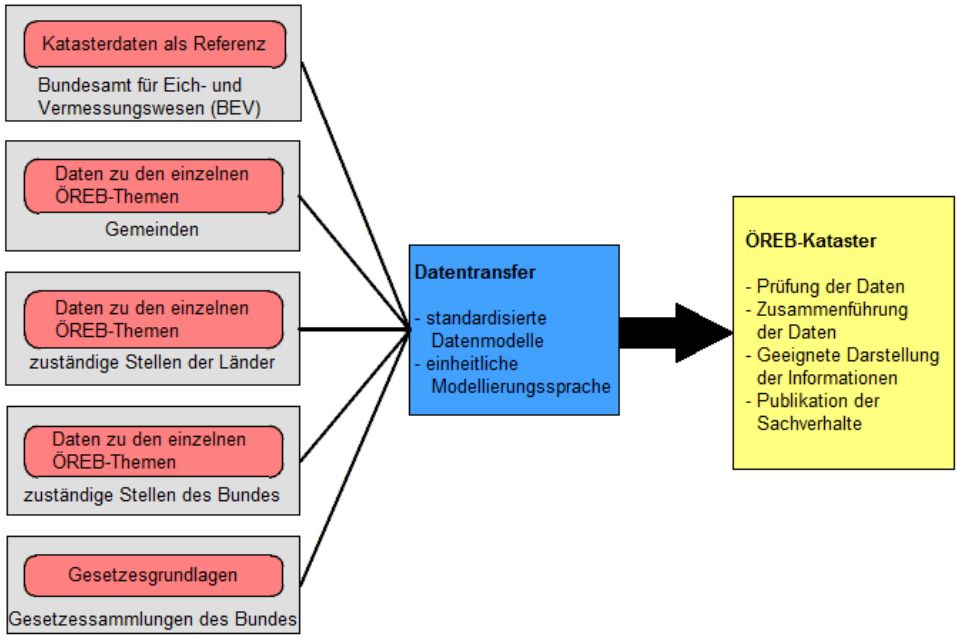


Abbildung 5-10: Zusammenführung von Daten verschiedener Stellen im System des ÖREB-Katasters

Der ÖREB-Kataster muss eine große Menge an Daten von mehreren Stellen bereitstellen und es muss gewährleistet sein, dass diese Daten jederzeit in ihrem aktuellsten Stand abrufbar sind. Es bestehen zwei Ansätze der Datenhaltung, die diese Forderungen erfüllen können[49]:

- Datenmanagement mit zentraler Datenhaltung
- dezentrale Datenhaltung mit Zugriff über ein zentrales Portal

Eines der Prinzipien für die Gestaltung des ÖREB-Katasters (Abschnitt 5.3.) besagt, dass auf bereits bestehenden Daten und Verwaltungsabläufen aufgebaut werden soll. Das Datenmanagement mit zentraler Datenhaltung ist auf diese Forderung ausgerichtet. Dabei werden alle Geobasisdaten der verschiedenen Entscheidungsträger, die im ÖREB-Kataster publiziert werden sollen, auf einem zentralen Server gespeichert. Der Vorteil dieses Ansatzes der Datenhaltung ist, dass die Originaldaten beim Entscheidungsträger verbleiben und so die Datensätze am Server ohne Änderung der Originaldaten manipuliert werden können.
Die dezentrale Datenverwaltung mit Zugriff über ein zentrales Portal basiert auf der Ausnützung von Computernetzwerken. Hierbei erfolgt keine Speicherung der Datensätze auf einem zentralen Server. Sobald der Benutzer eine Datenabfrage ausführt, wird vom ÖREB-Kataster direkt auf die Server der einzelnen Entscheidungsträger zugegriffen. Durch diese Methode entfallen die zentrale Speicherung der Datensätze und die potentielle Fehlerquelle der Bereitstellung der Kopien, da immer die Originaldaten angezeigt werden. Es muss bei diesem Ansatz allerdings sichergestellt sein, dass die originalen Datensätze durch den Zugriff des ÖREB-Katasters nicht verändert werden können.

Nachfolgend wird in dieser Arbeit der Ansatz des Datenmanagements mit zentraler Datenhaltung weiterverfolgt, da bei dieser Methode nach Meinung des Verfassers mit einer höheren Effizienz der Prozesse und einer entsprechenden Einsparung an Ressourcen und Kosten zu rechnen ist. Laut des Amtes für Raumentwicklung der Schweiz (ARE) ist der Hauptvorteil der zentralen Datenhaltung die Reduktion von Datentransfers zwischen den verschiedenen Stellen [ARE, 2012, S7]. Dezentrale Datenhaltungssysteme sind technisch und organisatorisch komplexer und es ist mit einem größeren Aufwand für den Unterhalt zu rechnen. Mit dem Einsatz aktueller Technologien sind bei der Verwendung der zentralen Datenhaltung keine technischen Nachteile zu erwarten.

Um den Anforderungen an die Daten des ÖREB-Katasters (Abschnitt 5.8.1) gerecht zu werden, wird die zentrale Datenhaltung in drei Teile gegliedert, die weitestgehend unabhängig voneinander sind. Diese entsprechen der ÖREB-Kataster-Datenbank (ÖREB-DB), der ÖREB-Kataster Protokoll-Datenbank (Protokoll-DB) und der ÖREB-Kataster-Projekt-Datenbank (Projekt-DB). Diese Architektur der zentralen Datenhaltung ist in Abbildung 5-11 dargestellt.

[49] Für eine genaue Untersuchung dieser Thematik siehe: [Spangl, 2011, S95].

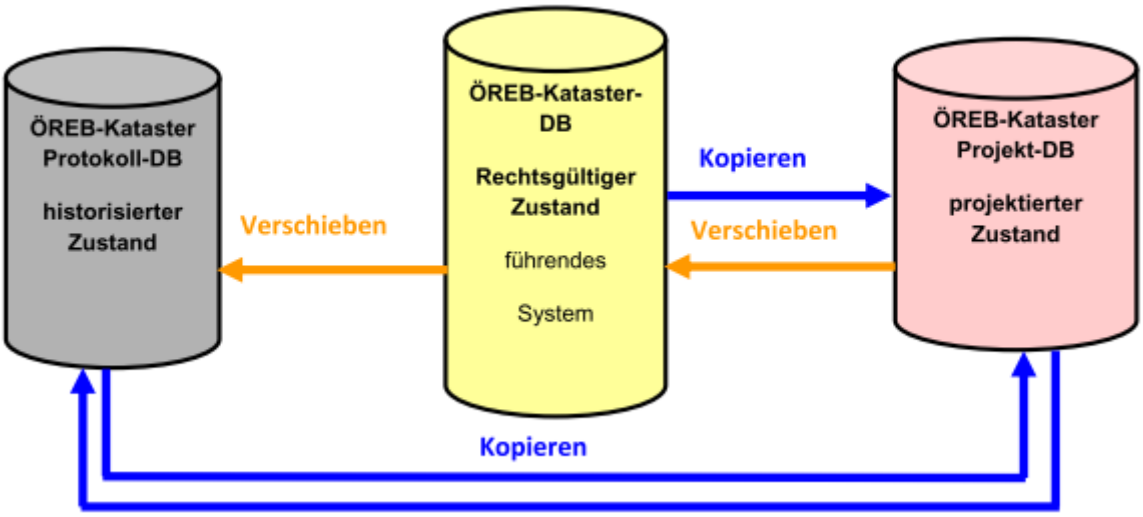


Abbildung 5-11: Architektur der zentralen Datenhaltung [ARE, 2012, S17]

Die ÖREB-DB repräsentiert den rechtsgültigen Zustand des Katasters. Alle Auszüge aus dem Kataster werden als Zusammenführung der verschiedenen ÖREB-Themen aus dieser Datenbank erstellt. Der Zugriff sowie die Änderung[50] von Daten, die Inhalt der ÖREB-DB sind, ist wenigen Mitarbeitern der katasterführenden Stelle vorbehalten. Bei Bedarf einer Änderung am Inhalt des rechtsgültigen Zustandes von den Entscheidungsträgern werden die Daten aus der ÖREB-DB in die Projekt-DB kopiert, wo alle Revisionen oder Ersterfassungen vorgenommen werden. Somit bildet die Projekt-DB die Schnittstelle der Entscheidungsträger mit dem ÖREB-Kataster. Im Allgemeinen sind die einzelnen Prozessschritte bei der Bearbeitung des ÖREB-Themas für einen Benutzer nicht ersichtlich, es sei denn, es handelt sich um eine Benützung des ÖREB-Katasters als Publikationsfläche zur öffentlichen Auflage in einem Rechtsentstehungsprozess[51]. Genauere Auskünfte bezüglich eines projektierten Themas müssen im Einzelfall vom Antragsteller bei der jeweiligen Fachstelle eingeholt werden. Nach dem Amt für Raumentwicklung der Schweiz[52] wäre es auch möglich, zwei verschiedene Varianten von ÖREB-Kataster Auszügen anzubieten. Bei der ersten Variante enthält der Auszug nur rechtskräftige Daten, bei der zweiten sind auch die projektierten ÖREB-Kataster-Informationen enthalten. Sind die Änderungen am Inhalt eines ÖREB-Themas abgeschlossen, werden die aktuellen Daten in die ÖREB-DB übertragen und gleichzeitig in der Projekt-DB gelöscht. Den dritten Teil der Katasterarchitektur stellt die Protokoll-DB dar. Diese protokolliert und historisiert die Vorgänge im ÖREB-Kataster. Dies dient primär der Nachverfolgbarkeit von Datenänderungen und ist somit Bestandteil der Qualitätssicherung. In der Protokoll-DB ist es nicht mehr möglich, Daten zu bearbeiten. Alle Daten, die in der ÖREB-DB und in der Projekt-DB verändert oder gelöscht werden, werden automatisch der Protokoll-DB übermittelt. Das Verschieben oder Kopieren von Daten aus der Protokoll-DB in die ÖREB-DB wie auch das Verschieben von rechtsgültigen Daten aus der ÖREB-DB in die Projekt-DB ist nicht möglich, damit inaktuelle oder unvollständige ÖREB-Kataster-Auszüge vermieden werden.

[50] Es dürfen von der katasterführenden Stelle nur formale Änderungen in der ÖREB-DB vorgenommen werden (z.B. Tippfehler). Keinesfalls dürfen die ÖREB-Daten der Entscheidungsträger inhaltlich verändert werden.
[51] Vgl. Abschnitt 6.2.2.: Bei dem Verfahren des Flächenwidmungsplanes muss eine öffentliche Auflage des Entwurfes für sechs Wochen erfolgen. Als Plattform dafür könnte der ÖREB-Kataster verwendet werden.
[52] [ARE, 2012; S19]

Zu den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gehören ebenfalls die den ÖREB-Definitionen zugrunde liegenden Rechtsvorschriften. Diese müssen für die Erstellung eines Auszuges aus dem ÖREB-Kataster jederzeit verfügbar sein. Die direkten Rechtsvorschriften der ÖREB müssen von den Entscheidungsträgern gemeinsam mit dem Inhalt der Geobasisdaten an die katasterführende Stelle übermittelt werden, welche dann als BLOB[53] in der Datenbank gespeichert werden.
Die Dokumente der Gesetzesgrundlagen auf Bundes- oder Landesebene müssen nicht zwingend in einer zentralen Datenbank gespeichert werden, wenn sichergestellt werden kann, dass jederzeit über stabile Referenzen auf die benötigten Gesetzesdaten zurückgegriffen werden kann. Auf eine Dokumentenverwaltung im eigentlichen Sinne kann im ÖREB-Kataster verzichtet werden. So ist eine explizite Suche nach Rechtsdokumenten im System des ÖREB-Katasters nicht möglich.

Alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die zum Inhalt des Katasters gehören, bestehen zusätzlich zu den Rechtstexten auch aus einer planlichen Darstellung und Geometrie der Sachverhalte. Die Entscheidungsträger müssen dem ÖREB-Kataster auch diese Daten übertragen, damit die Darstellung der Geometrie auf dem Katasterauszug erfolgen kann. Die Übertragung hat ebenfalls in einem standardisierten Format zu erfolgen. Denkbar wäre hierbei zum Beispiel die Übertragung der Daten als SHAPE-File[54], da es dieses Datenformat zulässt, zusätzlich zu den geometrischen Objekten auch Attribute zu speichern, was für viele Darstellungen der ÖREB-Themen essentiell ist. Diese Daten müssen dem Datum des österreichischen Landessystems entsprechen, denn bei der Darstellung im ÖREB-Kataster werden die Geometriedaten der ÖREB mit den Katasterdaten des BEV überlagert und als Layerstruktur präsentiert. Die Integration der Katasterdaten des BEV erfolgt über einen WMS-Darstellungsdienst, da hierdurch immer auf aktuelle Katasterdaten zugegriffen werden kann, ohne dass diese aufwendig im ÖREB-Kataster nachgeführt werden müssen.

Die Vernetzung der verschiedenen Teile der zentralen Datenhaltung des Katasters wird an dieser Stelle am typischen Ablauf einer Revision (Abbildung 5-11) eines ÖREB-Themas näher erläutert.

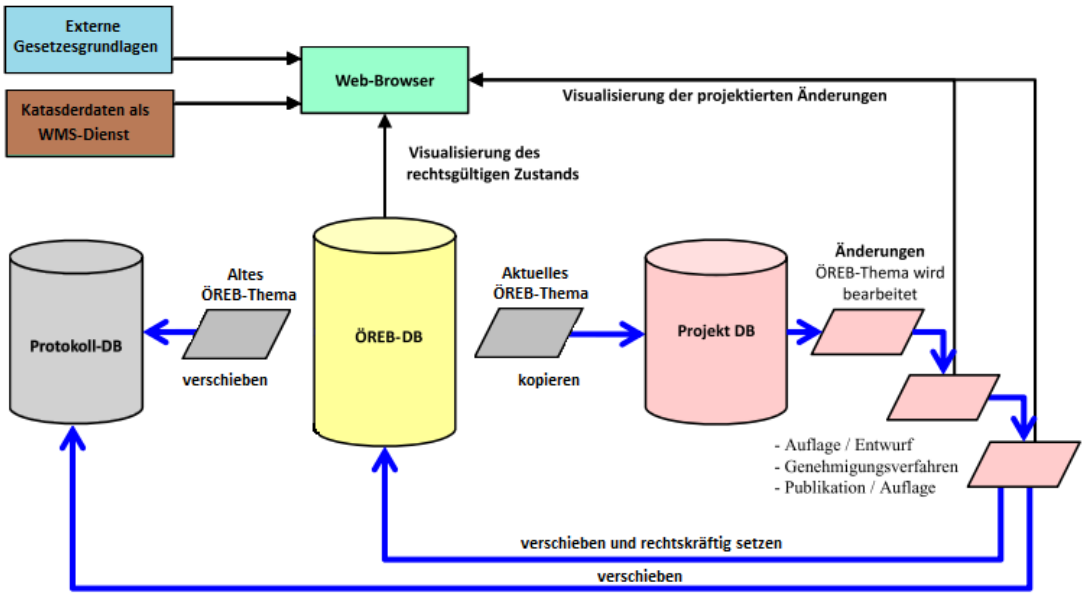


Abbildung 5-12: Ablauf für Änderungen eines ÖREB-Themas [ARE,2012, S29],(abgeändert).

[53] Binary Large Object: große Datenobjekte, die in Datenbanken gespeichert werden
[54] Datenaustauschformat der Firma ESRI.

Der Ablauf beginnt, indem vom Entscheidungsträger ein Projekt eröffnet wird. Dabei können bestehende Daten aus der ÖREB-DB in die Projekt-DB kopiert und als Ausgangslage benutzt werden. Gleichzeitig erscheint auf der Benutzeroberfläche und am Auszug des ÖREB-Katasters bei dem ÖREB-Thema, das sich gerade in einer Projektierungsphase befindet, ein entsprechender Hinweis dazu. Es gibt nun für den Entscheidungsträger zwei Möglichkeiten, das Projekt zu bearbeiten. Die erste Variante ist, dass die Arbeiten extern (außerhalb des Systems ÖREB-Kataster) durchgeführt werden und die Daten anschließend wieder in die Projekt-DB geladen werden. Bei der zweiten Möglichkeit führt der Entscheidungsträger die Arbeiten direkt auf der Projekt-DB durch. Nachdem ein Entwurf der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung vorliegt, kann dieser im ÖREB-Kataster zum Zweck der öffentlichen Auflage als projektierte Änderung visualisiert werden und steht so dem Benutzer zur Verfügung. Für den Benutzer muss jedoch klar gekennzeichnet werden, dass es sich um eine öffentliche Auflage im Zuge eines Rechtsentstehungsprozesses (und um keine rechtsgültige Beschränkung) handelt, bei der jeder Bürger eine schriftliche Stellungnahme zu dem Entwurf einbringen kann[55]. Am Ende der öffentlichen Auflage werden etwaige Änderungen an dem Entwurf, die sich aus Stellungnahmen von Bürgern ergeben, nachgeführt und den Benutzern ebenfalls zur Verfügung gestellt. Zu dem Zeitpunkt, an dem die ÖREB rechtskräftig wird, erfolgt die Aktualisierung der ÖREB-DB, indem die neue Beschränkung als gültig deklariert wird und die alte Version zusammen mit den Daten aus der Projekt-DB in die Protokoll-DB verschoben wird.

5.8. Formen des Auszugs aus dem ÖREB-Kataster

Der Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen stellt die Schnittstelle zwischen den im ÖREB-Kataster enthaltenen Informationen und den Nutzern dieses Systems dar. Das Erscheinungsbild sowie der zweckmäßige Aufbau des Katasterauszugs sind u.a. für den Erfolg und die Akzeptanz des ÖREB-Katasters unter den Bürgern entscheidend. Der Auszug ist in zwei Varianten verfügbar, nämlich in einer dynamischen Form mit Hilfe des ländereigenen Portals des ÖREB-Katasters und in einer statischen Form als PDF-Dokument. Grundsätzlich sollte das Erscheinungsbild des statischen Auszuges ein bundesweit einheitliches Seitenlayout aufweisen, um so die Auszüge länderübergreifend vergleichbar zu machen. Aufgrund der von den Ländern zusätzlich eingesetzten ÖREB-Themen in den Kataster einerseits, und der in den Ländern bereits vorhanden Informatikstrukturen andererseits wäre ein bundesweit einheitliches Erscheinungsbild des dynamischen Auszugs nicht zielführend. Es müssen jedoch von der Oberaufsicht des Katasters gewisse Grundsätze, Strukturen und Bestandteile festgelegt werden[56], um dennoch eine gewisse Einheitlichkeit zu erreichen [cadastre, 2013, S16].

[55] Die Einbringung und Behandlung der Stellungnahmen ist Teil der Aufgabe des Entscheidungsträgers und wird somit im ÖREB-Kataster nicht weiter vertieft. Es wird lediglich eine Anmerkung hinzugefügt, dass schriftliche Stellungnahmen zu einem Entwurf bei den Entscheidungsträgern möglich sind.

[56] Ähnlich einem Rahmenmodell, welches bei Bedarf von den Ländern erweitert werden kann.

Der dynamische Katasterauszug

Der dynamische Auszug dient in erster Linie der Information für die Nutzer an bestimmten Liegenschaften oder an größeren Bereichen. Er ist über das Internet durch ein Portal verfügbar. Der dynamische Auszug enthält ein Kartenfenster, in dem die Wirkung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen und die verschiedenen Informationen zu den Beschränkungen visualisiert werden können Abbildung 5-13 zeigt ein mögliches Erscheinungsbild eines dynamischen Katasterauszugs.

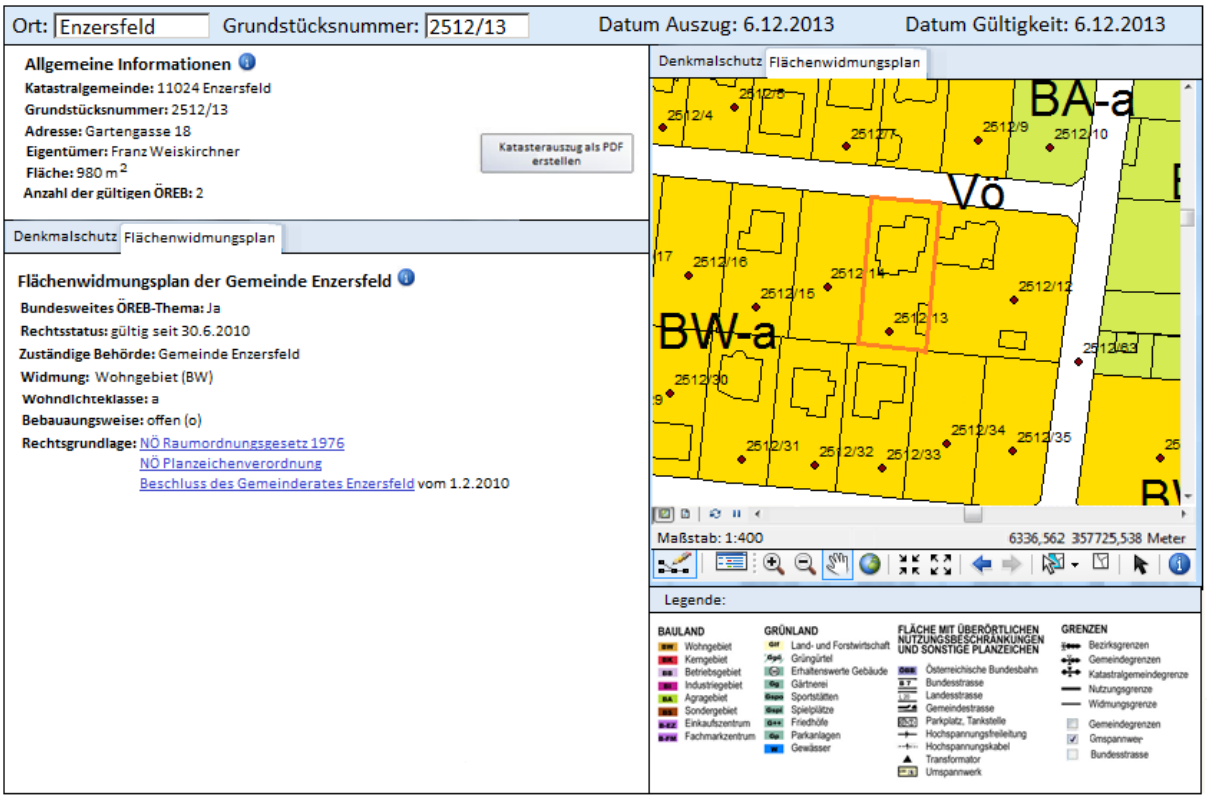


Abbildung5-13: Mögliches Erscheinungsbild des dynamischen ÖREB-Katasterauszug.

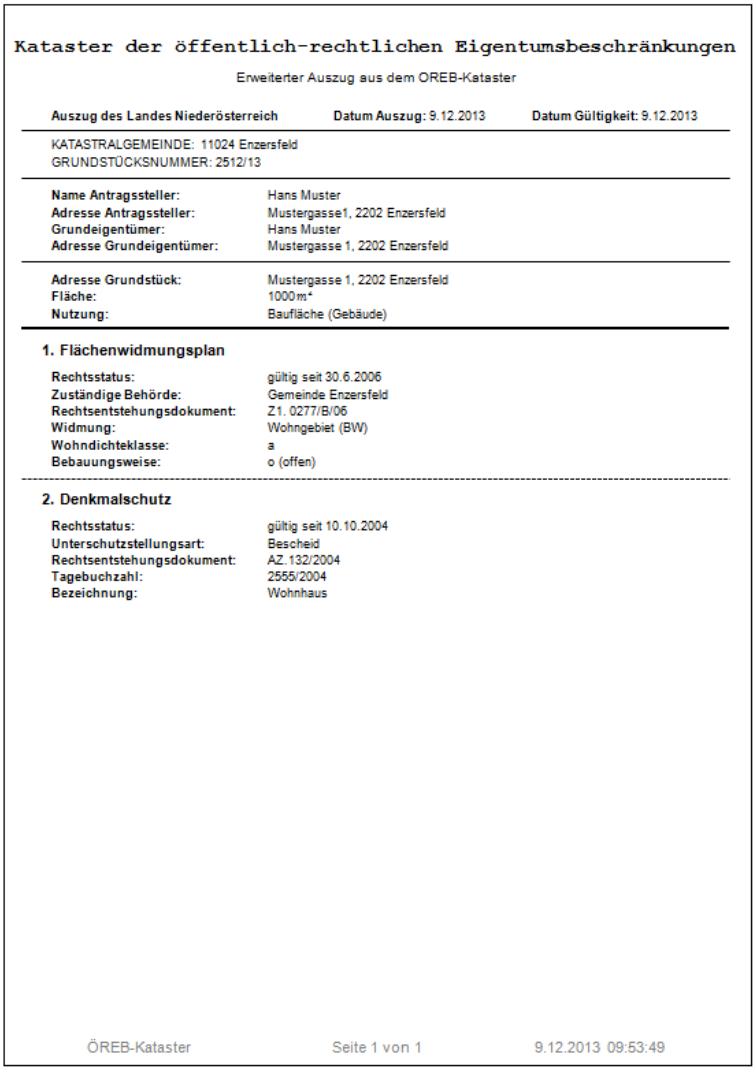
Die Nutzer können die verschiedenen ÖREB je nach Bedarf ein- oder ausblenden und überlagern. Es ist aber auch möglich, als Hintergrund nicht nur die DKM, sondern auch Orthophotos oder topographische Karten zu verwenden.
Der dynamische Katasterauszug dient nicht nur der Information über öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, sondern er bietet auch die Möglichkeit, diese zu visualisieren und zu überlagern. Im Vordergrund steht dabei nicht unmittelbar ein einzelnes Grundstück, sondern eine größere Region, da in der Visualisierung viele bekannten Tools (zoomen, scrollen, etc.) eingesetzt werden, die auch von anderen Geoinformationssystemen bei den Bürgern bekannt sind. Innerhalb des dynamischen Katasterauszugs ist es möglich, mittels Knopfdruck einen statischen ÖREB-Katasterauszug für eine bestimmte Parzelle zu erstellen.

Der statische Katasterauszug

Ein statischer Auszug als PDF-Dokument lässt sich im Portal des ÖREB-Katasters für eine bestimmte Liegenschaft erstellen. Er enthält detaillierte Informationen zu den einzelnen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die auf einem bestimmten Grundstück lasten. Der statische Katasterauszug ist beglaubigt und kann daher in Rechtsverfahren als Beweismittel eingesetzt werden. Aus diesem Grund müssen

sämtliche Angaben genau und korrekt sein, um Akteuren der öffentlichen Hand als auch der Privatwirtschaft als Entscheidungsgrundlage (z.B. bei der Erteilung einer Baubewilligung oder eines Hypothekarkredits) zu dienen [cadastre, 2013, S16]. Aufgrund des heutigen Stands der Technik ist es nicht möglich, alle auf eine Liegenschaft wirkenden ÖREB in einem Plan auf übersichtliche Weise zu überlagern, weshalb der statische Auszug keine Kartendarstellung enthält. Als graphische Informationsquelle dient der dynamische Auszug des ÖREB-Katasters.
Der statische Auszug kann in zwei verschiedenen Varianten bestellt werden. Der Auszug aus dem ÖREB-Kataster an sich beinhaltet alle ÖREB-Themen, die bundesweit Inhalt des Systems sind. Ein Auszug mit erweiterten Informationen bietet über die Bundesthemen hinaus auch zuverlässige Informationen über die zusätzlich vom Land eingebrachten Eigentumsbeschränkungen. Ein Beispiel für ein Layout eines statischen Auszugs aus dem ÖREB-Kataster ist in Abbildung 5-14 dargestellt.

Es muss für die Nutzer klar ersichtlich sein, dass sowohl der statische als auch der dynamische Katasterauszug wie auch der ÖREB-Kataster selbst amtlichen Charakter aufweisen. Das Portal des Katasters muss im Hinblick auf die Nutzer entsprechend gestaltet sein. Da die meisten Nutzer dieses Systems keine Fachleute auf dem Gebiet der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen sind, müssen die verschiedenen Elemente einer Beschränkung (Plan, Rechtsvorschriften, zusätzliche Informationen) verständlich und strukturiert sein.



Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Erweiterter Auszug aus dem OREB-Kataster

Auszug des Landes Niederösterreich **Datum Auszug:** 9.12.2013 **Datum Gültigkeit:** 9.12.2013

KATASTRALGEMEINDE: 11024 Enzersfeld
GRUNDSTÜCKSNUMMER: 2512/13

Name Antragssteller:	Hans Muster
Adresse Antragssteller:	Mustergasse1, 2202 Enzersfeld
Grundeigentümer:	Hans Muster
Adresse Grundeigentümer:	Mustergasse 1, 2202 Enzersfeld
Adresse Grundstück:	Mustergasse 1, 2202 Enzersfeld
Fläche:	1000 m²
Nutzung:	Baufläche (Gebäude)

1. Flächenwidmungsplan

Rechtsstatus:	gültig seit 30.6.2006
Zuständige Behörde:	Gemeinde Enzersfeld
Rechtsentstehungsdokument:	Z1. 0277/B/06
Widmung:	Wohngebiet (BW)
Wohndichteklasse:	a
Bebauungsweise:	o (offen)

2. Denkmalschutz

Rechtsstatus:	gültig seit 10.10.2004
Unterschutzstellungsart:	Bescheid
Rechtsentstehungsdokument:	AZ.132/2004
Tagebuchzahl:	2555/2004
Bezeichnung:	Wohnhaus

ÖREB-Kataster Seite 1 von 1 9.12.2013 09:53:49

Abbildung 5-14: Mögliches Erscheinungsbild des statischen ÖREB-Katasterauszugs.

5.8.1. Elektronische Signatur als Sicherheitsmerkmal

Um sicherzustellen, dass die aus dem ÖREB-Kataster erstellten Auszüge und erhaltenen Informationen nicht nachträglich verändert werden können, kann die elektronische Signatur als Sicherheitsmerkmal verwendet werden. Das Signaturgesetz (SigG) kennt mehrere Arten von elektronischen Signaturen, wobei nur die qualifizierte elektronische Signatur[57] den Sicherheitsanspruch von behördlichen Angelegenheiten erfüllen kann. Die Art der Signatur, die gegenwärtig zum Beispiel schon für Onlineabfragen aus dem Grundbuch Verwendung findet und zukünftig in einer ähnlichen Form auch für Auszüge aus dem ÖREB-Kataster verwendet werden kann, ist die elektronische Signatur der Justiz. Diese hat den Zweck, dass elektronischen Ausfertigungen von gerichtlichen Angelegenheiten die Beweiskraft erhalten wird, indem durch sie die Unverfälschtheit und Authentizität der signierten Daten überprüft werden kann. Somit ist mit der Verwendung einer elektronischen Signatur sichergestellt, dass ein Auszug aus dem ÖREB-Kataster original und unverändert ist.

6. Detailuntersuchung von ÖREB-Daten

Wie die Arbeitsgruppe SIDIS[58] schon im Jahr 2005 feststellen musste, ist es unmöglich, alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen aufzuzählen oder sogar in einen Kataster aufzunehmen. Aus diesem Grund sollen in diesem Teil der Arbeit Abgrenzungen für die Daten des ÖREB-Katasters sowie die Bedingungen für die Auswahl der ÖREB-Objekte untersucht werden. Anschließend werden zwei öffentliche Eigentumsbeschränkungen, die aus heutiger Sicht gut in einen Kataster integrierbar wären, im Detail durchleuchtet, um die derzeitige Situation der Beschränkungen darzustellen und die notwendigen Anpassungen hinsichtlich der Aufnahme in den ÖREB-Kataster aufzuzeigen.

6.1. Abgrenzung der Objekte des ÖREB-Katasters

Eine wesentliche Aufgabe im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Katasters der öffentlichen Eigentumsbeschränkungen ist die Abgrenzung der Daten und Objekte, die Teil des Katasters sein sollen. Es ist unmöglich, eine vollständige Liste aller Gesetzesbeschlüsse, die ÖREB begründen, zu erstellen, da es – wie schon in Abschnitt 4.2. erwähnt – keine eindeutige Definition für diese Art von Beschränkungen gibt und so die Grenze zwischen privatem und öffentlichem Recht teilweise sehr verschwommen ist. Es lassen sich aber auch nicht alle gefundenen ÖREB[59] sinnvoll in einem Kataster darstellen. Es gilt nun, Abgrenzungen zwischen öffentlich-rechtlichen Eigen-

[57] §2 Abs. 2a SigG: *qualifizierte elektronische Signatur: eine fortgeschrittene elektronische Signatur, die auf einem qualifizierten Zertifikat beruht und von einer sicheren Signaturerstellungseinheit erstellt wird;*
[58] [SIDIS, 2005, S26]
[59] [Spangl 2011, S121]: Tabelle A1: Einteilung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in Rechtsgebiete

tumsbeschränkungen, die sich in einem Kataster darstellen lassen, und jenen, für die der ÖREB-Kataster kein geeignetes Instrument zur Veröffentlichung ist, zu finden.

Bei der Einteilung der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen in Abschnitt 4.4. wurden schon Unterscheidungen zwischen den ÖREB erarbeitet. Am sinnvollsten für einen ÖREB-Kataster ist die Eintragung von Beschränkungen generell-konkreter Natur, da diese für ein bestimmtes Gebiet konkretisiert sind und auch nicht von einem Eigentümer abhängig sind. Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung einer betroffenen Liegenschaft bleibt die Eigentumsbeschränkung trotzdem aufrecht. Die nächste Gruppe, für die ein ÖREB-Kataster als Publikationsorgan sinnvoll wäre, ist die Gruppe individuell-konkreter Eigentumsbeschränkungen. Diese beziehen sich auch auf bestimmte Gebiete, aber im Gegensatz zu ÖREB generell-konkreter Natur auch auf einzelne Personen (Eigentümer, Mieter, Pächter). Diese Beschränkungen beziehen sich aber auch auf bestimmte Gebiete, die meistens auch in einem Plan dargestellt sind, und könnten somit Teil des ÖREB-Katasters sein. Die letzte Gruppe, für die eine Eintragung im Kataster unter Umständen sinnvoll wäre, ist die Gruppe der behördenverbindlichen Beschränkungen. Obwohl diese Beschränkungen nur für Behörden gelten, können daraus auch Eigentumsbeschränkungen generell-konkreter oder individuell-konkreter Natur entstehen, für welche der Kataster eine wichtige Einrichtung zur Veröffentlichung wäre.

Es stellt sich die Frage, wie mit öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen verfahren wird, welche laut Gesetz im Grundbuch angemerkt werden müssen. Wie schon erwähnt, besitzt die Anmerkung im Grundbuch keinerlei Rechtswirkung und die Eigentumsbeschränkung gilt auch schon, bevor sie im Grundbuch ersichtlich ist. Dieser und auch andere Umstände, die in Abschnitt 4.5. beschrieben wurden, sind Gründe, die die Anmerkung im Grundbuch im Gegensatz zu einer Eintragung in einem eigens dafür geschaffenen System unattraktiv machen. Laut [Lienhard, 2005, S11] ist es abzuraten, Eigentumsbeschränkungen in zwei Registern zu führen, da dies zu einer Doppelspurigkeit führt. In einem solchen Fall sollte die Publikation in einem ÖREB-Kataster bevorzugt werden, da dieser besser geeignet ist, um Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht darzustellen.[60]

6.1.1. Bedingungen für die Auswahl der Objekte für den ÖREB-Kataster

Um die Zuverlässigkeit der öffentlich-rechtlichen Informationen im Kataster sicherzustellen, müssen die Eigentumsbeschränkungen, welche sich in diesem Informationssystem befinden, eine Reihe von Bedingungen einhalten. Außerdem stellt sich auch die Frage, für welche Art von Eigentumsbeschränkungen eine Publikation im ÖREB-Kataster überhaupt sinnvoll ist. Es sind also – wie schon erwähnt – nicht alle öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen dazu geeignet, in den ÖREB-Kataster aufgenommen zu werden.
In Arbeiten von Miserez (2005), SIDIS (2007) und Knoepfel und Wey (2005)[61] werden gewisse Kriterien beschrieben, denen raumwirksame Rechte genügen sollten, um in einem Kataster offengelegt werden zu können. Dabei wird beachtet, dass das Öffentlichkeitsprinzip, nach welchem der Staat davon ausgehen kann, dass den Bür-

[60] vgl. 5. Die Beschreibung eines zukünftigen ÖREB-Katasters.
[61] [Miserez, 2006, S17], [SIDIS, 2007, S44], [Knoepfel und Wey, 2005, S10].

gern alle gesetzlichen Bestimmungen bekannt sind, sowie der Vertrauensgrundsatz (Bürger können sich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Eintragungen stützen) eingehalten werden.

- räumlicher Bezug

  Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen müssen einen konkreten räumlichen Bezug aufweisen, räumlich abgegrenzt und räumlich stabil sein, um in den ÖREB-Kataster aufgenommen werden zu können. Der Beschluss muss also an eine räumliche Definition (Fläche, Linie oder Punkt) geknüpft sein und in einem Plan dargestellt werden können. Nach [Navratil, Spangl, 2012; S359] können räumliche Abgrenzungen

  - koordinativ oder konstruktiv ohne Rücksicht auf Grundstücke,
  - über politische Grenzen,
  - über topologische Grenzen,
  - grundstücksscharf oder
  - gar nicht (räumlich unbestimmt)

  erfolgen. Die Genauigkeit und Zuverlässigkeit dieser Abgrenzungen muss durch Gesetze sichergestellt werden.

  Im Zusammenhang mit dem räumlichen Bezug ist auch die Differenzierung von Bedeutung. Das bedeutet, dass sich die ÖREB von Grundstück zu Grundstück unterscheiden und klar abgegrenzt werden müssen, da eine spezielle Veröffentlichung von ÖREB, die alle Grundeigentümer betreffen (ÖREB generell-abstrakter Natur vgl. Kapitel 4.1.), nicht sinnvoll und nicht von Interesse wäre. Wichtig ist weiters, dass der Geltungsbereich der ÖREB klar definiert sein muss. Dies kann koordinativ, parzellenbezogen, durch Naturgrenzen oder durch textliche Beschreibung erfolgen. Hier spielen auch die Lagegenauigkeit sowie der verwendete Bezugsrahmen zur Abgrenzung der ÖREB eine wichtige Rolle, die bei der Selektion der Objekte des zukünftigen Katasters untersucht werden müssen.

- Mittelbarkeit

  ÖREB ergeben sich aus einer speziellen Verfügung, die durch eine Behörde angeordnet wurde, um eine vom Gesetz vorgesehene Beschränkung zu konkretisieren [Lienhard, 2005, S18]. In Gesetzen werden Beschränkungen allgemein definiert und erst in der Verfügung wird festgelegt, für wen und für welche Gebiete die gesetzlichen Bestimmungen gelten sollen. Es wird also gefordert, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen direkt aus dem öffentlichen Recht entstehen sollen. Weiters ergibt sich somit die Forderung, dass nur bereits in Kraft getretene Beschränkungen offengelegt werden[62], denn würden Informationen veröffentlicht werden, die sich noch in einer Projektphase befinden, würde dies zu Unsicherheiten in der Rechtssicherheit und des Grundstückswertes führen. Somit stellt sich die Frage des Zeitpunktes des Inkrafttretens der Eigentumsbeschränkung. Derzeit tritt die Beschränkung in

[62] Ausnahmen bilden wie schon erwähnt Mutationsobjekte, die auch als solche gekennzeichnet werden.

Kraft, sobald der Beschluss, der eine ÖREB begründet, rechtskräftig ist. Es besteht also keine Abhängigkeit von einer Eintragung in ein Register wie z.B. dem Grundbuch. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens der Beschränkung kann oft nicht genau festgelegt werden, ist aber von höchster Wichtigkeit für die Zuverlässigkeit eines ÖREB-Katasters. Es darf nämlich keine zeitliche Lücke zwischen Inkrafttreten und Veröffentlichung im Kataster entstehen, da der Kataster dadurch unzuverlässig werden würde. Es wäre daher wünschenswert, dass der Entscheidungsträger das Inkrafttreten des Rechtsanspruches an die Bedingung seiner Veröffentlichung im ÖREB-Kataster knüpft [Miserez, 2006, S17].

- Dauerhaftigkeit

  Die Beschränkungen, die im ÖREB-Kataster eingetragen werden, sollten einen gewissen zeitlichen Bestand aufweisen. Es muss beurteilt werden, ob sich der Aufwand lohnt, eine Beschränkung in den Kataster aufzunehmen, die nur kurzen Bestand hat, obwohl der Aufwand durch die elektronische Publikation ÖREB mit einer kurzen Dauer zulassen würde. Es ist natürlich noch zu diskutieren, ob die Nichteintragung von Beschränkungen, die das Kriterium der Dauerhaftigkeit nicht erfüllen, zu Unzuverlässigkeit im Kataster führen könnte. Diese Fragestellung bedarf einer gesonderten Betrachtung bei der Auswahl der einzelnen ÖREB, die im Kataster veröffentlicht werden sollen.

- grundrechtliche Regelung

  ÖREB stehen in einer Beziehung mit einem Bereich, der klar von der grundrechtlichen Regelung definiert ist (z.B. mit der Möglichkeit der Bebauung einer Liegenschaft). Dies ist wichtig für den Eigentümer, der abzuschätzen hat, inwiefern das Fehlen einer Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung Garantie dafür ist, dass es tatsächlich keine Beschränkung gibt.

Natürlich existiert noch eine Menge an weiteren Kriterien, nach denen ÖREB auf die Tauglichkeit für einen ÖREB-Kataster untersucht werden können, wie zum Beispiel Datenstrukturen, Aktualität der ÖREB, die Sichtbarkeit im Feld usw.. Diese Bedingungen sind allerdings sehr speziell und müssen bei jeder in Frage kommenden ÖREB einzeln untersucht werden.

6.2. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aus dem Bereich der Raumordnung[63]. Die Gemeinde ist die verantwortliche Stelle für die „*vorrausschauende Gestaltung des Gemeindegebiets im Wandel der Anforderungen und Entwicklungen*[64]“, weshalb jede Gemeinde zur Erstellung eines Flächenwid-

[63] Raumordnungsgesetz 1974 §1 Abs.1: ,,Raumordnung: die vorausschauende Gestaltung eines Gebietes zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraumes (…)“.
[64] www.raumordnung-noe.at über die Örtliche Raumplanung Stand: Oktober 2013

mungsplanes verpflichtet ist. Aus diesem Grund ist jeder Eigentümer einer Liegenschaft in Österreich von den Auswirkungen eines Flächenwidmungsplanes betroffen. Bei der Flächenwidmung hat der Eigentümer einer Liegenschaft keine Parteistellung, was bedeutet, dass ihm kein ordentliches Rechtsmittel zur Verfügung steht, um beispielsweise gegen eine unerwünschte Widmung vorzugehen. Im Flächenwidmungsplan sind die zukünftigen Nutzungen der einzelnen Flächen des gesamten Gemeindegebietes geregelt. Ein Beispiel eines digitalen Flächenwidmungsplanes ist in Abbildung 5-1 dargestellt.
Ziel der Raumplanung ist es, die vielen unterschiedlichen Bedürfnisse an den Lebensraum aufeinander abzustimmen und so für eine nachhaltige Entwicklung des „Raumes Österreich“ zu sorgen. In [Wanner, 2009, S15] werden die Aufgaben der Raumplanung wie folgt beschrieben:

- Die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft begrenzen.
- Die Landschaft, die Umwelt und die natürlichen Ressourcen schonen.
- Die erforderliche Infrastruktur bereitstellen.
- Die sachgerechten Standorte für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmen.

Der Bund, die Länder und die Gemeinden haben hier ihre unterschiedlichen Zuständigkeiten. Der Bund und die Länder sind dabei für die überörtliche Planung zuständig.
Diese überörtliche Raumplanung betrifft laut NÖ Raumordnungsgesetz 1976 die Festlegung einer bestimmten Nutzung durch eine Rechtsvorschrift des Landes oder des Bundes oder die Beschränkung der Nutzung einer Grundfläche wie zum Beispiel: Festlegung einer Straßentrasse, Erklärung zum Eisenbahngrundstück, zum Naturschutzgebiet oder zum Wasserschutz-, oder Grundwasserschongebiet, zum Schutzwald, zum militärischen Sperrgebiet, zur Flugsicherheitszone und dergleichen. Im Zusammenhang mit dem ÖREB-Kataster ist aber vor allem die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Raumplanungsziele interessant. Für diesen Bereich ist die Gemeindeebene zuständig.

Wie der Name schon sagt, ist der Flächenwidmungsplan ein Plandokument, welches in vielen Gemeinden bereits auch digital zur Verfügung steht. Die Verfügbarkeit von digitalen Flächenwidmungsplänen ist eine wichtige Voraussetzung für die Einarbeitung dieser öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung in einen ÖREB-Kataster.

Aufgrund der Tatsache, dass in Österreich die Raumordnung in die Kompetenz der Länder fällt, hat jedes Bundesland sein eigenes Raumordnungsgesetz entwickelt. Diese neun Gesetze unterscheiden sich oft erheblich, wodurch Anforderungen an eine einheitliche Daten- und Organisationsstruktur im Hinblick auf die Darstellung in einem zukünftigen ÖREB-Kataster unerlässlich sind.

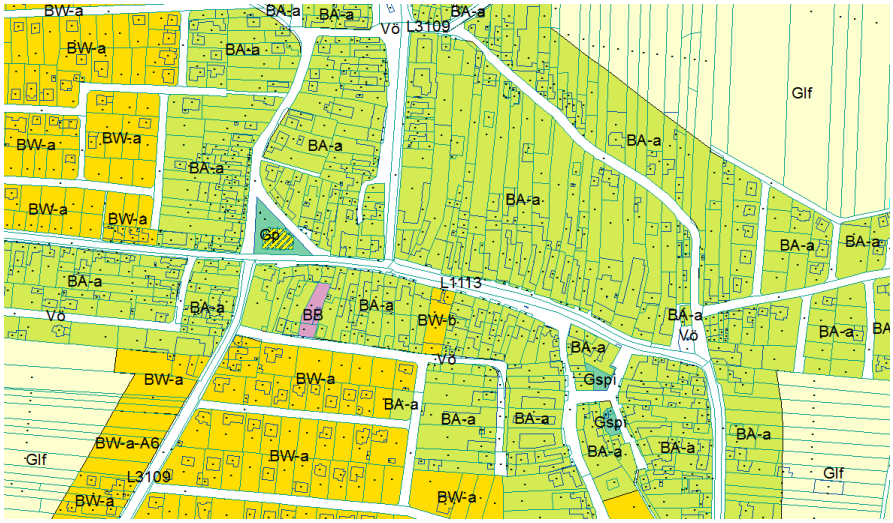


Abbildung 6-1: Teil eines digitalen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Enzersfeld im Weinviertel

In diesem Abschnitt der Arbeit soll nun die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung „Flächenwidmungsplan“ in Hinsicht auf einen zukünftigen ÖREB-Kataster untersucht werden. Die derzeitige Lage im Raumordnungssektor von Wien und Niederösterreich wird aufgrund der verschiedenen Raumordnungsgesetze der Bundesländer beispielhaft verglichen.

6.2.1. Rechtliche Grundlage

In Niederösterreich bildet das NÖ Raumordnungsgesetz 1976 die rechtliche Grundlage für den Flächenwidmungsplan. Hier ist in Abschnitt 3 die örtliche Raumplanung, welche den Flächenwidmungsplan beinhaltet, geregelt. Jede Gemeinde ist verpflichtet, ausgehend von den Zielen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 ein örtliches Raumplanungsprogramm aufzustellen.

Dabei ist auf Planungen und Maßnahmen des Bundes, des Landes und benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen, soweit sie für die Raumplanung relevant sind. In diesen örtlichen Raumordnungsprogrammen müssen die Planungsziele der Gemeinde festgelegt sowie jene Maßnahmen bezeichnet werden, welche zur Erreichung dieser Ziele gewählt werden. Das örtliche Raumordnungsprogramm wird durch eine Verordnung von der Gemeinde (siehe Abschnitt 5.2.2.) realisiert, die jedenfalls ein Entwicklungskonzept und einen Flächenwidmungsplan enthalten muss. Im Entwicklungskonzept sind die Ziele des örtlichen Raumordnungsprogrammes, soweit dies möglich ist, als Plandarstellung räumlich zu konkretisieren.

Um eine einheitliche Darstellung des Flächenwidmungsplanes in ganz Niederösterreich zu gewährleisten, wurde von der Niederösterreichischen Landesregierung am 29.Jänner 2002 die NÖ Planzeichenverordnung verordnet.
Der Flächenwidmungsplan ist laut NÖ Planzeichenverordnung im Maßstab 1:5000[65] auf Papier herzustellen. Als Basis für die Plangrundlage dient hierbei eine *[…] ent-*

[65] Sollten Teilbereiche des Gemeindegebietes sehr kleine Parzellen aufweisen, sodass die Attribute des Flächenwidmungsplanes nicht mehr leserlich dargestellt werden können, darf laut NÖ Planzeichenverordnung der entsprechende Ausschnitt am selben Planblatt zusätzlich in einem größeren Maßstab dargestellt werden.

sprechend verkleinerte Darstellung des verfügbaren Letztstandes der amtlichen Katastralmappe […] (NÖ Planzeichenverordnung). Der Flächenwidmungsplan ist nun eine räumliche Darstellung in Form eines Planes, der laut §14 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 1976 das Gemeindegebiet entsprechend den angestrebten Zielen gliedert und die Widmungsarten für alle Flächen festlegt.

Flächen, für die eine rechtswirksame Planung besteht, oder Flächen, für die auf Grund von Bundes- oder Landesgesetzen Nutzungsbeschränkungen bestehen, müssen ebenfalls kenntlich gemacht werden. Diese wären laut §15 Abs. 2 NÖ ROG

- Europaschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturdenkmale
- Objekte unter Denkmalschutz
- Bann- und Schutzwälder
- Schutzgebiete von Wasserversorgungsanlagen
- Überflutungsgebiete
- Sicherheitszonen von Flugplätzen
- Gefährdungsbereiche von Schieß- und Sprengmittelanlagen
- Bergbaugebiete
- Gefahrenzonen
- Standorte und Gefahrenbereiche von Betrieben im Sinne des Art. 12 der Richtlinie 96/82/EG[66] zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen

Diese Nutzungsbeschränkungen selbst sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen oder es können daraus Beschränkungen hervorgehen, die in das Eigentumsrecht eines Grundeigentümers eingreifen. Beispielsweise kann in einem Landschaftsschutzgebiet die ÖREB „Bewilligungspflicht für Landschaftsschutzgebiete“ entstehen, an die alle Besitzer einer Liegenschaft innerhalb dieses Gebietes gebunden sind.
Wie auch schon im Grundbuch werden einige Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht (z.B.: Objekte unter Denkmalschutz) im Flächenwidmungsplan dargestellt. Diese Darstellungen sind aber bei Weitem nicht ausreichend, um gesicherte Informationen über die Beschränkungen an gewissen Grundstücken verlässlich und gesichert wiedergeben zu können. Der Grund ist, dass die dargestellten Eigentumsbeschränkungen nie – auch nicht zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Flächenwidmungsplans – den aktuellen Stand wiedergeben können, da sich die Rechtslage zu jedem Zeitpunkt ändern kann, ohne dass sich die kenntlich gemachten Gebiete im Flächenwidmungsplan ändern. Der Flächenwidmungsplan ist also (außer für die dargestellten Widmungen, die solange rechtlichen Bestand haben, wie der Flächenwidmungsplan gilt) nur eine Momentaufnahme der rechtlichen Situation des Gemeindegebietes.

In den Flächenwidmungsplänen in Niederösterreich können folgende Widmungen ausgewiesen werden:

[66] Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen.

- Grünland
    - Grüngürtel
    - erhaltenswerte Gebäude im Grünland
    - Land- und Forstwirtschaft
    - Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
    - Materialgewinnungsstätten
    - Kleingärten
    - Sportstätten
    - Spielplätze
    - Friedhöfe
    - Freihalteflächen
    - Windkraftanlagen
    - Kellergassen
- Verkehrsflächen
    - Straßen
    - Schienenstraßen
    - Parkplätze
    - Tankstellen
    - Versorgungsleitungen
- Bauland
    - Wohngebiete
    - Kerngebiete
    - Betriebsgebiete
    - Industriegebiete
    - Agrargebiete
    - Sondergebiete
    - Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
    - Gebiete für Handelseinrichtungen
- Vorbehaltsflächen
    - Flächen für Schulen, Kindergärten, Behörden, Gesundheitseirichtungen, Sozialhilfe, Kirchen- und Religionsgemeinschaften, Rettung, Feuerwehr, Energieversorgung, Müll- und Bestattungswesen

Nach den Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofes hat der Flächenwidmungsplan eine erhöhte Beweiskraft. Die Bürger dürfen also darauf vertrauen, dass die Widmungen, die im Flächenwidmungsplan festgelegt sind, nur unter bestimmten Voraussetzungen geändert werden. Diese Bedingungen sind im NÖ Raumordnungsgesetz aufgezählt:

- Wenn sich die damals ausschlaggebenden Planungsgrundlagen für eine Widmung wesentlich geändert haben.
- Wenn die Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Verwirklichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes dient.
- Wenn eines neues rechtswirksames Raumordnungsprogramm des Landes, oder anderer rechtswirksamer überörtlicher Planungen vorliegt (z.B. Änderung der geplanten Trassierung einer Landesstraße).

- Wenn bei der Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Unschärfen auftreten, die klarzustellen sind (z.B.: Straßenkreuzungen verschoben werden müssen).
- Wenn in Einvernehmen mit dem Grundeigentümer Bauland in Grünland umgewidmet werden soll.
- Wenn Vorbehaltsflächen abgelaufen sind[67] und diese gelöscht werden müssen.
- Außerdem muss der Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn eine unbebaute Fläche mit Widmung Bauland von bestimmten Naturgefahren betroffen ist und diese nicht innerhalb von fünf Jahren beseitigt werden können.

Weder darf der Flächenwidmungsplan geändert werden, wenn lediglich der Wert einer Grundfläche erhöht werden soll, was beispielsweise durch die Umwidmung von Grünland in Bauland eintritt, noch, wenn ein Grundeigentümer oder der Gemeinderat den Wunsch zu einer anderen Widmung äußern.

Der Gemeinderat ist bei der Beabsichtigung der Änderung des Flächenwidmungsplans befugt, eine Bausperre zu erlassen, um die Planungen der Raumordnung von einem baulich unveränderten Standpunkt aus zu ermöglichen. Aufgrund des öffentlich-rechtlichen Charakters dieser Eigentumsbeschränkung wird die Bausperre kurz näher betrachtet.

Bausperren können, wie es bei Änderung des Flächenwidmungsplanes der Fall ist, auf Grundlage des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 (§ 23 NÖ ROG 1976), aber auch z.B. zur Änderung eines Bebauungsplanes auf Grundlage der NÖ Bauordnung 1996 (§74 NÖBO 1996) vom Gemeinderat durch eine Verordnung erlassen werden. Die Festlegung des Gebietes basiert hierbei auf dem Flächenwidmungsplan und kann sich laut § 74 Abs. 2 NÖBO *„ (…) auf einzelne Grundstücke, auf ein bestimmtes Gebiet oder auf die gesamte Katastralgemeinde erstrecken."*

Die Bausperre tritt zwei Jahre nach ihrer Kundmachung[68] außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wurde. Sie kann aber vor Ablauf dieser Frist einmal für ein Jahr verlängert werden. Im Zuge des § 23 Abs.2 NÖ ROG 1976 hat der Gemeinderat durch Verordnung eine unbefristete Bausperre unter Angabe des besonderen Zweckes zu erlassen, bis die vermutete Gefährdung nicht mehr besteht, wenn:

- das örtliche Raumordnungsprogramm einem rechtswirksamen, überörtlichen Raumordnungsprogramm widerspricht und
- wenn sich herausstellt, dass eine als Bauland gewidmete und unbebaute Fläche von Gefährdungen[69] bedroht ist.

Eine Bausperre als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung hat laut NÖBO 1996 die Folge, dass eine Bauplatzerklärung nicht erfolgen kann und eine Baubewil-

[67] Die Antragsberechtigten haben innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes die Flächen oder ein Recht auf Nutzung zu erwerben, oder ggf. einen Antrag auf Enteignung zu stellen. Der Antragsgegner kann die Aufhebung der Enteignung und die Wiederherstellung der früheren Eigentumsrechte begehren, wenn die enteignete Vorbehaltsfläche nicht innerhalb von fünf Jahren dem Vorbehaltszweck zugeführt wurde. Wurde die Fläche von Antragsberechtigten innerhalb dieser Frist nicht erworben, dann ist über Antrag des Eigentümers der Vorbehalt durch Änderung des Flächenwidmungsplanes zu löschen.

[68] Die Kundmachung erfolgt meistens durch Veröffentlichung der Verordnung an der Amtstafel der Gemeinde.

[69] Gemäß § 15 Abs. 3 NÖ ROG 1976

ligung nicht erteilt werden darf, wenn dadurch die Zwecke der Bausperre gefährdet würden. „*Baubehördliche Verfahren, die im Zeitpunkt der Kundmachung der Bausperre bereits anhängig waren, werden nicht berührt“* (NÖ ROG 1976 § 23 Abs. 5). Die Eigentumsbeschränkung wirkt sich also auf Liegenschaftseigentümer selbst aus, da diese ihr Bauvorhaben nicht verwirklichen können, doch sie ist prinzipiell behördenverbindlich, da damit eine Bauplatzerklärung oder Baubewilligung der Behörde verboten wird.

Es sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass die Verhängung einer Bausperre nicht im Grundbuchsblatt der betroffenen Liegenschaft angemerkt wird.

6.2.2. Verfahren zur Entstehung der ÖREB

Um eine bestmögliche Entwicklung einer Gemeinde im Bereich der Raumordnung zu gewährleisten, ist es nach den in Abschnitt 5.2.1. vorgestellten Bedingungen notwendig, das örtliche Raumordnungsprogramm bzw. den Flächenwidmungsplan an aktuelle Situationen und Möglichkeiten anzupassen. Dieses Verfahren der Änderung oder Neuanlegung des Flächenwidmungsplanes ist in § 21 NÖROG 1976 geregelt. In diesem Abschnitt wird die gegenwärtige Situation des Verfahrens beschrieben.

Dieses Verfahren beginnt mit der Beauftragung eines Ortsplaners[70] von der Gemeinde. Dieser erhebt den aktuellen Zustand des Gemeindegebietes und unterstützt den Gemeinderat bei der Ausarbeitung eines Entwurfes für den Flächenwidmungsplan oder dessen Änderung. Dabei entscheidet der Gemeinderat, welche Widmung auf welcher Fläche ausgewiesen wird. Sie ist hierbei nicht weisungsgebunden, muss aber auf überörtliche Planungen der Region oder des Landes Rücksicht nehmen. Flächenwidmungen dürfen ausschließlich nach sachlichen Kriterien festgelegt werden, welche nachvollziehbar dokumentiert werden müssen. Eigenschaften einer Fläche, die für oder gegen eine Widmung sprechen können, sind unter anderem [raumordnung-noe.at]:

- Eigenschaften des Untergrundes (Bodenertragfähigkeit, …)
- Gefährdung durch Naturereignisse (Hochwasser, …)
- Kleinklima (Sonneneinstrahlung, Wind, …)
- landschaftliche Qualität (Landschaftsschutz, …)
- Störungseinflüsse (Lärm, Staub, …)
- überörtliche Planungen (Umfahrungsprojekte, …)
- räumlicher Zusammenhang mit Siedlungskörpern (isolierte Lage, …)
- Nähe von Widmungen durch Störungspotential (Steinbruch, …)
- Nähe von Widmungen mit Schutzbedarf (Kindergarten, Erholungseinrichtungen, …)
- Möglichkeit, Art und Kosten der Erschließung
- Verfügbarkeit der Fläche für die geplante Nutzung

[70] Als Ortsplaner fungieren Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung oder Architekten bzw. Raumplanungsbüros

Der nächste Schritt des Verfahrens ist die Prüfung der Erforderlichkeit einer strategischen Umweltprüfung (SUP) durch die Gemeinde und den Ortsplaner. Dies ist die ins niederösterreichische Landesrecht umgesetzte EU-Richtlinie über die „Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“[71]. Durch die SUP soll schon bei der Planung von Raumordnungsmaßnahmen eine Beschäftigung mit möglichen erheblichen Umweltproblemen erfolgen. Innerhalb von vier Wochen hat die Umweltbehörde eine Stellungnahme abzugeben, in der die Widmungen, die einer strategischen Umweltprüfung unterzogen werden müssen, genannt werden. Im Rahmen der SUP sind von der Umweltbehörde[72] *„(…) Planungsvarianten für die im örtlichen Raumordnungsprogramm beabsichtigten Maßnahmen (und gegebenenfalls deren Standortwahl) zu entwickeln und zu bewerten“,* §21 Abs. 3 NÖROG. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind im Umweltbericht zu dokumentieren. Die strategische Umweltprüfung selbst erzwingt keine inhaltlichen Maßnahmen für das örtliche Raumordnungsprogramm. Die Gemeinde muss jedoch die Entscheidung begründen, wenn diese vom Ergebnis der SUP abweicht

Der Entwurf des Flächenwidmungsplanes ist nun für die Dauer von sechs Wochen am Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Zeitgleich wird der Umweltbericht im Internet auf der Internetseite des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung für Raumordnung und Regionalpolitik[73] veröffentlicht. Die Gemeinde muss außerdem den Eigentümer des Grundstückes, das von der Umwidmung betroffenen ist, persönlich über die Auflegung benachrichtigen. Weiters sind die angrenzenden Gemeinden, die NÖ Wirtschaftskammer, die Kammer für Arbeiter und Angestellte für Niederösterreich, die NÖ Landwirtschaftskammer sowie die Interessensvertretungen für die Gemeinden von der Auflegung schriftlich zu benachrichtigen. Jeder hat während der Zeit der Auflage das Recht, in den Entwurf des Flächenwidmungsplanes sowie in die erläuternden Unterlagen Einsicht zu nehmen und schriftliche Stellungnahmen zu dem Entwurf abzugeben. Dem Grundeigentümer steht beim Verfahren der Flächenwidmung keine Parteistellung zu, weshalb kein Rechtsanspruch auf die Erledigung der Stellungnahme besteht.

Zu Beginn der Auflagefrist am Gemeindeamt wird zusätzlich ein Entwurf des Flächenwidmungsplanes zur Genehmigung der Niederösterreichischen Landesregierung vorgelegt. Diese hat nach §21 Abs. 5 NÖROG *„(…) den Entwurf in fachlicher und rechtlicher Hinsicht zu überprüfen und der Gemeinde das Ergebnis spätestens vier Wochen nach Ende der Auflagefrist schriftlich mitzuteilen.“* Versagungsgründe der Genehmigung der Niederösterreichischen Landesregierung sind:

- Widersprüche gegen überörtliche Raumplanungen
- unsachgemäße Beeinträchtigung von Nachbargemeinden
- Umwidmungen mit zu großem finanziellen Aufwand

Die Erteilung oder Nichterteilung der Genehmigung durch die Landesregierung muss der Gemeinde innerhalb von sechs Monaten mitgeteilt werden. Wird die Genehmigung versagt, kann der Gemeinderat den Entwurf des Flächenwidmungsplanes anpassen, um die Versagungsgründe zu beheben. Beschließt der Gemeinderat, auf

[71] Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001
[72] Die Umweltbehörde ist die Abteilung für Bau- und Raumordnungsrecht der Niederösterreichischen Landesregierung.
[73] www.raumordnung-noe.at.

dem ersten Entwurf zu beharren, folgt die Behandlung der Angelegenheit im Ausschuss zum Raumordnungsbeirat[74].
Wird innerhalb von sechs Monaten kein Versagungsgrund mitgeteilt, gilt laut §21 Abs. 13 NÖROG die Genehmigung der Landesregierung ebenso als erteilt.

Nach Zustellung des Genehmigungsbescheides der Landesregierung ist der Flächenwidmungsplan für zwei Wochen unter Hinweis der Genehmigung auf die Genehmigung der Landesregierung öffentlich am Gemeindeamt kundzumachen.

Nach Ablauf dieser Frist beginnt die Rechtswirkung der neuen Flächenwidmungen. Es liegt nun im Aufgabenbereich der Gemeinde, *„(…) die Auswirkung von örtlichen Raumordnungsprogrammen auf die Umwelt und die Raumstruktur zu beobachten, um allenfalls frühzeitig auf unvorhergesehene negative Entwicklungen reagieren zu können“* (§ 21 Abs. 18 NÖ ROG).

Das Verfahren zur Entstehung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes ist in Abbildung 5-2 übersichtlich zusammengefasst.

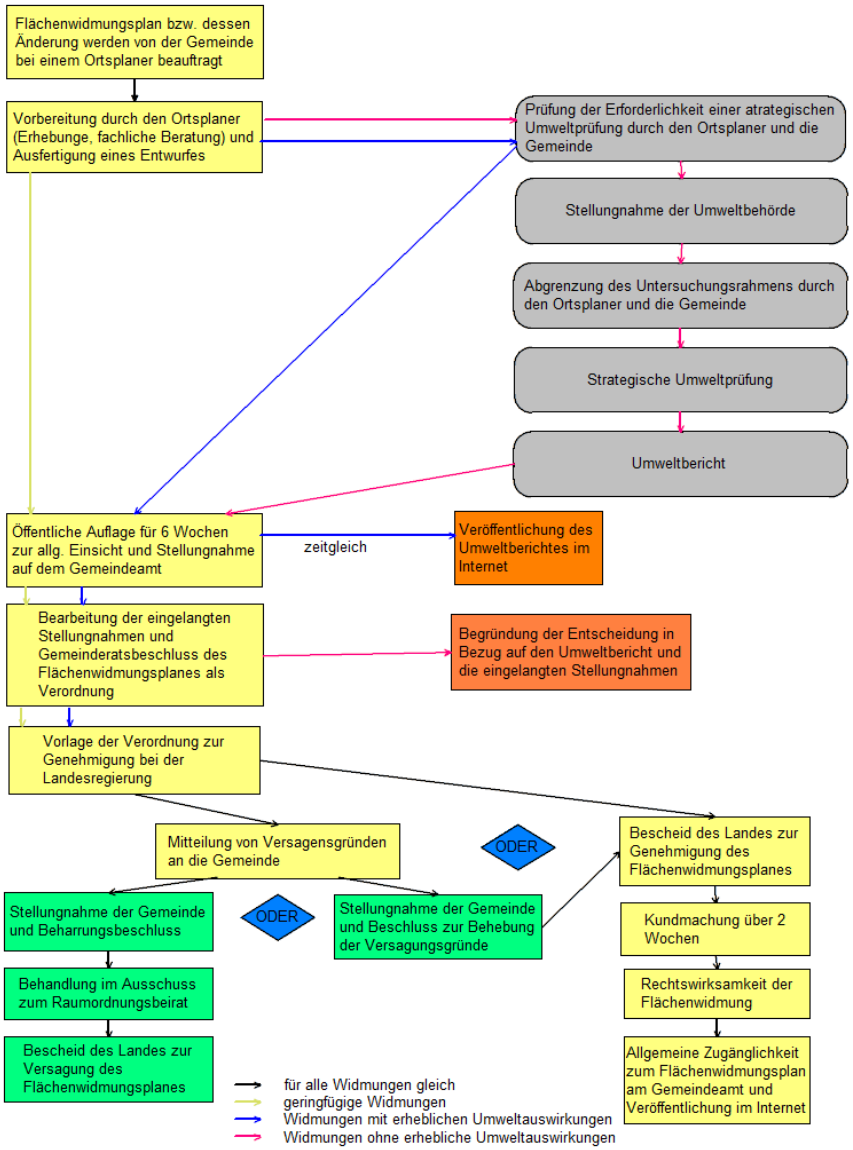


Abbildung 6-2: Verfahren zur Entstehung bzw. Änderung des Flächenwidmungsplanes.

[74] dient der Beratung der Landesregierung in Angelegenheiten der Raumordnung (§7 Abs. 1 NÖ ROG).

6.2.3. Integration in den ÖREB-Kataster

Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung „Flächenwidmungsplan“ ist ein fundamentales ÖREB-Thema, da einerseits das gesamte Staatsgebiet mit Flächenwidmungsplänen der jeweiligen Gemeinden überdeckt ist, und andererseits jeder, der mit Grund und Boden zu tun hat, unweigerlich mit diesem in Berührung kommt. Aus diesem Grund ist die Ersichtlichmachung des Flächenwidmungsplanes im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ein wichtiger Schritt, um die Informationen über Grund und Boden zu verbessern. In dieser Arbeit wird eine mögliche Variante beschrieben, wie der Flächenwidmungsplan in einem zukünftigen ÖREB-Kataster integriert werden kann.

Die Daten des Flächenwidmungsplanes müssen ebenso wie die anderen Eigentumsbeschränkungen selbstständig vom Entscheidungsträger im definierten Format an die Führung des ÖREB-Katasters übermittelt werden. Mit dem Datenmodell muss sich eine Struktur und eine Organisation der Daten so festlegen lassen, dass die Informationen zu den ÖREB bundesweit gleichmäßig und vergleichbar abgegeben werden können [SIDIS, 2007, S38]. Die genaue Struktur des Datenmodells würde noch nach einer gesonderten Untersuchung verlangen, jedoch würde dies den Rahmen der Arbeit sprengen. Allerdings lässt sich bereits folgende allgemeine Struktur für die Daten des Flächenwidmungsplanes festlegen, die in einer Datenbank gespeichert werden (Tabelle 6-1). Die Widmungen selbst sowie die auf eine Liegenschaft bezogenen Informationen müssen in einer Datenbank nach Grundstücksnummer und Adressen geordnet vorliegen, da die Abfrage über diese Attribute ausgeführt wird. Über das Portal des ÖREB-Katasters können die Daten zum Flächenwidmungsplan von den Benutzern abgefragt werden.

Bezeichnung	**Geometrie**	**Attribute**
Flächenwidmungsplan	Fläche	• Rechtsvorschriften [BLOB] • Name [Text] • Widmung [Text] • Bebauungsweise [Text] • Wohndichteklasse [Text] • kurze Beschreibung [Text] • Rechtsentstehungsdatum [Datum] • zuständige Behörde [Liste] • Link auf Gesetzesgrundlagen • Bemerkung [Text]

Tabelle 6-1: Allgemeine Datenstruktur des Flächenwidmungsplans

Die Übertragung der Darstellung des Flächenwidmungsplanes muss ebenfalls digital erfolgen, obwohl im NÖ ROG 1976 oder in der NÖ Planzeichenverordnung keine digitale Ausfertigung der Flächenwidmungspläne verlangt wird. Diesbezügliche Änderungen des NÖ ROG 1976 sind bereits in Diskussion [raumordnung-noe.at]. Einige andere Bundesländer wie zum Beispiel das Burgenland haben einen digitalen Flächenwidmungsplan bereits gesetzlich vorgeschrieben[75]. Dadurch wird die Darstellung und Ausfertigung der Pläne im gesamten Landesgebiet vereinheitlicht. Gerade für den ÖREB-Kataster ist diese einheitliche Darstellung der Sachverhalte von großer Bedeutung.

[75] Planzeichenverordnung für digitale Flächenwidmungspläne 2008.

Die Daten der ÖREB müssen von den Entscheidungsträgern vorab auf inhaltliche Fehler kontrolliert werden und dem ÖREB-Kataster so übertragen werden, dass sie zur Veröffentlichung bereit sind. Durch die Führung des ÖREB-Katasters werden die Daten vor der Veröffentlichung nur mehr auf formale Fehler untersucht.
Eine Revision des Flächenwidmungsplanes im laufenden Betrieb hängt stark von der zukünftigen Gesetzeslage des ÖREB-Katasters ab. In dieser Arbeit wird der Weg einer Änderung des Flächenwidmungsplanes beschrieben, der die Vorpublikation von projektierten Objekten und die Verwendung des ÖREB-Katasters als Publikationsorgan vorsieht. Diese Art der Nachführung bietet nach Meinung des Verfassers die größtmögliche Rechtssicherheit und die größtmögliche Aktualität der Daten. Sollte diese Art der Nachführung verwendet werden, ist eine Änderung der Gesetzeslage zum Prozess der Entstehung der ÖREB unumgänglich. Der Ablauf des Prozesses ist in Abbildung 6-3 zu sehen. Hierbei werden jedoch nur die Verfahrensschritte beschrieben, die für die Schnittstelle „Entscheidungsträger-ÖREB-Kataster“ relevant sind[76].

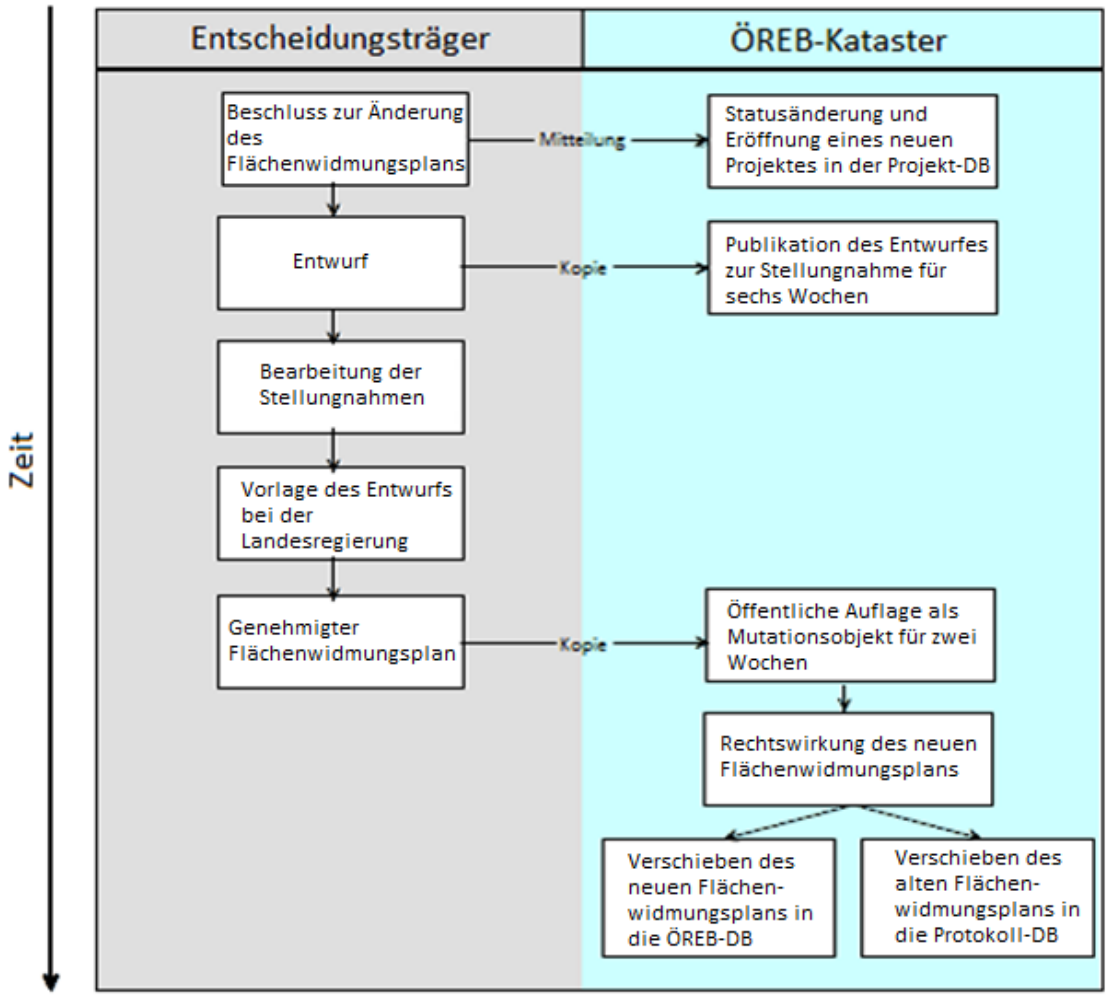


Abbildung 6-3: Ablauf der Änderung des Flächenwidmungsplanes aus Sicht des Entscheidungsträgers und des ÖREB-Katasters

Der Prozess wird vom Entscheidungsträger (Gemeinderat) initiiert, der im Zuge einer Gemeinderatssitzung die Änderung des aktuellen Flächenwidmungsplanes beschließt. Dieser Beschluss muss der Führung des ÖREB-Katasters unverzüglich mitgeteilt werden, die den Rechtsstatus daraufhin auf „gültig seit …., Änderung in Bearbeitung“ ändert und den Hinweis auf eine eventuelle Bausperre sichtbar macht, wenn

[76] Der detaillierte Prozessablauf wurde bereits in Abschnitt 6.2.2. ausführlich erläutert.

diese ÖREB kein selbstständiges Thema des Katasters ist. Gleichzeitig wird ein neues Projekt in der Projekt-DB eröffnet, in dem alle Entwürfe und Daten gespeichert werden, die dem ÖREB-Kataster während des Rechtsentstehungsprozesses übermittelt werden. Die Gemeinde arbeitet anschließend mithilfe eines Ortsplaners einen ersten Entwurf des neuen Flächenwidmungsplans aus. Dieser wird im System des ÖREB-Katasters für sechs Wochen ersichtlich gemacht, um Bürgern die Möglichkeit schriftlicher Stellungnahmen zu diesem Entwurf zu geben. Die Frist der Auflage beginnt mit der Publikation im Kataster. Die Bearbeitung der Stellungnahmen erfolgt aber nicht über den ÖREB-Kataster, sondern die Bürger erhalten durch den Kataster lediglich einen Link zu der Behörde, die für diese Angelegenheiten verantwortlich ist. Nach Beendigung der Publikation muss sich der Entscheidungsträger mit den Stellungnahmen auseinandersetzen und den Entwurf gegebenenfalls überarbeiten. Danach folgt die Vorlage des überarbeiteten Entwurfes bei der Landesregierung, wobei das Ergebnis schlussendlich ein genehmigter Flächenwidmungsplan ist. Dieser genehmigte Flächenwidmungsplan wird im ÖREB-Kataster für zwei Wochen zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Nach Ablauf dieser Frist tritt die Rechtswirkung des neuen Flächenwidmungsplans ein. Dadurch wird der von der Landesregierung genehmigte Flächenwidmungsplan zum einzig gültigen erklärt und von der Projekt-DB in die ÖREB-DB verschoben. Gleichzeitig wird der alte Flächenwidmungsplan zusammen mit den Projektdaten des neuen Plans in die Protokoll-DB verschoben.

6.3. Denkmalschutz

Der Denkmalschutz ist eine Beschränkung des Eigentums, die dem öffentlichen Recht entstammt, und dient dem Schutz von historisch bedeutsamen Bauten oder Kulturgütern. In §1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DMSG) wird der Begriff des Denkmals folgendermaßen beschrieben: „*(…)von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände (einschließlich Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung („Denkmale“) (…).“* Ziel des Denkmalschutzes ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmäler dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört und dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Als Denkmal kann ein weites Spektrum von Objekten erfasst werden, doch in dieser Arbeit wird in Hinblick auf einen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen nur der Denkmalschutz auf unbewegliche Objekte[77] näher untersucht.

In Österreich stehen derzeit 37034 (Stand: 31.12.2012) unbewegliche Objekte unter Denkmalschutz[78] und diese Zahl steigt jährlich, wie in Tabelle 6-1 zu sehen ist.

[77] Laut DMSG ist auch eine Unterschutzstellung von beweglichen Objekten wie z.B.: bedeutende Schriftstücke, Münzsammlungen, Gemälde, Altäre, etc. möglich.
[78] [Statistik Austria].

Neu unter Denkmalschutz gestellte Objekte 2002 bis 2011										
Art des Objektes	Jahr der Unterschutzstellung [1])									
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Alle Objekte	**403**	**245**	**274**	**248**	**434**	**326**	**383**	**313**	**508**	**229**
Archäologie	19	9	15	13	33	12	12	16	12	11
Baufeste Ausstattung	1	-	1	1	1	5	-	-	-	-
Garten- und Parkanlagen [2])	2	1	3	2	2	–	2	-	1	1
Gartenbaudenkmale	2	16	2	3	–	20	11	17	-	2
Klangdenkmale [3])	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Profanbauten [4])	297	189	189	184	318	261	214	219	249	170
Sakralbauten [5])	82	30	37	27	49	14	24	33	38	32
Technische Denkmale [6])	-	-	27	18	33	14	19	28	208	13
Q: Bundesdenkmalamt (Denkmaldatenbank). 1) Unterschutzstellung per rechtskräftigem Bescheid. - 2) Entsprechend Anhang zum Denkmalschutzgesetz. - 3) Glocken, Orgeln sowie historische Instrumente. - 4) Inklusive Kleindenkmale. - 5) Inklusive Friedhöfe und Kapellen. - 6) Ausschließlich unbewegliche Denkmale; andere sind der Kategorie bewegliche Denkmale zugeordnet. Verkehrsbauwerke (Brücken, Eisenbahnstrecken etc.) und Aquädukte sind z. T. in Katastralgemeinden und Streckenabschnitte aufgegliedert.										

Tabelle 6-2: Neu unter Denkmalschutz gestellte Objekte 2002-2011, erstellt am 12.11.2012 [Statistik Austria]

Es ist unschwer zu erkennen, dass der Denkmalschutz aufgrund dieser Zahlen für eine Vielzahl von Bürgern von Belang ist. Dies und die Tatsache, dass die Unterschutzstellung teilweise im Grundbuch angemerkt wird, sind Gründe für die Bearbeitung dieser öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung in der vorliegenden Arbeit.

6.3.1. Arten von Denkmalschutz

In Österreich existieren zwei Arten von rechtlicher Unterschutzstellung für unbewegliche Denkmale:

- durch Verordnung (§ 2a DMSG)

  Bis zum 31. Dezember 2009 gab es die Möglichkeit, Objekte durch die vorläufige Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung (§ 2 DMSG) unter Denkmalschutz zu stellen. Dies betraf Objekte, die im Eigentum einer Person öffentlichen Rechts (Bund, Land, Gemeinde oder andere öffentliche Körperschaften), von Anstalten, Fonds sowie von gesetzlich anerkannten Kirchen oder Religionsgesellschaften einschließlich ihrer Einrichtungen stehen. Diese Variante der Unterschutzstellung hat ihre Wurzeln im Gesetz vom 5.Dezember 1918 betreffend das Verbot der Ausfuhr und der Veräußerung von Gegenständen von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (StGBI 1918/90). Dieses Gesetz bewirkte, dass die Ausfuhr von derartigen Objekten ohne Bewilligung des Denkmalamtes verboten ist. Im Interesse der Rechtssicherheit wurde für unbewegliche Denkmale mit der Novelle des Denkmalschutzgesetzes vom 19.August.1999[79] die vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung eingeführt. Mit diesem Unterschutzstellungsverfahren sollte sichergestellt werden, dass unbeweglichen Objekte, die kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz gestanden haben, auch nach Beendigung dieser Unterschutzstellung durch eine Verordnung unter Denkmalschutz gestellt werden können, wenn angenommen wird, dass ihre Erhaltung im öffent-

[79] BGBI I Nr. 170/1999.

lichen Interesse liegt. § 2a Abs. 1 DMSG beschreibt dieses Unterschutzstellungsverfahren wie folgt: „*Das Bundesdenkmalamt wird ermächtigt, unbewegliche Denkmale, die gemäß § 2 (…) kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen, durch Verordnung unter die Bestimmung dieses Paragrafen zu stellen.“*

Diese Art der Unterschutzstellung kann auf keine anderen Objekte mehr angewendet werden als für jene, die bis 31. Dezember 2009 kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz gestanden haben. Somit endete auch die Ermächtigung zur Erlassung einer solchen Verordnung mit demselben Datum. Die Tatsache der Unterschutzstellung durch Verordnung wurde im Grundbuch spätestens ein Jahr nach Inkrafttreten der Verordnung angemerkt. Es besteht nach § 2a Abs. 5 aber für jeden Berechtigten (Eigentümer eines Objektes, das durch Verordnung unter Denkmalschutz steht) die Möglichkeit, einen Antrag beim Bundesdenkmalamt zu stellen, dass bescheidmäßig festgestellt wird, ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Objektes in der Verordnung zu Unrecht angenommen wurde, oder nicht. Für die Einbringung dieses Antrages gibt es keine zeitliche Begrenzung. Es muss aber innerhalb von zwei Jahren eine Entscheidung auf diese Anträge folgen. Sollte die Prüfung hervorbringen, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Erhaltung eines Objektes besteht, ist dieses Ergebnis dem Grundbuchsgericht spätestens nach sechs Monaten zum Zweck der Ersichtlichmachung mitzuteilen.

- durch Bescheid (§3 DMSG)

  § 3 Abs. 1 DMS: „*Bei Denkmalen, die nicht bloß kraft gesetzlicher Vermutung oder durch Verordnung unter Denkmalschutz stehen, gilt ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung erst dann als gegeben, wenn sein Vorhandensein vom Bundesdenkmalamt durch Bescheid festgestellt worden ist (Unterschutzstellung durch Bescheid).“* Dies ist die einzige Art, wie in Zukunft Objekte unter Denkmalschutz gestellt werden können.

Von den derzeit 37034 (Stand: 31.12.2012) unbeweglichen Objekten stehen 16309 Objekte durch Bescheid und 20725 Objekte durch Verordnung unter Denkmalschutz[80].

6.3.2. Rechtliche Grundlage

Die Gesetzesgrundlage bildet in diesem Bereich das Bundesgesetz betreffend Beschränkungen in der Verfügung über Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung vom 25. September 1923. Die neueste Novelle und das somit heute gültige Gesetz ist das Bundesgesetz betreffend den Schutz von Denkmälern wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung (Denkmalschutzgesetz, DMSG) vom 19.8.1999. In diesem Gesetz werden sowohl die schon in Abschnitt 5.3.1. beschriebenen Arten der Unterschutzstellung als auch die Folgen einer Unterschutzstellung geregelt.

[80] [Statistik Austria]

Der Denkmalschutz ist eine Eigentumsbeschränkung aus dem öffentlichen Recht, für die der Bund in Form des Bundesdenkmalamtes zuständig ist. Dies ist die Institution, die für alle Aufgaben und behördlichen Maßnahmen verantwortlich ist, die im Interesse der Erhaltung von Objekten geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung sind. Zu diesen Aufgaben zählen u.a.:

- Einleitung von Unterschutzstellungsverfahren (§3 DMSG, Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz, AVG)
- Abwicklung von Denkmalschutzaufhebungsverfahren (§ 5 Abs.4 DMSG)
- Führung einer Liste der unbeweglichen denkmalgeschützten Objekte (§ 3 Abs. 4 DMSG)
- Bewilligung und Prüfung von Veränderungsverfahren (§ 5 DMSG)
- Überwachung von Ausfuhrbestimmungen (§§ 17, 22 DMSG)

Die Tatsache der Unterschutzstellung ist für Eigentümer oder Verfügungsberechtigte auch deshalb von Bedeutung, weil der Denkmalschutz eine Reihe von Folgen nach sich zieht. Laut § 4 DMSG ist die Zerstörung[81] sowie jede Veränderung, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder die künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ohne eine Bewilligung vom Bundesdenkmalamt verboten. Ausgenommen sind hierbei aber unbedingt notwendige Absicherungsmaßnahmen bei Gefahr in Verzug, wobei diese Maßnahmen unverzüglich angezeigt werden müssen. Der Antrag auf Bewilligung zur Veränderung eines Objektes muss vom Antragssteller selbst beim Bundesdenkmalamt eingebracht werden. Dieses hat dann innerhalb von sechs Monaten die Gründe, die für eine Veränderung sprechen, gegenüber jenen Gründen abzuwägen, die für eine unveränderte Erhaltung des Denkmals sprechen. Die Bewilligung zur Veränderung eines Objektes erlischt, wenn von ihr nicht innerhalb von drei Jahren Gebrauch gemacht wird.

Grundsätzlich soll der Denkmalschutz die dauerhafte Erhaltung eines Objektes sichern, solange ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung besteht. § 1 Abs. 2 DMSG: *„Die Erhaltung liegt dann im öffentlichen Interesse, wenn es sich bei dem Denkmal aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler Sicht um Kulturgut[82] handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturgutbestandes (…) bedeuten würde."* Für Fälle, in denen ein Denkmal etwa durch ein Naturereignis oder weil es die Grenzen seiner Erhaltbarkeit erreicht hat, schon zerstört ist, gibt es ein Denkmalschutzaufhebungsverfahren, welches in § 5 Abs. 7 DMSG geregelt ist. Dieses ist durchzuführen, wenn das unter Schutz stehende Objekt aus irgendwelchen sonstigen Gründen, wie zum Beispiel einer wissenschaftlichen Neubewertung, jede Bedeutung, wegen der es unter Denkmalschutz gestellt worden war, verloren hat. Das Objekt (auch nur z.B. zerstörte Reste) stehen aber so lange unter Denkmalschutz, bis das Bundesdenkmalamt von Amts wegen oder über einen Antrag vom Eigentümer (§ 26 Abs. 5 DMSG) durch einen Bescheid feststellt, dass an der Erhaltung des Objektes kein öffentliches Interesse mehr besteht.

Der Denkmalschutz berührt nicht die Eigentümerverhältnisse, es ist jedoch laut § 6 Abs. 4 DMSG die Veräußerung von Denkmalen oder Objekten, bei denen ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet wurde, dem Bundesdenkmalamt unter Nennung

[81] *„Als Zerstörung eines Denkmals gilt dessen faktische Vernichtung und zwar auch dann, wenn noch einzelne Teile erhalten geblieben sind, deren Bedeutung jedoch nicht mehr derart ist, dass die Erhaltung der Reste weiterhin in öffentlichen Interesse gelegen wäre."* (§4 Abs. 1 DMSG)

[82] Laut DMSG sind die Begriffe „Denkmal" und „Kulturgut" gleichbedeutend.

des Erwerbers innerhalb von zwei Wochen mitzuteilen. Der Veräußerer ist außerdem verpflichtet, den Erwerber eines Denkmals davon in Kenntnis zu setzen, dass das Objekt den Beschränkungen des Denkmalschutzgesetzes unterliegt oder dass ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet wurde.

In Österreich werden die denkmalgeschützten Objekte gemäß § 3 Abs. 4 DMSG in einer Liste geführt: der Denkmalliste. In dieser werden alle unbeweglichen Objekte, die aufgrund eines rechtskräftigen Bescheids oder durch Verordnung unter Denkmalschutz stehen, erfasst und sie ist beim Bundesdenkmalamt oder über die Homepage des Denkmalamtes[83] als PDF-Dokument einsehbar. Die Aktualisierung erfolgt immer mit 1. Jänner und muss bis spätestens 30. Juni abgeschlossen sein. Die Denkmalliste ist nach Bundesländern und innerhalb der Bundesländer nach Adressen geordnet und hat laut §3 Abs. 4 DMSG *„(…)in genauer und unverwechselbarer Weise die topografischen und grundbücherlichen Daten sowie eine schlagwortartige Charakterisierung des Denkmals zu erhalten."*

Tabelle 6-2 zeigt einen Ausschnitt der Denkmalliste des Bundeslandes Niederösterreich.

Niederösterreich unbewegliche und archäologische Denkmale unter Denkmalschutz 28. 6. 2013
(rechtlich nicht verbindlich)

Gemeinde	KG	Bezeichnung	Adresse	GdstNr	Statuts
Enzersfeld	11024 Enzersfeld	Kath. Pfarrkirche Mariae Geburt	Kirchenplatz	.27	§2a
Enzersfeld	11024 Enzersfeld	Fundzone Langes Enzersbrunnfeld	Langes Enzersbrunnfeld	2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834/1, 2834/2, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840/1, 2840/2, 2841, 2842, 2843, 2844/1, 2844/2, 2845, 2848, 2851/1, 2851/2,	Bescheid
Enzersfeld	11024 Enzersfeld	Bildstock		2519/4	§2a
Enzersfeld	11024 Enzersfeld	Kreuzigungsgruppe		2519/1	§2a
Enzersfeld	11024 Enzersfeld	Flur-/Wegkapelle hl. Johannes Nepomuk		2505/1	§2a
Enzersfeld	11024 Enzersfeld	Pest-/Dreifaltigkeitssäule		2519/2	§2a

Tabelle 6-3: Ausschnitt aus der Denkmalliste(abgerufen am 30.10.2013 [bda.at])

Wie auch am Kopf der Liste selbst zu erkennen ist, hat diese Liste laut Bundesdenkmalamt keinerlei rechtliche Wirkung, sondern dient nur zur zentralen Datensammlung und Veröffentlichung.

6.3.3. Entstehung der ÖREB

Um sicherzustellen, dass Objekte mit geschichtlichem, kulturellem oder gesellschaftlichem Wert in ihrer Form erhalten bleiben, greift der österreichische Gesetzgeber hier reglementierend ein, indem Objekte, für die ein öffentliches Interesse an deren Erhaltung gegeben ist, unter Denkmalschutz gestellt werden können. Verantwortlich

[83] www.bda.at

hierfür ist das Bundesdenkmalamt (BDA). Es kann von Amts wegen ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet werden[84]. Das Unterschutzstellungsverfahren richtet sich nach dem Denkmalschutzgesetz (DMSG) und dem Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetz (AVG). Parteistellung haben nach §26 Abs. 1 DMSG der (die) grundbücherlichen Eigentümer, der Landeshauptmann, die Gemeinde und der Bürgermeister[85].

Die Entstehung der ÖREB beginnt damit, dass das Bundesdenkmalamt prüft, ob öffentliches Interesse an der Erhaltung von einem bestimmten Objekt besteht. Dazu wird von einem Amtssachverständigen für Denkmalschutz ein Gutachten erstellt, welches aufgrund wissenschaftlicher Forschungsergebnisse feststellen soll, ob ein Objekt aufgrund seiner kulturellen, geschichtlichen und gesellschaftlichen Bedeutung erhalten werden soll. Nach §30 Abs.1 DMSG ist jedermann dazu verpflichtet, dem Bundesdenkmalamt und dessen Organen alle erforderlichen Auskünfte zu erteilen und die Besichtigung für wissenschaftliche Untersuchungen zu gestatten.
Sollte tatsächlich öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Objektes gegeben sein, wird vom Bundesdenkmalamt ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet.

Per Post wird ein Bescheid (samt dem Gutachten) versendet, der allen Parteien die beabsichtigte Unterschutzstellung mitteilt. Es besteht nun innerhalb einer vom Bundesdenkmalamt festgesetzten Frist die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben oder gegen den Bescheid Beschwerde beim Verwaltungsgerichtshof einzulegen.

Nach Ablauf der Frist muss sich das Bundesdenkmalamt mit den Stellungnahmen auseinandersetzen. Anschließend wird der Bescheid unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen erlassen und per Post zugestellt. Alle Parteien haben nun die Möglichkeit, gegen diesen Bescheid innerhalb einer Frist von vier Wochen beim Verwaltungsgerichtshof Beschwerde einzulegen. Wenn durch eine Beschwerde keine Verlängerung der Frist erteilt wird, ist der Denkmalschutz für das Objekt nach Ablauf der vier Wochen rechtskräftig.

Die Tatsache der Unterschutzstellung wird innerhalb von sechs Monaten im Grundbuch ersichtlich gemacht und spätestens am 1. Jänner des Folgejahres in die Denkmalliste eingetragen.

Sollte ein öffentliches Interesse an der Erhaltung eines Objektes nicht mehr gegeben sein, wird dies den Parteien vom Bundesdenkmalamt durch Bescheid mitgeteilt. Die Eintragung in der Denkmalliste, sowie die Ersichtlichmachung im Grundbuch sind über einen Antrag vom Bundesdenkmalamt zu löschen.

[84] Eine Unterschutzstellung kann von Bürgern nicht beantragt werden.
[85] Im Falle des Vorliegens eines Baurechts kommt auch dem/der Bauberechtigten Parteistellung zu.

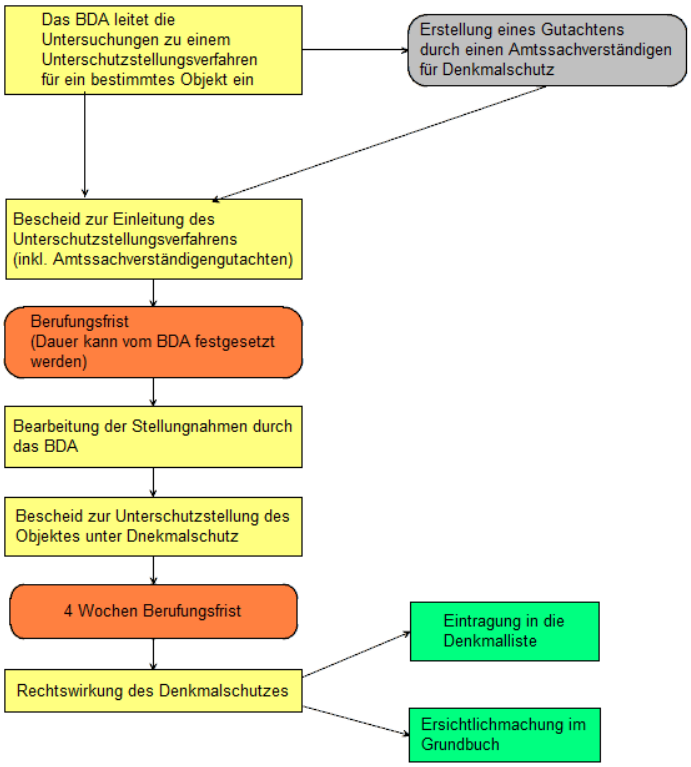


Abbildung 6-4: Verfahren zur Unterschutzstellung unter Denkmalschutz

6.3.4. Denkmalschutz im Grundbuch

Der Denkmalschutz ist eine Eigentumsbeschränkung aus dem öffentlichen Recht, die im Grundbuch angemerkt werden muss. Die hierzugehörige rechtliche Grundlage findet sich in § 3 Abs. 3 DMSG: *„Die Tatsache der Unterschutzstellung unbeweglicher Denkmale (…) durch Bescheid (…) ist über Mitteilung des Bundesdenkmalamtes im Grundbuch von Amts wegen ersichtlich zu machen.“* Nach dieser Rechtsnorm ist also die Denkmalschutzbehörde dazu verpflichtet, die Tatsache der Unterschutzstellung an die grundbuchführende Stelle weiterzuleiten. Diese Mitteilung hat bis spätestens sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft zu erfolgen. Wird bescheidmäßig festgestellt, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Erhaltung eines Objektes besteht, so ist die Ersichtlichmachung im Grundbuch über Mitteilung des Bundesdenkmalamtes von Amts wegen zu löschen. Diese Mitteilung hat ebenfalls spätestens sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft der Denkmalschutzaufhebung zu erfolgen. Ist die Anmerkung im Grundbuch erfolgt, kann sich jedoch niemand mehr darauf berufen, dass er oder sie bestimmte Handlungen in Unkenntnis der angemerkten Umstände gesetzt hat.

Der Denkmalschutz wird im Grundbuch im A2-Blatt eingefügt. Je nachdem, ob Bauten auf einem Grundstück oder das Grundstück selbst (aufgrund von Bodendenkmalen[86] etc.) unter Denkmalschutz stehen, unterscheidet sich die Anmerkung, die beispielhaft in den Abbildungen 5-4 und 5-5 dargestellt ist.

[86] Von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände unter der Erd- bzw. Wasseroberfläche oder Bodenformationen von geschichtlicher künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung.

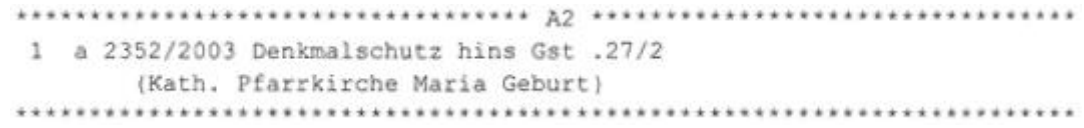


Abbildung 6-5: Grundbuchausschnitt, A2-Blatt mit der Ersichtlichmachung eines Gebäudes unter Denkmalschutz.

Abbildung 6-6: Grundbuchausschnitt, A2-Blatt wonach das gesamte Grundstück mit der Nummer 2820 unter Denkmalschutz steht.

Diese Arten der Ersichtlichmachungen des Denkmalschutzes im Grundbuch verkörpern selbst kein Recht. Denkmalschutz an einem Objekt ist unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch, weshalb diesen Eintragungen bestenfalls informativer Charakter zukommt. Auch dieser Zweck kann zugunsten der Bürger nicht vollkommen erfüllt werden, da die Nachführung der Ersichtlichmachungen im Grundbuch bei einer Neuunterschutzstellung oder bei einer Aufhebung des Denkmalschutzes einen Zeitraum von sechs Monaten aufweisen kann. Der gutgläubige Bürger kann sich also im Falle der Anmerkung des Denkmalschutzes nicht auf den Vertrauensgrundsatz verlassen und so entsteht ein Unsicherheitsfaktor für Interessenten an einer Immobilie. Ein Problem diesbezüglich ist auch, dass die Unterschutzstellung in der Natur oft nicht zu erkennen ist, wie zum Beispiel bei Bodendenkmälern. Es bleibt also für Bürger nur die Möglichkeit, sich selbst beim Bundesdenkmalamt zu informieren, um an rechtsgültige Informationen zu gelangen. Diese Situation ist nicht befriedigend und stuft das Grundbuch in Bezug auf die Ersichtlichmachung von Denkmalschutz zu einem Informationssystem herab, welches für die Bürger keinerlei Rechtssicherheit bereithält.

6.3.5. Integration in den ÖREB-Kataster

Obwohl der Denkmalschutz gegenwärtig bereits im Grundbuch ersichtlich gemacht wird, ist die Rechtssicherheit der Ersichtlichmachung aufgrund der bereits erläuterten Tatsachen nicht gegeben. Außerdem ist es notwendig, eine zentrale Anlaufstelle für ÖREB einzurichten. Würde der Denkmalschutz weiterhin im Grundbuch angemerkt werden, wäre diese Forderung nicht erfüllt und bei einer zusätzlichen Eintragung im ÖREB-Kataster würden dazu noch Doppelspurigkeiten entstehen, die, wie in Abschnitt 6.1. beschrieben wurde, vermieden werden sollten. Daher ist es von Vorteil, dieses ÖREB-Thema in den Kataster aufzunehmen. Auch hier wäre es nach Ansicht des Verfassers sinnvoll, in Hinblick auf die Rechtssicherheit den ÖREB-Kataster als Publikationsorgan einzusetzen.

Die Daten zum Denkmalschutz müssen, wie auch schon beim Flächenwidmungsplan, dem ÖREB-Kataster vom Entscheidungsträger bereits in einem definierten Format übermittelt werden. Eine allgemeine Datenstruktur lässt sich auch hier festlegen und ist in Tabelle 6-3 zu sehen.

Bezeichnung	Geometrie	Attribute
Denkmalschutz	Fläche	• Rechtsvorschriften [BLOB] • Name [Text] • Typ [Text] • Bezeichnung [Text] • Rechtsentstehungsdatum [Datum] • Zuständige Behörde [Liste] • Link auf Gesetzesgrundlagen • Tagebuchzahl [Text] • Bemerkung [Text] • Objektumrisse [Koordinaten]

Tabelle 6-4: Allgemeine Datenstruktur des Denkmalschutzes

Zur Darstellung des Denkmalschutzes, der auf ein gesamtes Grundstück wirkt, werden die betroffenen Objekte in der Plandarstellung des dynamischen ÖREB-Kataster- Auszugs markiert. Dies erfolgt auf Grundlage der Grundstücksnummer. Es sind also keine zusätzlichen Daten vom Entscheidungsträger notwendig. Sollte jedoch ein Bauwerk auf einer Liegenschaft unter Schutz stehen, so muss der Entscheidungsträger den Umriss des Objektes zum Beispiel in Form von Koordinaten (im österreichischen Landessystem) bekannt geben, sodass das Objekt in der Darstellung automatisch eingezeichnet[87] und markiert werden kann.

Im Folgenden soll eine mögliche Vorgehensweise zur Integration in den ÖREB-Kataster bei der Entstehung der Eigentumsbeschränkung „Denkmalschutz“ aus der Sicht des Entscheidungsträgers und des ÖREB-Katasters beschrieben werden (siehe Abbildung 6-5).
Das Verfahren beginnt mit dem Beschluss des Entscheidungsträgers (hier: Bundesdenkmalamt), ein Unterschutzstellungverfahren (z.B. für ein Haus) einzuleiten. Diesem Beschluss folgen ein Bescheid für alle Parteien, der das Unterschutzstellungsverfahren einleitet, sowie die unverzügliche Mitteilung an die Führung des ÖREB-Katasters. Diese fügt daraufhin einen Hinweis in die ÖREB-DB ein, der für die Benützer ein laufendes Unterschutzstellungsverfahren erkennen lässt. Gleichzeitig wird ein neues Projekt in der Projekt-DB eröffnet, in das bis zur Rechtswirkung des Denkmalschutzes alle Daten aufgenommen werden, die während des Rechtsentstehungsprozesses vom Entscheidungsträger übermittelt werden.

Es folgt nun vom Entscheidungsträger die Bearbeitung der Stellungnahmen zu dem erlassenen Bescheid. Anschließend wird der Unterschutzstellungsbescheid erlassen und allen Parteien zugesendet. Gleichzeitig erhält auch der ÖREB-Kataster eine Kopie. Es folgen nun vier Wochen Berufungsfrist. Sollte eine Verlängerung dieser Frist aufgrund von Beschwerden beim Verwaltungsgerichtshof beschlossen werden, ist dies der Führung des ÖREB-Katasters unverzüglich mitzuteilen.

Nach Ablauf der Berufungsfrist tritt die Rechtswirkung des Unterschutzstellungsbescheides ein und das Objekt steht ab diesem Zeitpunkt unter Denkmalschutz. Im ÖREB-Kataster wird die Tatsache der Unterschutzstellung automatisch in der ÖREB-DB aktualisiert und die Daten der Projekt-DB in die Protokoll-DB verschoben.

[87] Nicht alle unbeweglichen Objekte, die unter Denkmalschutz gestellt werden können, sind in der DKM eingezeichnet (vgl.: Bildstöcke).

Sollte vom Entscheidungsträger die Aufhebung des Denkmalschutzes für ein bestimmtes Objekt durch Bescheid beschlossen werden, so muss dieser Bescheid dem ÖREB-Kataster übermittelt und in der Projekt-DB gespeichert werden. In der rechtsgültigen ÖREB-DB wird ein Hinweis eingefügt, der auf eine Mutation des ÖREB-Themas hinweist. Gleichzeitig mit dem Beginn der Rechtswirkung des Bescheides wird die Eintragung der Unterschutzstellung bei dem betreffenden Objekt gemeinsam mit allen zugehörigen Daten gelöscht bzw. in die Protokoll-DB verschoben

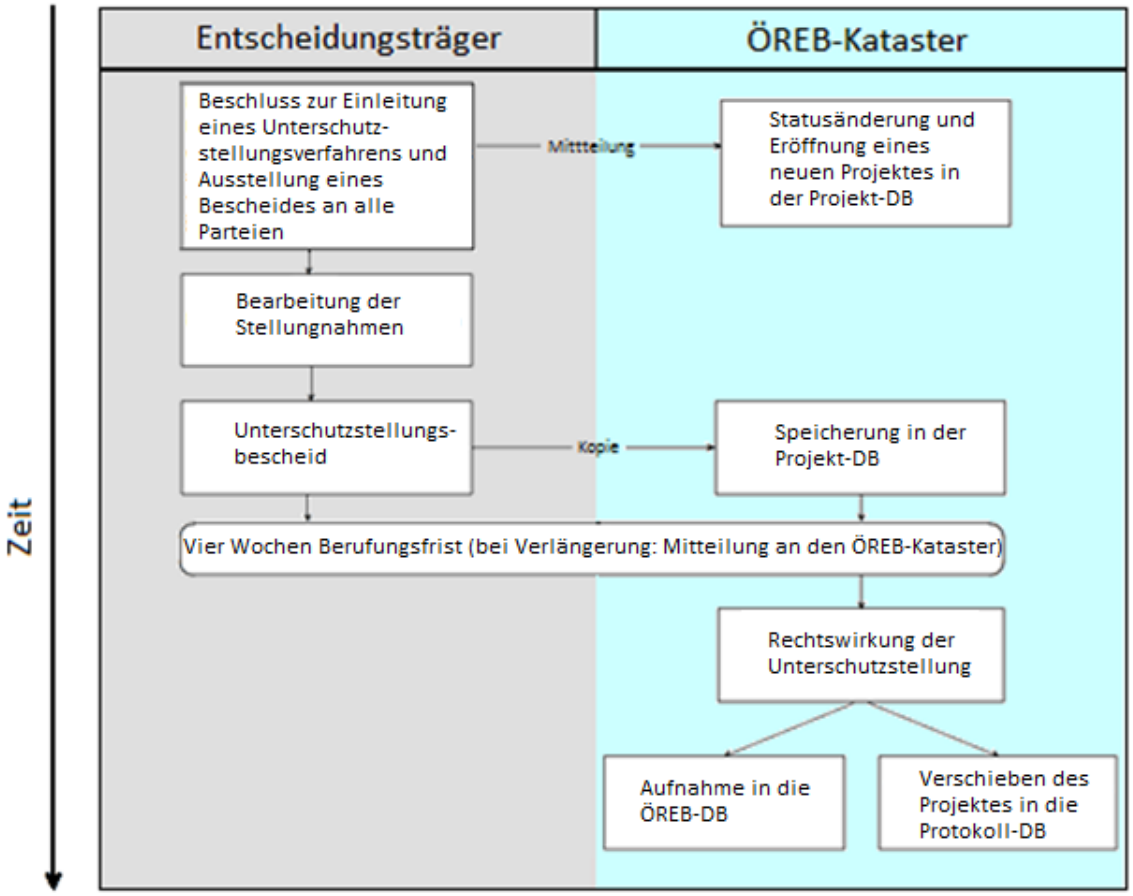


Abbildung 6-7: Ablaufdiagramm zur Entstehung von Denkmalschutz aus Sicht des Entscheidungsträgers und des ÖREB-Katasters

7. Zusammenfassung

Grund und Boden ist ein Gut mit sehr hohem Wertniveau. Dies ist eine Folge der Tatsache, dass Land nur begrenzt verfügbar und unbeweglich ist, weshalb sorgsam mit diesem Gut umgegangen werden muss. Um die nachhaltige Erhaltung und Entwicklung der Ressource Grund und Boden zu gewährleisten, werden Grundeigentümer in ihrer Handlungsvollmacht über ihr Grundstück beschränkt. Dabei wird zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen unterschieden. Das Gebiet der privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist durch das Grundbuch rechtlich geregelt. Das Eigentum an einem Grundstück sowie privatrechtliche Einschränkungen können nur durch ihre Eintragung im Grundbuch Gültigkeit erlangen. Zusätzlich gilt für das Grundbuch auch der Schutz des Vertrauens der Vollständigkeit der im Grundbuch vorhandenen Sachverhalte. Das bedeutet, dass alles, was im Grundbuch eingetragen ist, gilt und was nicht eingetragen ist, gilt dem gutgläubigen Bürger gengenüber auch nicht.

Zum Teil werden öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt, doch für diese Ersichtlichmachungen gelten die eben erwähnten Grundbuchsprinzipien nicht. ÖREB werden auch ohne Eintragung im Grundbuch rechtswirksam und aufgrund der Tatsache, dass nur eine kleine Anzahl an ÖREB im Grundbuch angemerkt werden muss, ist nach Einsicht im Grundbuch keine Sicherheit gegeben, dass auf ein Grundstück tatsächlich nicht noch andere Eigentumsbeschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur lasten. Es ist eine Tatsache, dass die Informationen an öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen u.a. durch diese Gründe nicht ausreichend sind:

- ÖREB sind auch ohne Eintragung im Grundbuch rechtskräftig.
- Die Ersichtlichmachungen einzelner ÖREB im Grundbuch verkörpern selbst kein Recht.
- Eine Berufung auf die Unwissenheit einer auf einem Grundstück lastenden ÖREB ist unzulässig.
- Der Liegenschaftseigentümer ist selbst dafür verantwortlich, sich über die Beschränkungen, die auf seinem Besitz lasten, zu informieren.

Der letzte Punkt dieser Aufzählung beschreibt die Problematik der gegenwärtigen Situation genau. Diese Arbeit dient dazu, die Grundlagen für einen zukünftigen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu erarbeiten, der Rechtssicherheit in Bezug auf ÖREB bringen soll.

In der Schweiz wurde diese Problematik bereits vor Jahren erkannt und die erste Etappe der Einführung des ÖREB-Katasters beginnt in den Pilotkantonen mit 1. Jänner 2014 und soll im Jahr 2020 für die gesamte Schweiz abgeschlossen sein. Viele der Ansätze des schweizerischen Systems können aufgrund des ähnlichen Systems in Österreich auch für einen österreichischen ÖREB-Kataster zur Eigentumssicherung an Grund und Boden als Grundlage dienen.

Die Arbeit beschäftigt sich außerdem mit allgemeinen Details von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Es existiert in Österreich keine gesetzliche Definition von ÖREB, was jedoch im Hinblick auf einen zukünftigen ÖREB-Kataster von großer Bedeutung ist. Um den Begriff für weitere Untersuchungen abzugrenzen, wird folgende Definition verwendet: Es handelt sich bei einer Eigentums-

beschränkung dann um eine öffentlich-rechtliche, wenn sie sich aus einem Rechtsakt (Gesetz, Verordnung, Bescheid, etc.) ergibt und notwendig ist, um öffentliche Interessen zu wahren, welche über den Interessen des Grundeigentümers stehen. Im Normalfall hat ein Entscheidungsträger keine Wahl, ob neue ÖREB-Objekte entstehen, sondern sie entspringen vielmehr als Folge seines Handelns, zum Beispiel als Folge eines Gesetzes oder einer Verordnung. Die Entstehung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ist von den jeweiligen Gesetzen (Raumordnungsgesetz, Denkmalschutzgesetz) abhängig. Im Gegensatz zu privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen werden sie dann rechtswirksam, sobald der Rechtsakt, dem sie entstammen, rechtskräftig wird. Die ÖREB, bei denen das Gesetz dies eindeutig vorschreibt, werden anschließend im Grundbuch ersichtlich gemacht. Dabei kann zwischen dem Beginn der Rechtswirksamkeit und der Ersichtlichmachung im Grundbuch eine gewisse Zeitspanne liegen (höchstens sechs Monate bei Denkmalschutz).

Aufgrund der Tatsache, dass es für Interessierte an einem Grundstück schwierig ist, Informationen zu den gültigen Rechtsverhältnissen an der Liegenschaft von den verschiedenen Stellen einzuholen, werden technische und organisatorische Grundlagen für einen zukünftigen Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen beschrieben. Dieses System ist ein öffentliches Inventar, das systematisch aufgebaut und gesetzlich anerkannt ist. Um die einwandfreie Funktion des ÖREB-Katasters zu gewährleisten, muss der organisatorische Aufbau und die Rollenzuweisung der beteiligten Stellen genau vorgegeben werden. Der nächste Schritt im Aufbau des Katasters ist, dass jene öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen ausgewählt werden, die zukünftig Thema des Katasters sein sollen. Die Funktion des ÖREB-Katasters beruht auf gewissen Prozessen, die wegen der unterschiedlichen Herkunft der Daten und der zahlreichen Stellen gut aufeinander abgestimmt werden müssen. Angefangen bei den Produktionen der ÖREB-Daten durch die zuständigen Behörden, dem Prozess der Leitung des Katasters, der Bereitstellung der Daten durch die Entscheidungsträger, der Prüfung der erhaltenen Daten von der Kataster- leitenden Stelle bis zum Vertrieb von Auszügen aus dem ÖREB-Kataster werden diese verknüpften Prozessabläufe genau untersucht. In Bezug auf das Datenmanagement müssen gewisse Bedingungen wie eine einheitliche Modellierungssprache, eine einheitliche Datenmodellierung sowie ein gemeinsames Darstellungsmodell definiert und eingehalten werden. Der Bund ist dafür verantwortlich, ein Rahmenmodell abzustecken, dem sich die minimalen Datenmodelle der Fachstellen des Bundes fügen müssen. Für jene Geobasisdaten, die unter die Zuständigkeit des Landes fallen, können diese ein eigenes Modell für ihre Daten modellieren, welches jedoch auf dem Rahmenmodell und dem minimalen Datenmodell aufbauen muss. Das System des ÖREB-Katasters stützt sich auf drei Datenbanken: die ÖREB-DB, in der die rechtsgültigen Daten für den Zugriff durch die Antragssteller bereitstehen, die Projekt-DB, die ÖREB-Daten enthält, die sich im Projektstatus befinden, und die Protokoll-DB, die alle Vorgänge im ÖREB-Kataster protokolliert.

Der Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen stellt die Schnittstelle zwischen den im ÖREB-Kataster enthaltenen Informationen und den Nutzern dieses Systems dar. Das Erscheinungsbild sowie der zweckmäßige Aufbau des Katasterauszugs sind u.a. für den Erfolg und die Akzeptanz des ÖREB-Katasters bei den Bürgern entscheidend. Deshalb werden in dieser Arbeit mögliche Layouts für den statischen und den dynamischen Katasterauszug vorgestellt.

Um die Daten der ÖREB-Themen sinnvoll und effizient in den ÖREB-Kataster zu integrieren, müssen zuerst die derzeitigen Regelungen und gesetzlichen Grundlagen

der Eigentumsbeschränkungen genau untersucht werden. Aus diesem Grund werden in dieser Arbeit zwei öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ausgewählt, um die Integration in einen zukünftigen ÖREB-Kataster zu beschreiben. Einerseits ist dies der Flächenwidmungsplan, der aufgrund seiner Wirksamkeit für alle Grundbesitzer große Bedeutung hat, und andererseits ist es der Denkmalschutz, da diese Eigentumsbeschränkung eine derjenigen ist, die im Grundbuch ersichtlich gemacht werden müssen. Eine wichtige Rolle bei der Integration in einen ÖREB-Kataster spielt das Verfahren der Entstehung der ÖREB, da hierbei eine zukünftige Veröffentlichung im ÖREB-Kataster beachtet werden muss. Das hat zur Folge, dass Gesetze unter Umständen geändert werden müssen.

Abschließend lässt sich sagen, dass eine Realisierung des ÖREB-Katasters in den nächsten Jahren eine große Herausforderung darstellen wird. Die wesentlichen Faktoren, die zum Erfolg der Umsetzung beitragen, sind ein geordnetes Vorgehen bei der Einführung, eine geregelte Kommunikation zwischen den verschiedenen Stufen des Katasters und zwischen dem ÖREB-Kataster und dessen Nutzern und die Integration von aktuellem Wissen über bereits bestehende Geoinformationssysteme. Trotz der Komplexität der Thematik bestehen bereits viele Lösungsansätze, die eine vielversprechende Grundlage für eine erfolgreiche Realisierung des Projektes ÖREB-Kataster darstellen.

Literaturverzeichnis

[ARE, 2012]:Amt für Raumentwicklung, 2012: Datenmanagement ÖREB-Kataster; Schwergewichtsprojekt des Kantons Zürich vom 30.11.2012.

[bda.at]: www.bda.at, Internetseite des Bundesdenkmalamtes; Stand: Oktober 2013.

[bev.gv.at]: www.bev.gv.at: Internetseite des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen; Stand: Mai 2013.

[Bill & Zehner, 2001]: Bill R. und Zehner M.L., 2001: Lexikon der Geoinformatik; Herbert Wichmann Verlag, Heidelberg.

[Bühlmann, Känzig, 2009]: Thomas Hardmeier-Bühlmann und Patrick Schönenberger-Känzig ,2009: Umsetzung
des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen im Kanton Bern. Masterarbeit Universität Bern, Kompetenzzentrum für Public Management.

[cadastre.ch]: www.cadastre.ch, Internetseite der Eidgenössischen Vermessungsdirektion c/o Bundesamt für Landestopographie; Stand:7.10.2013.

[cadastre, 2013]: Rene Sonney (2013): Schwergewichtsprojekt des Kantons Neuenburg: Dynamischer und statischer Auszug aus dem ÖREB-Kataster, Fachartikel in cadastre vom 13. Dezember 2013.

[gemeindebund.at]: www.gemeindebund.at; Informationsseite des österreichischen Gemeindebundes; Stand: Jänner 2014.

[help.gv.at]: www.help.gv.at; Informationsseite des Bundeskanzleramtes; Stand: Mai 2013.

[Huser, 2010]: Huser Meinrad (2010): Publikation von Eigentumsbeschränkungen - neue Regeln. Hg., Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht, Baurecht Nr. 4/2010.

[Jauk, 2006]: Jauk Anton ,2006: Das Grundbuch in der Praxis - Das ABC der Grundbuchseintragungen. Verlag LexisNexis ARD Orac.

[Kaufmann, Steudler, 1998]: Jürg Kaufmann und Daniel Steudler (1998): CADASTRE 2014-Die Vision eines zukünftigen Katastersystems, Publikation der FIG-Kommission 7.

[Kaul und Kaufmann, 2009]: Kaul Christian und Jürg Kaufmann (2009): Expertenstudie zur Umsetzung des ÖREB-Katasters im Kanton Zürich; Eidgenössische Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopographie swisstopo.

[Kettinger, 2011]: Kettiger Daniel, 2011: Wesen und Wirken des ÖREB-Katasters; Fachbeitrag in Cadastre vom 6. August 2011.

[Knoepfel und Wey, 2005]: Knoepfel, Peter und Benjamin Wey, 2005: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) - Gesetzliche Bestimmungen des

Bundesrechts die ÖREB begründen - Zwischenbericht. Eidgenössische Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopografie swisstopo.

[Lienhard, 2005]: Prof. Dr. Andreas Lienhard (2005): Kataster der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen-Vertiefungsstudie zu den rechtlichen Aspekten, Studie, Kompetenzzentrum für public management der Universität Bern.

[meingrundstück.at]: www.meingrundstück.at: Informationsseite Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien und Bundeskammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten; Stand: Mai 2013.

[Miserez, 2006]: Jean-Paul Miserez, 2006: Bedingungen für die Eintragung raumwirksamer Rechte in einem Landmanagementsystem. Fachartikel in INFO V+D 3/2006.

[Miserez, 2008]: Jean Paul Miserez, 2008: ÖREB-Kataster - Stand der Arbeiten und letzte Entwicklungen. Hg. Schweizerische Organisation für Geo-Information, GIS/SIT 2008.

[Navratil, Spangl, 2012]: Gerhard Navratil und Dominik Spangl, 2012: Räumliche Abgrenzungen in einem ÖREB-Kataster; Artikel in der Zeitschrift für Vermessungswesen vom Juni 2012.

[OGC.org]: www.opengeospatial.org; Internetseite des Open Geospatial Consortium; Stand: November 2013.

[raumordnung-noe.at]: www. Raumordnung-noe.at: Internetseite des Amtes der niederösterreichischen Landesregierung für Raumordnung und Regionalpolitik; Stand: Oktober 2013.

[Schmid, 2010]: Jürg Schmid (2010): Neuerungen beim Miteigentum und Stockwerkseigentum, Neue Anmerkungen, ZBGR 2010, H. 6, 3.1.1.

[SIDIS, 2005]: Informationssysteme über Rechte mit räumlichen Wirkungen. Zwischenbericht der Arbeitsgruppe der Eidgenössischen Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopografie, swisstopo.

[SIDIS, 2007]: Die Informationssysteme über Raumwirksame Rechte und insbesondere der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, 2007. Schlussbericht der Arbeitsgruppe SIDIS; Hg. Bundesamt für Landestopographie swisstopo.

[Spangl und Navratil, 2011]: Spangl Dominik und Gerhard Navratil (2012): Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich; Artikel in der österreichischen Zeitschrift für Vermessung & Geoinformation 2/2012.

[Spangl, 2011]:Spangl Dominik (2011): Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich; Diplomarbeit am Institut für Geoinformation und Kartographie, Technische Universität Wien.

[Statistik Austria]: www.statistik .at, Internetseite der Bundesanstalt Statistik Österreich; Stand: Oktober 2013.

[swisstopo, 2007]: Michele Winkler, Richard Meyer und Ivo Leiss, 2007: Praktische Umsetzung des Raumkatasters/Teil öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen; Expertenstudie des Bundesamtes für Landestopographie (swisstopo) und der Arbeitsgruppe Geographische Informationssysteme der Schweizerischen Informatikkonferenz (SIKGIS).

[swisstopo, 2009]: Der ÖREB-Kataster (Publikumsbroschüre). Hg. Bundesamt für Landestopografie swisstopo.

[swisstopo, 2011]: Rahmenmodell für den ÖREB-Kataster; Bericht des Bundesamtes für Landestopographie der Schweiz vom Februar 2011.

[Twaroch, 2010]: Christoph Twaroch(2010): Liegenschaft und Recht; Neuer Wissenschaftlicher Verlag GmbH, Wien.

[Twaroch, Navratil, 2012]: Christoph Twaroch und Gerhard Navratil (2012): Unsichtbare Grundstücksbelastungen; Artikel in der österreichischen Notariatszeitung.

[USP.gv.at]: www.USP.gv.at, Informationsseite für Unternehmen vom Bundesministerium für Finanzen; Stand: November 2013.

[Wanner, 2009]: Dipl. Ing. ETH/SIA Walter Ranner, 2009: Die Bedeutung des ÖREB-Katasters für die Raumplanung. Fachbeitrag in Cadastre vom 1. Dezember 2009.

Wicki, 2008]: Wicki Fridolin, 2008: Die amtliche Vermessung der Schweiz. Eidgenössische Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopografie swisstopo.

[wien.gv.at]: www.wien.gv.at, Internetseite der Stadt Wien; Stand: Oktober 2013.

[wko.at]: www. Wko.at; Informationsseite der Wirtschaftskammer Österreich; Stand: Oktober 2013.

Verzeichnis der Rechtstexte und Vorschriften

Gliederungszahl bzw. Gesetzesabkürzung	Gesetz bzw. Vorschrift
6145-0	NÖ Kulturflächenschutzgesetz 2007, 15.06.2007
6800-3	NÖ Grundverkehrsgesetz 2007, 20.06.2011
6851-5	NÖ Forstausführungsgesetz, 15.06.2007
7600-6	NÖ Heilvorkommen- und Kurortegesetz 1978, 20.06.2011
8000/2-0	NÖ Planzeichenverordnung 2002, 3.12.2013
8000-24	NÖ Raumordnungsgesetz 1976 (NÖ ROG 1976), 20.06.2011
8200-17	NÖ Bauordnung 1996, 16.05.2011
ABGB	Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch vom 1. Juni 1811 (ABGB), JGS 946/1811, idF BGBl. I 58/2010
AllGAG	Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz, BGBl 2/1930, idF BGBl. I 112/2003
AltSanG	Altlastensanierungsgesetz, BGBl. 299/1989, idF BGBl. I 15/2011
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991, BGBI. Nr. 51/1991
BstG	Bundesstraßengesetz 1971, BGBl. 286/1971, idF BGBl. I 24/2010
DMSG	Denkmalschutzgesetz, BGBl. 533/1923, idF BGBl. I 2/2008
DSG	Datenschutzgesetz
GeoIG	Geoinformationsgesetz (Schweiz) vom 5. Oktober 2007, SR 510.62
GeoIV	Verordnung des Bundesamtes für Lantestopographie über Geoinformation (Schweiz) vom 26. Mai 2008, SR 510.620.1
GUG	Grundbuchsumstellungsgesetz, BGBl 550/1980, idF BGBl. I 52/2009
Lieg.Teil.G	Liegenschaftsteilungsgesetz, BGBl. 3/1930, idF BGBl. I 100/2008
ÖREBKV	Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen vom 2. September 2009, SR 510.622.4
PzVB	Planzeichenverordnung für digitale Flächenwidmungspläne 2008, 10.12.2013
SigG	Bundesgesetz über elektorinische Signaturen, BGBI. I Nr. 190/1999
SR 700	Bundesgesetz über Raumplanung (Schweiz) vom 18.April 1999
SR 725.11	Bundesgesetzüber Nationalstraßen (Schweiz) vom 8. März 1960
SR 742.101	Eisenbahngesetz (Schweiz) vom 20. Dezember 1957
SR 748	Bundesgesetz über Luftfahrt (Schweiz) vom 21. Dezember 1948
SR 814	Bundesgesetz über Umweltschutz (Schweiz) vom 7. Oktober 1983
SR 921	Bundesgesetz über den Wald (Schweiz) vom 4. Oktober 1991

StGB	Strafgesetzbuch, BGBl. Nr 1918/90
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000, BGBl. 697/1993, BGBl. I 87/2009
VermG	Vermessungsgesetz, BGBl. 306/1968, idF BGBl. I 100/2008
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210