



GEMEINDE – INFO 14

DER KÄRNTNER ZIVILGEOMETER vom Februar 2005

Staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker –
Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen

Die Hofkarte, Grundlage für die flächenbezogene Förderung der EU. Kataster- und Bewirtschaftungsgrenzen, Ausgangslage für die Sicherung des Grundeigentums.

Seit 01.01.2005 sollen die flächenbezogenen EU-Förderungsanträge für landwirtschaftliche Betriebe auf der Grundlage des Geographischen Informationssystems der AMA erstellt werden (INVECOS¹). Dies ist zwar keine grundsätzliche Bedingung, stellt aber den Landwirt technologisch auf die gleiche Stufe wie den Kontrollor der AMA. Der Landwirt kann über www.eama.at mittels seiner Identifikation (Betriebsnummer und zusätzlicher PIN-Code) sich seine Hofkarte digital öffnen, seine Flächenbestimmungen selbst durchführen und danach seinen Antrag elektronisch weiterleiten. Er/sie kann sich aber auch an die örtliche Außenstelle der Landwirtschaftskammer (oder einen anderen Fachmann; z.B. Zivilgeometer) wenden, wo ihm/ihr bei der Digitalisierung seiner/ihrer Feldstücke geholfen wird. Die Hofkarte ist somit die *Grundlage für die flächenbezogenen Förderungsanträge* an die EU.

Die Hofkarte ist eine Kombination von Karteninformationen, welche einerseits den *Nutzungsstand*, andererseits den *Katasterstand* darlegt. – Das Orthofoto (Naturstand) wird aus einem differentiell entzerrten Luftbild erzeugt; es ist das genaue Abbild der Natur. Der Grundstücks-Kataster enthält sämtliche Grundstücke Österreichs und bildet zusammen mit dem Grundbuch den Nachweis über das Eigentum an Grund und Boden, über Belastungen, Pfandrechte u.a.m.

Die Hofkarte ist somit auch eine ausgezeichnete *Grundlage zur Beurteilung des grundbuchmäßig abgesicherten Eigentums* an Grund und Boden. – Im Idealfall sollen sich Nutzungs- und Katastergrenzen völlig decken². Da dies aber erfahrungsgemäß nicht überall der Fall ist, soll auf diesen Umstand im Folgenden näher eingegangen werden.

Zur Vermeidung von Haftungen, die im Zusammenhang mit Beratungen erfolgen könnten, welche nur auf der DKM basieren, muss dringend an den „Leitfaden zur Grenzverhandlung“ und an das „Handbuch Grenzkataster“ sowie an die *Beratung durch einen Fachmann* (Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen) hingewiesen werden. Die Genauigkeit der DKM entspricht grundsätzlich nur jener der analogen Mappe. Es ist falsch und grob irreführend,

¹ INVECOS: Integriertes Verwaltungs- und Kontrollsystem; EG Nr. 1593/2000.

² Spielbüchler, JBI, 1980, „... die Verbindung zwischen Grundbuch und Kataster darf nicht zerrissen sein ..“

aus der maßstabsfreien Darbietung der DKM deren (höhere) Qualität abzuleiten³. Die Grundbuchsmappe aber auch die Katastralmappe der Vermessungsbehörde macht gemäß Lehre und Rechtsprechung keinen Beweis über die Richtigkeit der eingezeichneten Grenzen⁴.

Hofkartenausgabe in Kärnten:



Stand der Abdeckung durch Orthofotos Sept. 2004

Die Erklärungen zum **Kataster** sind komplexer als jene über Orthofotos, was auf der historischen Entwicklung, der sukzessiven Änderung der Aufnahmemethoden, den laufenden technischen Weiterentwicklungen und den darauf angepassten Gesetzen beruht.

Nur Grundgrenzen von Grundstücken, welche bereits im *Grenzkataster* sind, sind rechtlich verbindlich und abgesichert. Daraus folgt: Auf die Fläche eines Grundstücks im Grenzkataster kann man sich verlassen.

Mit dem VermG 1968 wurde die gesetzliche Grundlage für die Umwandlung von Grundstücken in den Grenzkataster geschaffen. Grundstücke im Grenzkataster erkennt man in der DKM durch unterstrichene Grundstücksnummern (- - -) und in der Koordinatendatenbank, wenn in der Spalte Punktkindikator (IND) ein G steht. Nur etwa 10% aller Grundstücke sind dzt. bereits im Grenzkataster.

Die rechtliche Qualität von Grundgrenzen von Grundstücken des *Grundsteuerkatasters* ist hingegen nicht pauschal einzuordnen und *muss von einem Fachmann beurteilt werden*.

In der Natur erkennbare, fixierte Grenze:

Der einfachste und für alle Beteiligten angenehmste Fall ist jener, wenn die Grundgrenze in der Natur kenntlich gemacht und von beiden/allen Nachbarn anerkannt ist. Dies kann in Form von Grenzsteinen (behauene, unbehauene, betonierte, lackierte), sonstigen künstlichen Grenzzeichen (z.B. Metallmarken, Meiselkreuze, Eisenstangen, Sichtpflöcke u.ä.), aber auch durch Naturgrenzen (z.B. Mauern, Zäune, Steinschichtungen, Grenzbäume, Böschungskanten u.ä.) der Fall sein.

Vielfach findet man bei Grenzsteinen auch stumme Zeugen, d.h. unterhalb des Grenzsteines vergrabene Ton- oder Glasscherben, Münzen od.ä.

³ HGK, Handbuch Grenzkataster, 2001, BEV, Kommentare.

⁴ Leitfaden zur Grenzverhandlung, 2001, BAIK, Pkt. 2,10 und OGH 3 Ob 571/92.

In der Natur vorhandene, variierende Grenzen:

Schwieriger sind dagegen in der Natur vorhandene, veränderliche (wandernde) Grenzen zu beurteilen, welche in Form von Wegen oder Bächen, aber auch in Form von Hecken, Buschreihen u.ä. vorkommen können.

Bei Naturgrenzen, wie etwa bei Wegen, ist mittels Zeugen oder eines Luftbildes zu klären, seit wann der betreffende Weg in seiner Lage unverändert ist, um die Frage der Dauer der unveränderten Lage und damit jene einer allfälligen Ersitzung beurteilen zu können.

In der Natur ist keine Grenze ersichtlich:

In diesem Fall wird man nach den folgend genannten *Behelfen und Beweisen* vorgehen:

- *Letzter ruhiger Besitzstand:* Ein solcher liegt vor, wenn die Nachbarn seit Jahren mit einer Nutzungsgrenze einverstanden waren und keinen Anlass zu einem Grenzstreit hatten. Auch allenfalls früher bestandene Differenzen am Grenzverlauf werden dabei als ausgeglichen angesehen.
- *Vorhandene Urkunden:* Wenn vorausgegangene Vermessungen in Form von amtlichen Urkunden vorliegen, so sind diese für die Rekonstruktion der Grenze heranzuziehen. – Dabei muss festgehalten werden, dass Urkunden mit *verschiedenen Qualitäten* in technischer, aber auch in rechtlicher Hinsicht vorliegen. Es kommen z.B. vor⁵:
 - Pläne vor 1932: mit Orthogonal- und Sperrmaßen; ohne Anrainerverhandlung,
 - Pläne zw. 1932 u. 1969: Polygon- u. Detailpunktmessung, Koordinaten-VZ; detaillierte Pläne; meist keine Anrainerverhandlung,
 - Pläne ab 1969: mit Dokumentation des Parteiwillens,
 - Pläne bescheinigt aber nicht verbüchert: sind für Verhandlungen relevant,
 - Erhebung von Nutzungsänderungen: Bauflächen bis 1969; meist ohne Beteiligung der Eigentümer,
 - Feldvergleiche: Informationen in Einzelfällen,
 - Bauflächen u. Bauwerke ab 1969: erst ab 1982 mit erhöhter Genauigkeit; nur verwendbar, wenn idente Punkte vorhanden sind.
- *Zeugenaussagen:* Die Aussagen der Nachbarn, aber auch sonstiger Zeugen, werden ebenso für die Grenzfestlegung herangezogen.
- *Gerichtliche Vergleiche*, wenn solche vorangegangen sind und vorliegen.
- *Katastralmappe:* Wenn sonst keine andere Unterlage und keine der vorgenannten Behelfe vorliegen, ist als letzte Unterlage die Mappe (Urmappe) heranzuziehen.

Aus der Reihung der Beweismittel geht hervor, dass die *Mappe des Grundsteuerkatasters* gegenüber anderen Behelfen nur einen *abgeschwächten Beweis* für eine Grenzrekonstruktion darstellt.

Der Grundsteuerkataster wurde zwischen 1817 und 1861 zur gerechten *Bemessung der Grundsteuer* erstellt. Dabei wurden solche Grundstücke, die für die Steuerbemessung ohne oder von geringer Bedeutung waren, mit abgestufter Genauigkeit erfasst. Dazu gehörten Wald, Ortsgebiete, Wege, Straßen, Gewässer, Almen im Gebirge, wo keine exakte Vermessung erfolgte (OGH, 6 Ob 23098f, 20.05.1999). – Bei Wald- und Almgrundstücken z.B. wurden meist nur die 2 oberen und die 2 unteren Eckpunkte des Grundstücks aufgenommen, anstatt vieler Detailpunkte, welche zur richtigen Erfassung notwendig gewesen wären. Der Kataster weist in solchen Fällen unnatürlich lange und gerade Grenzabschnitte auf.

Auch wenn im Jahr 1883 die Evidenzhaltung des Katasters neu geregelt wurde, so fiel die Reambulierung lange nicht im gleichen Umfang aus, wie anlässlich der ersten Neuaufnahme. Ab diesem Zeitpunkt entstand das Grundbuch und es erfolgte die Verbindung von Kataster und Grundbuch.

⁵ Die Vielzahl an möglichen technischen Unterlagen soll die Komplexität der Beurteilung veran

Die **Grundstücksfläche** wurde ursprünglich mit einem *graphischen Verfahren* (Planimetrie) bestimmt, sie kann folglich *keine exakt berechnete* Fläche sein und ist eine von den vorliegenden (d.h. mehr oder weniger genauen) Grundstücksgrenzen *abgeleitete Größe*. Es muss jedem verständlich sein, dass die Flächenangabe, nach welcher die Grundsteuerbemessung erfolgte, nur eine Näherungsfläche sein konnte.

Diese in der Grundstücksdatenbank (GDB) enthaltene Fläche (GSTVZ) kann *erst dann eine exakte Fläche* sein, wenn das betreffende Grundstück *zur Gänze vermessen* und die Fläche aus den Koordinaten der Grenzpunkte *berechnet* wurde. Solange ein Grundstück nicht zur Gänze vermessen ist, auch wenn mittlerweile alle Grundstücke auf eine digitale Kartengrundlage umgestellt wurden (DKM-Flächen), kann die Fläche in der DKM von unvermessenen Grundstücken lediglich ein Näherungswert sein.

Durch die Änderung der Kartenabbildung (- das BEV verwendet eine transversale Zylinderprojektion, die AMA hingegen benützt eine Kegelprojektion -) erfolgt eine zusätzliche, geringfügige Flächenänderung, welche aber nur bei großen Grundstücken Auswirkungen zeigt (Anmerkung: Bei 4ha ca. -20m²). – Durch die von der EU eingeführte Rundung auf 1ar ist dieser Einfluss für die Flächenförderungen praktisch fast ohne Bedeutung.

Die Frage, wie man sein **Grundstück digitalisieren** soll, kann folglich nicht pauschal beantwortet werden. Es empfiehlt sich, seine Außengrenzen rundherum abzugehen und so gut es eben geht, Aufzeichnungen über den Grenzverlauf in seine Hofkarte zu übertragen. Wichtig ist dabei, dass man vorhandene Grenzzeichen, eindeutige Nutzungsgrenzen u.ä. in die Karte einträgt.

Als Faustregel kann man davon ausgehen, dass überall dort, wo kein Grenzkatastergrundstück vorliegt, man bis zu den im Orthofoto ersichtlichen Naturgrenzen gehen kann. Wo in der DKM sgn. Punktringe bestehen, liegt am VA meist eine Urkunde auf und es sollte Vorsicht geboten sein, diese Abgrenzung bei der Flächendigitalisierung nicht zu überschreiten⁶.

Die förderrelevante Behandlung der Hofkarte und die daraus allenfalls zu erfolgende Digitalisierung beschreibt die Landwirtschaftskammer in ihren Veranstaltungen. Vor allem werden die näheren Hinweise auf die Bearbeitung der Hofkarte bei den Informationsveranstaltungen der Außenstellen geboten.

Lösungsalternativen:

Die Frage ist akut, ob man seine Grenzen vermessen lassen soll oder nicht. Dies muss im *Einzelfall geprüft und beurteilt* werden. Ebenso auch die damit verbundenen Auswirkungen auf die Flächendigitalisierung, auf mögliche Ersitzungen u.a.

Je nachdem, welches Problem besteht, werden verschiedene Möglichkeiten vorliegen, über welche man sich bei Informationsveranstaltungen der zuständigen *Außenstelle der Landwirtschaftskammer* bzw. bei einem *Zivilgeometer* seines Vertrauens informieren kann. Weiters wird bei den Veranstaltungen der Landwirtschaftskammer auch eine Namensliste von Zivilingometern aufgelegt, welche Ihnen zur Klärung Ihrer Fragen zur Verfügung stehen.

Vermessungsamt:

Im Vermessungsamt kann man selbst Grundstücksvereinigungen und Änderungen von Benützungsgrenzen beantragen; ebenso sollte man sich ggf. im VA über systematische und gravierende Abweichungen zwischen dem Orthofoto und der DKM beraten lassen. – Wenn eine Vermessung und die Verfassung einer Vermessungsurkunde beabsichtigt ist, erhält der Landwirt am VA sämtliche vorliegenden Vorurkunden als Kopie ausgehändigt.

⁶ Eine Digitalisierung nur bis zur Katastergrenze ist nur dort richtig, wo es sich um bereits vermessene Grenzen (Grenzkataster- oder sonstige Urkunde) handelt. In allen anderen Fällen ist als Rechtsgrenze die langjährige Nutzungsgrenze anzusehen.

Zivilgeometer:

In allen Fällen, wo Grenzrekonstruktionen, Grenzvermessungen und Vermessungsurkunden erforderlich sind, ist der Zivilgeometer (Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen) zuständig und aufzusuchen. Auf Initiative der Ingenieurkammer, des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen und der Landwirtschaftskammer wurde für die davon betroffenen Fälle ein (vergünstigter) Sondertarif vereinbart, wobei Beistellungen des Bundes (z.B. DKM, Urkunden) und eine vereinfachte Planverfassung für die Qualitätsverbesserung der Katastermappe (DKM) vereinbart wurden.

Vereinbarung, Notar, Rechtsanwalt:

In jenen Fällen, wo Nutzungen geduldet werden, aber nicht dauerhafte Gültigkeit hinsichtlich der Eigentumsgrenze erlangen sollen, ist die Verfassung einer Vereinbarung zweckmäßig. Diese ist zwischen den Betroffenen, vor einem Notar bzw. Rechtsanwalt oder auch ohne diese abzuschließen, um Ersitzungsansprüche zu unterbinden.

Gericht:

Wenn keine sonstige einvernehmliche Regelung und Festlegung der Eigentumsgrenze möglich ist, verbleibt als letzte Möglichkeit die gerichtliche Durchsetzung im Weg der Klage.

Die *Besitzstörungsklage* (ABGB §339) schließt am letzten ruhigen Besitzstand an und wird dort angewandt, wo anerkannte Grenzzeichen, wie Grenzsteine, Zäune etc. mutwillig entfernt wurden oder wo über eine anerkannte Nutzungsgrenze hinweg bewirtschaftet wurde.

Eigentumsklage: (ABGB §366 ff) Wenn unerwartet (verschüttete) Grenzzeichen, Urkunden oder Pläne gefunden werden, die einen abweichenden Grenzverlauf beweisen, ist die Eigentumsklage einzubringen, d.h. die Klage des nicht besitzenden Eigentümers auf Herausgabe des betroffenen Grundstücksteiles.

Im *Außerstreitverfahren*⁷ (ABGB §850 ff) prüft das Gericht, ob eine „Grenzerneuerung“ vorzunehmen ist, wenn bisher bestandene Grenzzeichen unkenntlich geworden sind.

Eine „Grenzberichtigung“ wird vorgenommen, wenn die richtige Grenze in der Natur nicht kenntlich ist, d.h. wenn der Verlauf der Grenze strittig oder zweifelhaft ist und der Rechtslage nicht entspricht. - Wenn Grenzen unkenntlich geworden sind, wird im außerstreitigen Verfahren versucht, die unsicher oder unkenntlich gewordenen Grenzen nach dem letzten ruhigen Besitzstand wieder herzustellen. - Wenn es trotz allem zu keiner einvernehmlichen Einigung kommt, ist die strittige Grundstücksfläche vom Gericht nach billigem Ermessen zu verteilen.

Die Verfahrenskosten tragen die Beteiligten nach dem Maß ihrer Grenzlängen. Wenn das Verfahren nicht notwendig war, die Grenzen kenntlich oder nicht strittig waren, trägt der Antragsteller die Verfahrenskosten allein.

⁷ Abgrenzung der Verfahren: Wenn die Unsicherheit des Grenzverlaufes der Grund für ein Verfahren ist, kommt es zum außerstreitigen Gerichtsverfahren. Wenn das Begehren aber auf einem bestimmten Rechtsgrund (z.B. Eigentum, Ersitzung od.a.) beruht, kommt es zum streitigen Verfahren.

Schlussbemerkung:

Wenn sich ein Grundstück im *Grenzkataster* befindet, hat der Eigentümer *Gewissheit hinsichtlich seiner Grenzen sowie der Grundstücksfläche*. Die Papiergrenze des Grenzkatasters (lt. amtlichen Urkunden) hat Vorrang gegenüber einer allfällig geänderten oder nicht vorhandenen Naturgrenze.

Solange das Grundstück sich im *Grundsteuerkataster* befindet garantiert dem Grundeigentümer nur eine *vermarkte und gut gepflegte Grenze*, dass sein Eigentum in unverändertem Ausmaß erhalten bleibt.

Die Vermessung des Grundbesitzes, die Erstellung von *Vermessungsurkunden* und die Umwandlung der Grundstücke in den Grenzkataster ermöglicht den *dauerhaften Schutz* der Grundstücksgrenzen und des Grundbesitzes. Gemäß Liegenschaftsteilungsgesetz §13 können geringfügige Flächen (Wertgrenze unter € 1.300,-) auch ohne den Notar im Grundbuch eingetragen werden.

Das BEV/BAIK–Abkommen, in welchem die kostenlosen Beistellungen des BEV vereinbart wurden und dadurch eine vergünstigte Grenzvermessung ermöglichen, ist zeitlich beschränkt und vorerst bis 31. Dez. 2006 gültig.

Klagenfurt, 21.02.2005

DI. Dieter Kollenprat e.h.

Fachgruppe Vermessungswesen Kärnten