

**VERMESSUNG
SCHUBERT** ZT GmbH
www.schubert.at

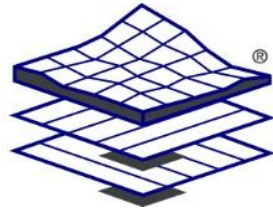


Aktuelle Änderungen im österreichischen Vermessungsgesetz VermG



- **Einführung: Grundsteuerkataster vs. Grenzkataster**
 - Urmappen => Katastralmappen => Digitale Katastralmappe DKM
 - „unvermessenene – vermessenene“ Grenzen
 - Beurteilung von Grundgrenzen
- **Vermessungsgesetz NEU VermG ab 1. Nov 2016**
 - Verbesserung des amtlichen Verfahrens bei Grenzstreitigkeiten
 - Aufhebung des Grenzkatasters in Gebieten mit nachweislichen Bodenbewegungen
- **Vermessungsgebührenverordnung NEU ab 1. Nov 2016**
 - Vergünstigungen und Teuerungen bei den amtlichen Gebühren des Vermessungsamtes
- **Vermessungsverordnung NEU voraussichtlich ab Jänner 2017**

Vermessung Schubert ZT GmbH



**VERMESSUNG
SCHUBERT** ZT GmbH
www.schubert.at



120 Jahre Tradition und Innovation

- ... eines der größten Vermessungsbüros Österreichs**
- ... Kataster-Vermessungen seit 1896**
umfangreiches Archiv
über 600 öffentliche Vermessungsurkunden pro Jahr
- ... führend in lebenszyklusbegleitender Gebäudebestandserfassung**
für Planen, Bauen und Betreiben
- ... über 40 Jahre Gerichts-Sachverständigen-Tätigkeit**
- ... Spezialbereiche:**
Gebäudebestandspläne 3D und BIM,
3D-Laserscanning und Drohnenbefliegungen

Kataster- und Grundbuchswesen

„Der Kataster umfasst die **ständig aktuelle Dokumentation aller Grundstücke Österreichs** hinsichtlich ihrer Grenzen und Nutzungen und des Ertrages. Der Kataster bildet gemeinsam mit dem Grundbuch **das österreichische Eigentumssystem an Grund und Boden.**

Die Angaben des Grenzkatasters genießen genau so wie die des Grundbuchs **öffentlichen Glauben** und gewährleisten **Rechtssicherheit und Vertrauensschutz** im Liegenschaftsverkehr.“

Kataster- und Grundbuchswesen

- Bestandteil der Eigentumssicherung
- Bodenschätzung der Grundsteuerberechnung
- Bauordnung
- Flächenwidmungsplan
- Raumplanung
- Forstwirtschaft
- Agrarwirtschaft
- Weinkataster
- Wasserwirtschaft
- Energiewirtschaft
- Katastrophenschutz
- Infrastrukturprojekte
- Planungen im Hoch- und Tiefbau
- Basisdaten für GIS-Systeme
- Vermessungen
- ...

Grundsteuerkataster vs. Grenzkataster

- Der **Grundsteuerkataster** geht auf ein kaiserliches Patent aus dem Jahre 1817 zurück und diente ursprünglich als Grundlage für die **Besteuerung von Liegenschaftsbesitz**
- Die **Flächen und Grenzen** wurden freilich **mit großer Ungenauigkeit** festgelegt, was bis heute zu zahlreichen aufwendigen Gerichtsverfahren über die Grenzen der im Grundsteuerkataster eingetragenen Grundstücke führt
- Dieser Umstand war Auslöser für die Schaffung des **Grenzkatasters** durch das **VermG 1968!** Der Grundsteuerkataster wird sukzessive in den Grenzkataster umgewandelt.

Grundsteuerkataster vs. Grenzkataster

Grundsteuerkataster

„öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Nutzung),„

- **kein** rechtlich verbindlicher Grenzverlauf
- ausschließliche Darstellung von **Nachbarschaftsverhältnissen**
- keine verbindliche Angabe von Flächenausmaßen und Benützungsarten
- eine Ersitzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen ist möglich

Grundsteuerkataster vs. Grenzkataster

Grenzkataster

„Der Grenzkataster dient zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke (§8 Z1 VermG) sowie zur Ersichtlichmachung der Benützungsarten, Flächenausmaße, der vermessungsbehördlich bescheinigten Änderungen des Katasters sowie sonstiger Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke (Z2) sowie zur Ersichtlichmachung der geocodierten Adressen (Z3)“

- rechtlich verbindlicher Grenzverlauf
- keine verbindlichen Flächenangaben und Benützungsarten
- eine Ersitzung von Grundstücksteilen ist nicht möglich!!!

Grenzkataster im Grundbuchsauszug

Im Grenzkataster!

NICHT im Grenzkataster, sondern Grundsteuerkataster!

```
GRUNDBUCH 01002 Alsergrund EINLAGEZAHL 15
BEZIRKSGERICHT Josefstadt
***** ABFRAGEDATUM 2012-03-06
Letzte TZ 2136/2008
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
160 G GST-Fläche * 2843
    Baufl. (Gebäude) 2093
    Baufl. (befestigt) 750 Alserbachstraße 4-4A
161 GST-Fläche 419
    Baufl. (Gebäude) 101
    Baufl. (begrünt) 318
GESAMTFLÄCHE 3262
***** A2 *****
1 a 8505/1934 Erbauung eines Hauses (auf) GST 160
4 a gelöscht
***** B *****
```

- in der jeweiligen Zeile ein „G“ nach der Grundstücksnummer
und
- ein „*“ vor der Fläche

Grundsteuerkataster vs. Grenzkataster

- **Grundsteuerkataster:**
 - keine Beweis über den exakten Grenzverlauf, Fläche, ...
 - im Laufe der Zeit unterschiedliche Qualität !!!
- **Grenzkataster:**
 - rechtsverbindlicher Nachweis der Grundstücksgrenzen
 - genaue Formvorschriften in der Durchführung
 - Fläche ist zwar nur eine Ersichtlichmachung, jedoch kann in die Flächenangaben vertraut werden!
(Ausnahme: 1m²-Rundung)
- **Konsequenz:**

=> ein Grenzstreit bei einem, im Grenzkataster befindlichen, Grundstück, ist ausgeschlossen !!!

Verbindlichkeit des Katasters

- **Gesetzeslage ist klar:**
Flächenangaben im Kataster sind Ersichtlichmachungen – keine verbindlichen Zahlenangaben.
- Nur für jene etwa **15% (von 10,5 Mio. Grundstücken)** aller österreichischen Grundstücke, die in den Grenzkataster einverleibt sind, ist der Grenzverlauf rechtsverbindlich dokumentiert.
- In allen übrigen Fällen macht der Kataster keinen Beweis über den tatsächlichen Grenzverlauf und auch nicht über das **Flächenausmaß** der Grundstücke.

(nach §3 Grundbuch-Anlegungsgesetz, seit 1959 ständige Rechtsprechung !!!)

OGH: Rechtliche Bedeutung des Katasters

OGH 5. 4. 1989, 1 Ob 6/89

Aus diesem Grunde bestimmte auch § 3 AllgGAG, dass die auf Grund der Katastermappe geführte Grundbuchsmappe, die zu jedem Hauptbuch zu führen ist, lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften bestimmt ist. **Es ist daher einhellige Auffassung, dass die Grundbuchsmappe keinen Beweis über die Größe und Grenzen der Grundstücke macht, ihr der Vertrauensschutz also zur Gänze entzogen ist** (SZ 60/2 = JBl 1987, 308; SZ 56/141; SZ 51/64; EvBl 1967/101; JBl 1967, 39; JBl 1961, 233; SZ 28/127; Dittrich-Hrbek-Kaluza aaO 15; Spielbüchler in Rummel, ABGB, § 431 Rz 6; Pimmer in Schwimann, ABGB, § 431 Rz 6; Dittrich-Angst-Auer, Das österr.Grundbuchsrecht³ 384 mwN); das gleiche gilt für die Katastermappe (SZ 38/32).

OGH 20. 5. 1999, 6 Ob 230/98m

Die Mappe gibt insbesondere in den steuertechnisch uninteressanten Alm- und Gebirgsregionen, unter anderem der KG F***, den Verlauf der Eigentumsgrenzen nur sehr generalisiert und teilweise sogar falsch wieder.** Dies ist insbesondere auf den Umstand zurückzuführen, dass die bei Anlegung des Grundsteuerkatasters um das Jahr 1830 übliche Aufnahmetechnik der Meßtischaufnahme die schwierigen alpinen Verhältnisse nicht bewältigen konnte. Exakte Grenzvermessungen wären in gebirgigen Regionen nur mit großem Aufwand realisierbar gewesen. **Um den Aufwand zu minimieren, wurden die in wirtschaftlich uninteressanten Gebieten aufgenommenen Punkte geradlinig verbunden, wodurch es zu Abweichungen vom tatsächlichen Grenzverlauf in der Natur kam.**

Novelle des Vermessungsgesetzes

- ▣ **Ab 1. November 2016** gilt das neue Vermessungsgesetz VermG
- ▣ 1968 wurde mit dem Vermessungsgesetz der rechtsverbindliche Grenzkataster zur Sicherung der Grenzen der Grundstücke geschaffen
- ▣ Neben dem **Grenzkataster** wird aber auch noch der bisherige **Grundsteuerkataster** weitergeführt – hier sind die Grundstücksgrenzen nicht rechtlich gesichert
- ▣ Durch die Novellierung des Vermessungsgesetzes 2016 soll einerseits der **technischen Weiterentwicklung im Vermessungswesen** Rechnung getragen, andererseits die jüngsten höchstgerichtlichen Entscheidungen über **vermessungsbehördliche Katasterverfahren** berücksichtigt werden.

Ziele der Novelle des Vermessungsgesetzes

- ▣ Ziel dieser Novelle ist die Steigerung der Effizienz bei Grundstücks-Katasterverfahren, sowie die Erhöhung der Rechtssicherheit des Katasters allgemein!

- ▣ Dies soll insbesondere erreicht werden durch:
 - Neuregelung von Umwandlungsverfahren in den Grenzkataster
 - Neuregelungen für Grenzkataster in Gebieten mit Bodenbewegungen
 - Möglichkeit der Abschreibung von Trennstücken aus Grenzkatastergrundstücken in Grundsteuerkatastergrundstücke

Umwandlung in den Grenzkataster

Grundsteuerkataster => Grenzkataster

Umwandlung eines Grundstücks in den Grenzkataster erfolgt:

- auf Antrag des Eigentümers
=> Grenzverhandlung und Grenzvermessung
mit Vermessungsurkunde (Lageplan) zur Umwandlung
- alle umgrenzenden Grundstücke sind im Grenzkataster
- aufgrund einer Teilungsurkunde,
wenn alle Voraussetzungen gegeben sind
- nach einem Verfahren der Agrarbehörden,
wenn alle Voraussetzungen gegeben sind

Voraussetzung:

**Zustimmungserklärung (Unterschrift) der Eigentümer
(Anrainer) ALLER angrenzenden Grundstücke**

Vorgangsweise in der Praxis

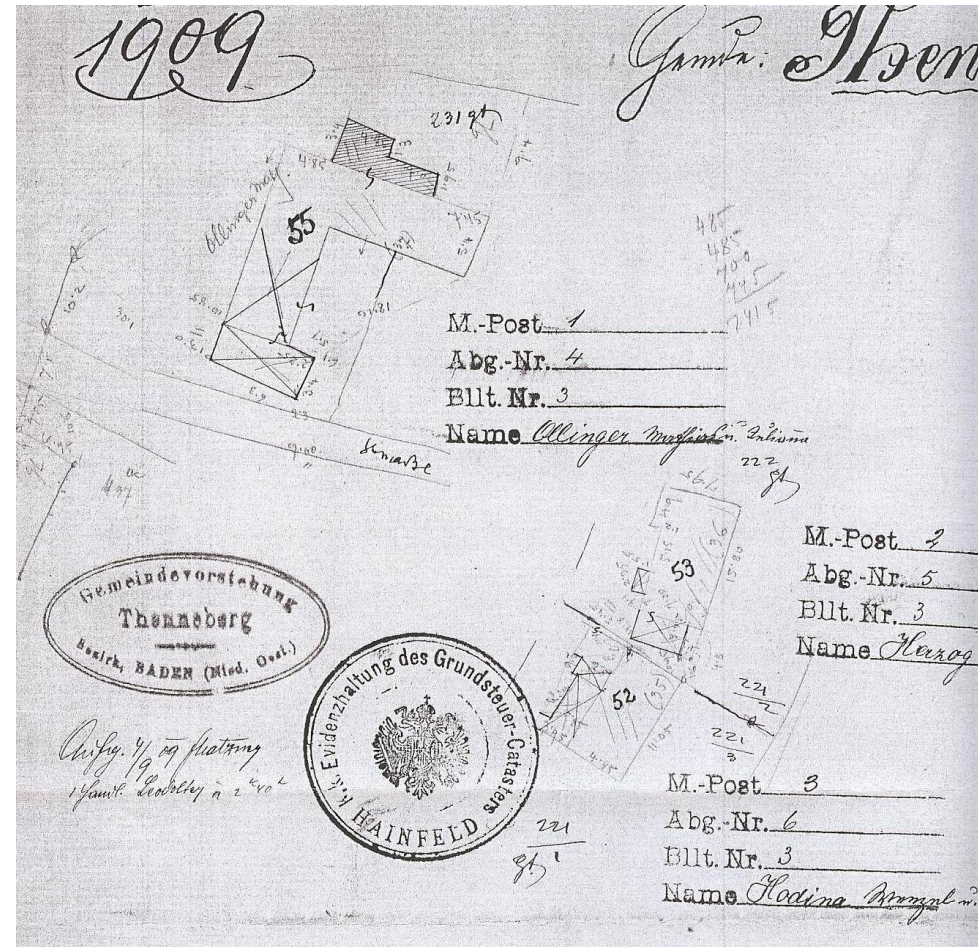
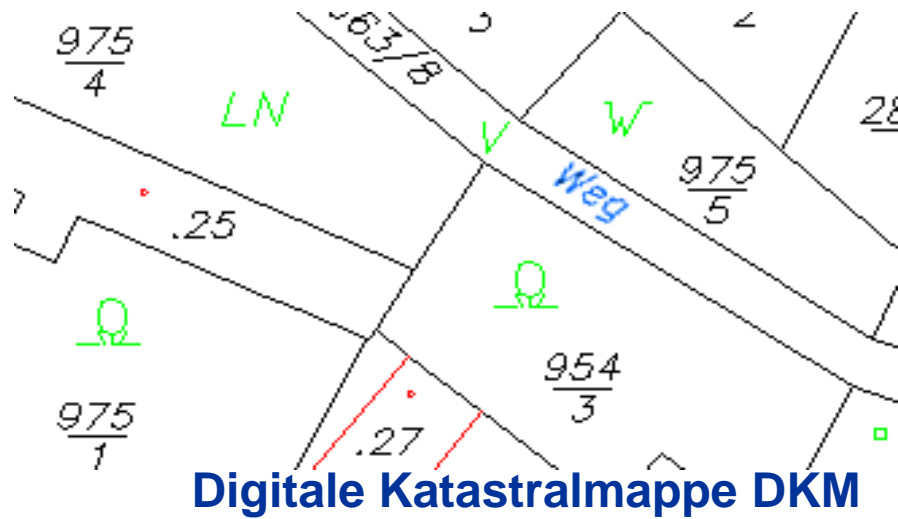
- ▣ rechtzeitige Beauftragung eines **Zivilgeometers** zur **GRENZVERMESSUNG** durch den Grundeigentümer
- ▣ **schriftliche Ladung** aller Grundstücksanrainer zur Grenzbegehung und Grenzverhandlung vor Ort
- ▣ Abhaltung einer **Grenzverhandlung vor Ort** durch den Zivilgeometer mit allen unmittelbaren Grundstücksanrainer
- ▣ Einholung der **Zustimmungserklärungen** zur Grundgrenze und Abfassung der **Niederschrift/Protokoll**

Wichtig:

Unterschreiben müssen ALLE grundbücherlichen Eigentümer oder deren Bevollmächtigte!

- ▣ Erstellung der **Vermessungsurkunde** über das verhandelte Grundstück
- ▣ **Einreichung beim Vermessungsamt** mit Antrag des Grundeigentümers zur Eintragung in den Grenzkataster

Beurteilung von Grundstücksgrenzen



Grenzverhandlung



Grenzverhandlung und Zustimmungserklärung

Die Einigung von zwei Grundeigentümern hinsichtlich eines bestimmten Grenzverlaufes stellt einen zivilrechtlichen Vertrag dar,

der durch die übereinstimmenden Willenserklärungen zu Stande kommt, welcher durch die **Unterschriften in der Grenzverhandlungsniederschrift (Zustimmungserklärung)** dokumentiert wird.

**Wenn ALLE
Grundstücks-Anrainer (Nachbarn)
unterschreiben
=> dann ist ALLES gut!!!**

... und wenn NICHT?

Bisherige Regelung

- wenn Unterschrift (Zustimmungserklärung) zur Grundgrenze vom Zivilgeometer NICHT erlangt werden konnte, weil:
 - Anrainer nicht zur Grenzverhandlung erschienen ist
 - Anrainer dem Grenzverlauf nicht zustimmen wollte

- dann schriftliche Verständigung des Anrainers durch das Vermessungsamt mit der Möglichkeit, innerhalb von 4 Wochen Einwendungen gegen den Grenzverlauf zu erheben
=> wenn keine Einwendung, dann wieder ALLES gut!

- Ergebnis einer Einwendung:
Zurückweisung des Antrages auf Umwandlung
 - unbefriedigendes Ergebnis für den Antragsteller (Grundstückseigentümer), weil keine rechtlich gesicherten Grundgrenzen für sein Grundstück!

Novelle des Vermessungsgesetzes

- wenn Unterschrift (Zustimmungserklärung) zur Grundgrenze vom Zivilgeometer NICHT erlangt werden konnte, weil:
 - Anrainer nicht zur Grenzverhandlung erschienen ist
 - Anrainer dem Grenzverlauf nicht zustimmen wollte

- dann Versuch 1:
Einleitung eines Grenzermittlungsverfahrens durch das Vermessungsamt, um die fehlenden Unterschriften zu erlangen
=> wenn Grenzermittlungsverfahrens erfolglos?

- dann Versuch 2:
mit Einverständnis des Antragstellers **Ladung des Vermessungsamtes zu einer ordentlichen Grenzverhandlung!**
Mit den betroffenen Grundeigentümern wird die Grenze verhandelt und im Falle einer Nichteinigung ein bescheidmäßiger Gerichtsverweis ausgesprochen.

Novelle des Vermessungsgesetzes

- **Grundgrenze wird geklärt:**
 - durch das Vermessungsamt
 - durch das zuständige Gericht

- **folgende Daten werden an den zuständigen Zivilgeometer zurück übergeben:**
 - Niederschrift mit dem Ergebnis der Grenzverhandlung
 - Plan mit den Koordinaten der vermessenen Grenzpunkte

- **Zivilgeometer übergibt schlussendlich dem Vermessungsamt eine überarbeitete Planversion, die das Ergebnis der Einigung bzw. der Gerichtsentscheidung beinhaltet**
=> Umwandlung in den Grenzkataster OK

- **Die Frist von 6 Monaten für die Durchführung der Grenzverhandlung beginnt für das Vermessungsamt mit dem Einlangen des Antrages. Durch diese Neuregelung können daher Grenzstreitigkeiten jedenfalls gelöst werden!**

Wo liegt nun das Problem?

- Wenn der Grundgrenze NICHT zugestimmt wird:
Beantragung der „Grenzvermessung zum Zweck der Umwandlung in den Grenzkataster“ beim zuständigen Vermessungsamt
Problem: Zeitfaktor 6!
- **Stichwort: bescheidmäßiger Gerichtsverweis???**
Jener Grundeigentümer, der gegenüber den technischen Grenzunterlagen den unwahrscheinlicheren Grenzverlauf behauptet, wird vom Vermessungsamt per Bescheid binnen 6 Wochen vor Gericht verwiesen.
Dieser Bescheid kann beim Verwaltungsgericht angefochten werden!
Problem: Zeitfaktor derzeit ca. 1 Jahr!
- dann erst Gerichtliche Grenzfeststellung: Ergebnis Urteil bzw. Vergleich
Problem: Zeitfaktor derzeit 1 bis 2 Jahre!

Empfehlung: vorzeitige Umwandlung in den Grenzkataster!

„ ... Burgherren haben Ihre Mauern in Friedenszeiten gebaut ...“

Novelle des Vermessungsgesetzes

▣ Abschreibung von Trennstücken aus dem Grenzkataster

○ **bisherige Regelung:**

Abschreibung eines Trennstückes von einem Grenzkatastergrundstück und die Zuschreibung zu einem Grundstück des Grundsteuerkatasters **nicht möglich!**

○ **Nachteil:**

- Schaffung von Kleinstgrundstücke
- in manchen Fällen war die Schaffung dieser Kleinstgrundstücke baubehördlich unzulässig!

Novelle des Vermessungsgesetzes

- ▣ **Abschreibung von Trennstücken aus dem Grenzkataster**
 - **neue Regelung:**

Bagatellgrenze = $< 50\text{m}^2$
 - **Schaffung der gesetzliche Grundlage, Trennstücke aus dem Grenzkataster zu entlassen**
 - **Vorteil bei Straßen- und Wegvermessungen**
 - **Bagatellregelung für kleine Trennstücke, wo Fläche 50 m^2 nicht übersteigt, aus den Erfahrungen der Praxis sinnvoll!**

Novelle des Vermessungsgesetzes

▣ Grenzkataster in Gebieten mit Bodenbewegungen

○ **Problemsituation:**

bei nachweislichen Bodenbewegungen (Rutschungen) ist die Wiederherstellung des Grenzkatasters durch die ebenfalls erfolgte Bewegung der amtlichen Festpunkte nicht mehr exakt möglich!

Nicht bemerkte Bodenbewegungen von mehr als 15 cm führten und führen in diesem Bereich zu völliger Inhomogenität der Grenzpunkte.

Novelle des Vermessungsgesetzes

▣ Grenzkataster in Gebieten mit Bodenbewegungen

○ Neu im Vermessungsgesetz

nachweisliche Bodenbewegungen sind bei den betroffenen Grundstücken im Grundstücksverzeichnis anzumerken!

Diese Anmerkung bewirkt, dass bei Grundsteuerkatastergrundstücken **keine Umwandlung in den Grenzkataster** erfolgen kann. Ein Antrag auf Umwandlung ist vom zuständigen Vermessungsamt abzuweisen!

Bei bereits umgewandelten Grundstücken ist der Grenzkataster mit Bescheid wieder aufzuheben!

Novelle Vermessungsgebührenverordnung

▣ Grundsätzlich:

aus der neuen Vermessungsgebührenverordnung ergibt sich eine durchschnittliche Teuerung gegenüber der bisherigen Fassung aus dem Jahr 2011 von ca. 15% bis 20%

▣ 2 wesentliche Neuerungen sind kostenmäßig sehr interessant:

- Umwandlungen in den Grenzkataster werden günstiger
- Neue Gebühr für Grenzverhandlung und Planerstellung durch das Vermessungsamt bei fehlenden Zustimmungserklärungen

Novelle Vermessungsgebührenverordnung

▣ Gebühren bei Umwandlung in den Grenzkataster

Umwandlung von Grundstücken vom Grundsteuerkataster in den rechtsverbindlichen Grenzkataster erfolgt auf Antrag des Grundeigentümers.

Diese Umwandlung wird in Zukunft günstiger, insbesondere durch die Abstufung bei Umwandlung mehrere Grundstücke eines Eigentümers mit einem Antrag!

- alte Fassung:
Gebühr pro Grundstück 86€

Rechenbeispiel: 3 Grundstücke = 258€

- neue Fassung:
Gebühr für das erste Grundstück 72€
und für jedes weitere 16€

Rechenbeispiel: 3 Grundstücke = 104€.

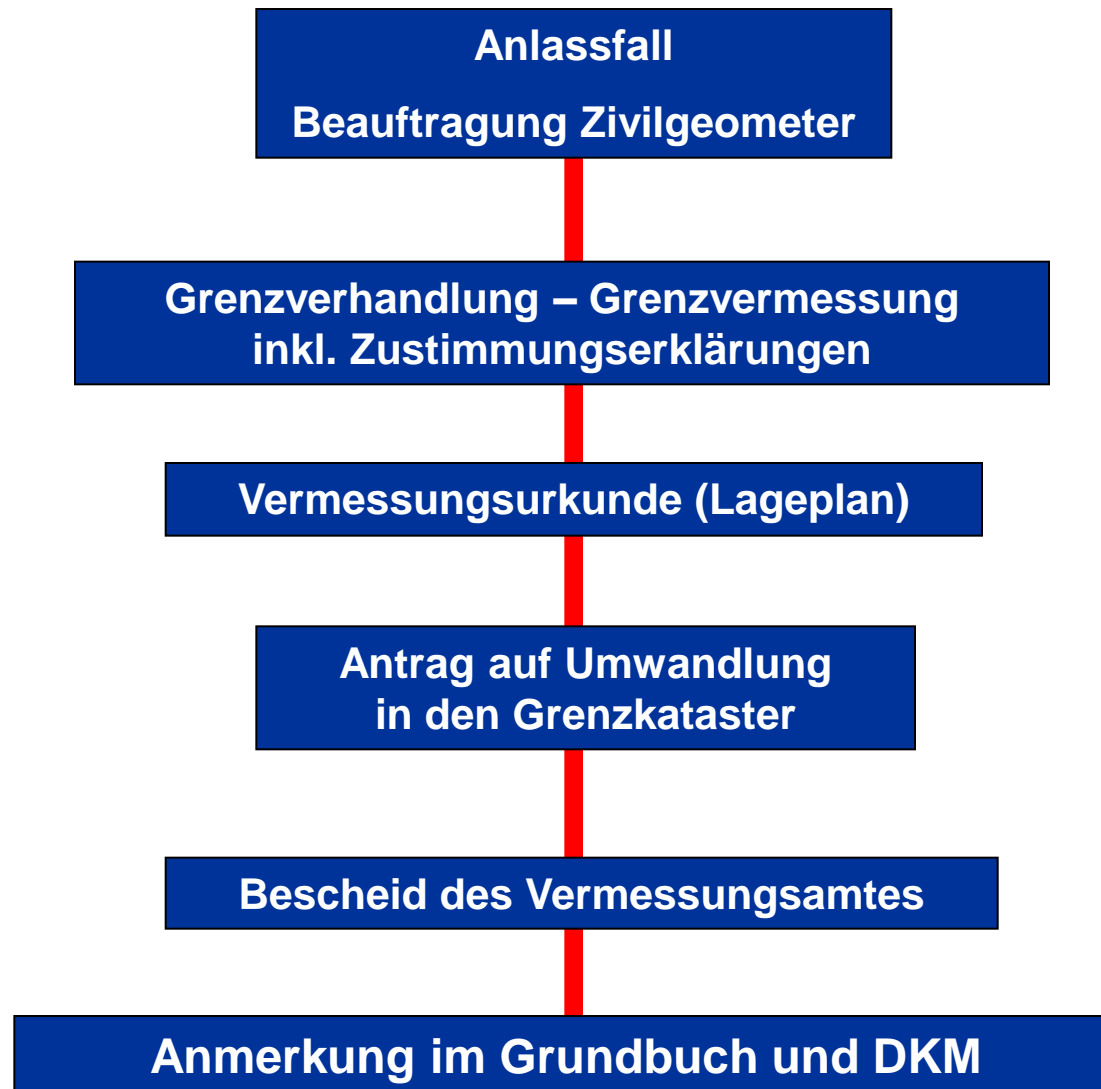


Novelle Vermessungsgebührenverordnung

- ▣ **zusätzliche Gebühren für vermessungsamtliche Grenzverhandlung und Grenzvermessung zur Erlangung von fehlenden Zustimmungserklärungen von Anrainern zur Grundstücksgrenze für die Umwandlung in den Grenzkataster!**

- ▣ **vom Antragsteller an das Vermessungsamt zu entrichten:**
 - **Grundaufwand je Verfahren: € 240**
 - **Aufwand für die Planerstellung: € 113**
 - **Aufwand je ¼Feldarbeitsstunde: € 30**

Verfahrensablauf bei Grenzkataster



- **DI Dominik Mesner**
Vermessung Schubert ZT GmbH

d.mesner@schubert.at

mobil: 0664 / 8270658

www.schubert.at



Fragen & Diskussion ☺

»Was für viele Herausforderung ist, ist für uns längst Routine.«



Vermessung und mehr ... kompetent. effizient. punktgenau.



Liegenschaften

- . Gebäude-Bestandsvermessung:
 - Grundrisse
 - Schnitte, Ansichten
 - Nutzflächenbestimmung
- . 3D-Fassadenvermessung
- . Liegenschafts-Management
- . Facility Management
- . Laserscanning

Ingenieurvermessung

- . Vermessung am Bau
- . GPS-Präzisionsvermessung
- . Lage- und Höhenpläne:
 - Hochbau
 - Strasse
 - Schiene
 - Wasser
- . Leitungs-Dokumentation
- . Tunnelvermessung
- . Geo-Monitoring

Grundstücksvermessung

- . Grundteilungen:
 - Bauland, Grünland und Wald
- . Grenzkataster –
 - Gesicherte Grenzen
- . Grenzfeststellungen
- . „Intelligente“ Parzellierungen
- . Sachverständigen-Gutachten

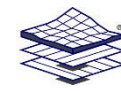


vermessung@schubert.at | www.schubert.at



ST. PÖLTEN Tel. +43 (0)2742/36 25 64-0
Krems/Donau Tel. +43 (0)2732/85 760

Neulengbach Tel. +43 (0)2772/52 133
Ybbs/Donau Tel. +43 (0)7412/55 483



Umfang der Vermessung

□ Grundsatz:

- betroffene Gst. sind zur Gänze zu vermessen, ausgenommen.
 - 150m- Regelung (50m ab 2017)
 - Weniger als 50 % Flächenzuwachs
(Gleichzeitige Abschreibungen sind dabei nicht zu berücksichtigen.)
 - Restflächen muss nicht vermessen werden (Gst. nur mit Abschreibung)

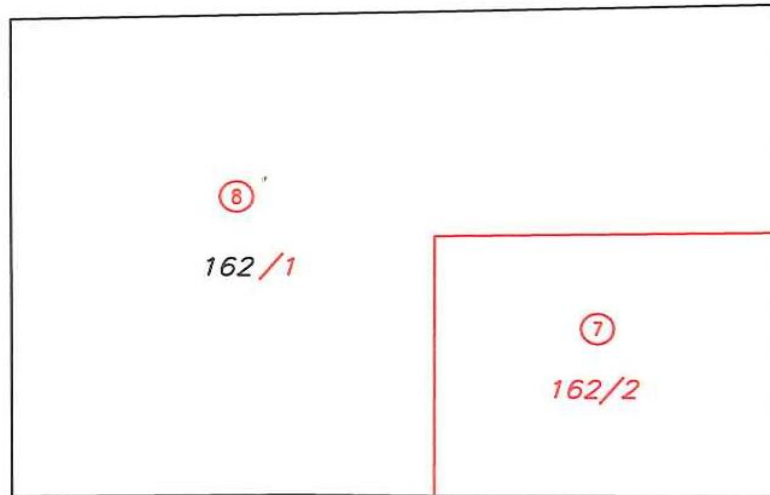
□ Erhebung der BANU:

- alle auf dem zur Gänze zu vermessenden Gst. vorhandenen Gebäude, die nicht in der DKM enthalten sind oder geändert wurden, sind zu vermessen
- Gebäude muss so vermessen werden, dass es im Kataster darstellbar ist
(Genauigkeit gemäß BANU-V,)
- Auch Gebäude aus Luftbildauswertungen sind zu vermessen

□ Ausnahme für § 13 und § 15 LTG

**Achtung: NEUE VermV
ab 2017
50m-Regelung 😊**

Was (wie viel) muss vermessen werden?



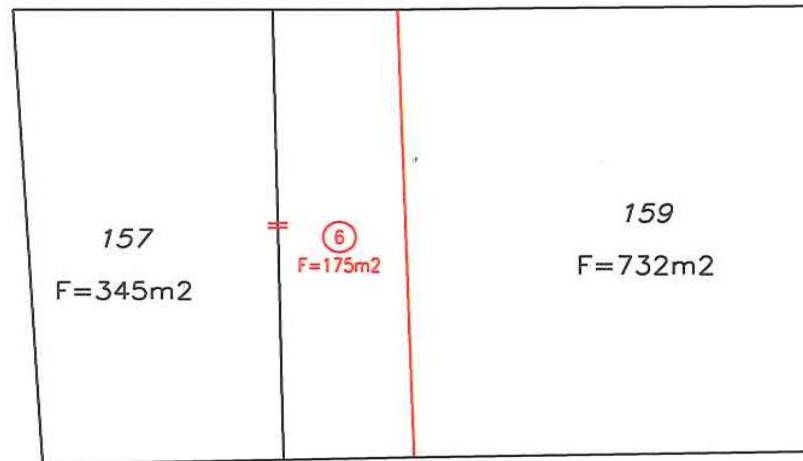
Gst. 162/2 ist zur Gänze zu vermessen.

- *) 162/2 (Tst. 7) ist neues Grundstück
- *) Kein GP ist weiter als 150m von neu entstehender Grenze entfernt

Gst. 162/1 muss nicht zur Gänze vermessen werden.

- *) 162/1 (Tst. 8) ist Restfläche

Was (wie viel) muss vermessen werden?



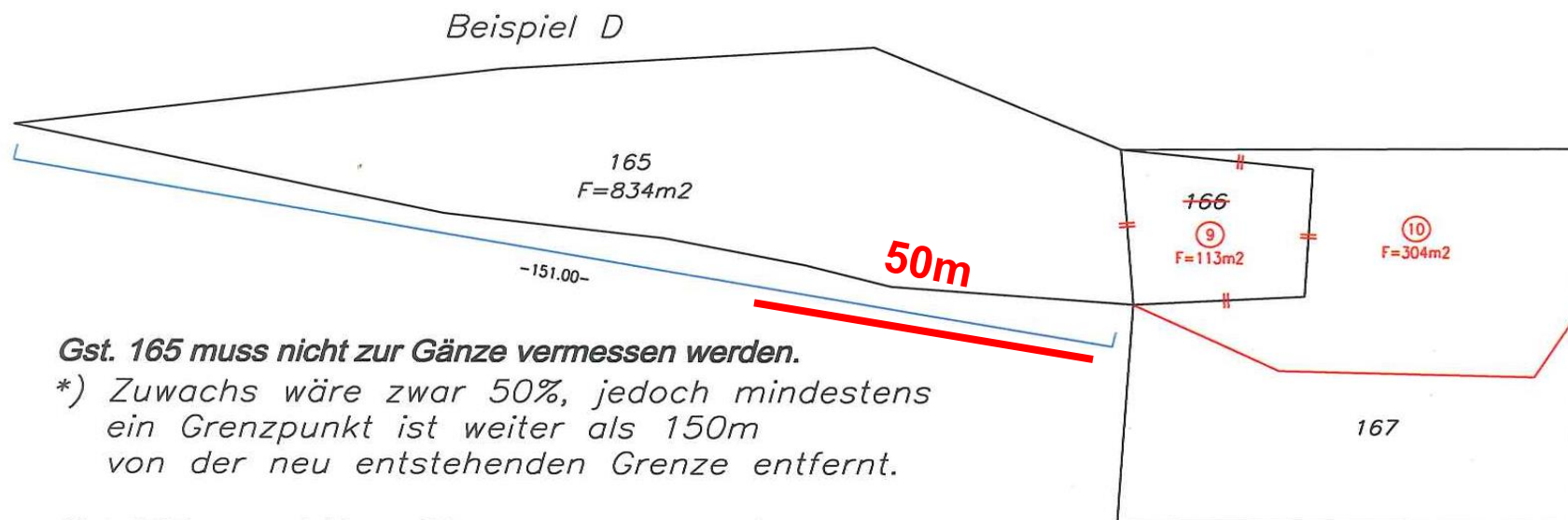
Gst. 157 ist zur Gänze zu vermessen.

- *) Ausgangsfläche: 345m^2
- *) Zuwachs größer 50% (Tst. 6 = 175m^2)
- *) Kein GP ist weiter als 150m von neu entstehender Grenze entfernt

Gst. 159 muss nicht zur Gänze vermessen werden.

- *) Gst. 159 ist Restfläche

Was (wie viel) muss vermessen werden?



Gst. 165 muss nicht zur Gänze vermessen werden.

*) Zuwachs wäre zwar 50%, jedoch mindestens ein Grenzpunkt ist weiter als 150m von der neu entstehenden Grenze entfernt.

Gst. 167 muss nicht zur Gänze vermessen werden.

*) Gst. 167 ist Restfläche

**Achtung: NEUE VermV
ab 2017
50m-Regelung 😊**