

Die Katastralmappe – was sagt sie aus?

Jeder von uns, nicht nur der Geometer oder der Sachverständige für Liegenschaftsbewertung, hat irgendeinmal mit dem Liegenschaftskataster zu tun. Man besorgt sich einen Katasterauszug beim Vermessungsamt, beim Geometer oder über das Internet und versucht nun aus den erhaltenen Unterlagen etwas herauszulesen. Der Liegenschaftskataster – im allgemeinen Sprachgebrauch kurz als „Kataster“ bezeichnet – (Kataster bedeutet Sammlung und so gibt es mehrere Kataster wie zB den Leitungskataster oder die Sammlung der Grundstücksverkaufspreise etc) besteht ja nicht nur aus der Katastralmappe mit der graphischen Darstellung der Grundstücke, sondern auch aus dem Grundstücksverzeichnis, welches elektronisch in der Grundstücksdatenbank (GDB) gespeichert ist, so wie den technischen Operaten und einer Urkundensammlung.

Wenn man nun das Mappenblatt in die Hand nimmt, so ist den meisten von uns klar, dass die Darstellung, wie bei den meisten Karten, eingeordnet und in einem bestimmten Maßstab gezeichnet ist. Mit den weiteren Zeichen wie Klammern und Benützungsartensymbolen weiß man im Allgemeinen schon weniger anzufangen. Einige Fragen bis hin zu der Frage „wie richtig ist denn eigentlich nun diese Plandarstellung“ bleiben offen. Um nun eine Antwort auf diese Fragen zu erhalten und das Kartenwerk besser verstehen zu können, ist es notwendig, etwas über die Entstehung des Katasters zu erfahren.

Die Wurzeln unseres heutigen Liegenschaftskatasters sind am Anfang des 18. Jahrhunderts zu finden. Die ersten Versuche der Anlage eines Katasters erfolgten im so genannten Mailänder Kataster, der „Giunta“. Die Vermessungen wurden rund um Mailand zwischen 1720 und 1723 durchgeführt. 1760 wurde dieser erste Kataster als Basis für eine Steuerbemessung in Kraft gesetzt.

In unserem Bereich wurden die ersten Landesaufnahmen zwischen 1764 und 1787 vorgenommen. Die Steuerlast lag damals zum Großteil auf den Schultern der Bauern, die auf Basis irgendwelcher willkürlich getroffener Festlegungen ihre Abgaben zu entrichten hatten. Um die Steuerbemessung gerechter vornehmen zu können, wurde 1756 die Theresianische Steueraktifikation erlassen worauf man mit den ersten Vermessungsarbeiten begonnen hat. Die Ergebnisse wurden in Verzeichnissen niedergelegt, auf deren Basis die Steuerbemessung erfolgte (Grundsteuerregulierungspatent 1785). Diese Landesaufnahme, welche auch als Josefinischer Kataster bezeichnet wird, wurde 1789 in Kraft gesetzt, jedoch auf Grund vehementer Einsprüche von Grundeigentümern die mit der Abgabenermittlung auf Basis dieser Pläne nicht einverstanden waren, nach 5 Jahren wieder verworfen.

1806 wurde in der ganzen Monarchie für die Erstellung genauer Militärkarten mit der Schaffung eines einheitlichen Grundlagentetzes für die Landesaufnahme begonnen. Es lag also auf der Hand dieses Grundlagentetz auch für Neuerstellung eines Liegenschaftskatasters zu nutzen. Man hatte aus den Fehlern bei der Anlage des Josefinischen Katasters gelernt und für die neue Aufnahme genaue Instruktionen erlassen. So wurde sehr gut vorbereitet 1817 in der ganzen Monarchie mit der Vermessung auf graphischer Basis mit Messtischen (Bild 1) begonnen.

Innerhalb von 44 Jahren wurden über 49 Millionen Parzellen vermessen und auf 164.357 Mappenblättern dargestellt. Diese Mappenblätter werden als Urmappe des Franziszeischen Kata-



sters bezeichnet. Als Planmaßstab wurde der Maßstab 1:2880 festgelegt, was bedeutet, dass einem Zoll auf dem Plan 40 Klafter in der Natur entsprechen. Nachdem ein Klafter 72 Zoll hat, folgt daraus der Maßstab. ($40 \times 72 = 2880$). Als erreichbare Genauigkeit für die mittels Messtisch aufgenommenen Grenzen kann bei diesem Maßstab und einer angenommenen Zeichengenauigkeit von ca 0,15 mm ca ein $\frac{3}{4}$ m angenommen werden. (Bild 2)

Zugleich mit der Grundstücksvermessung wurden Eigentümerverzeichnisse, Grundbesitzbögen, Häuserverzeichnisse, Kulturflächenausweise etc angelegt und auch die einzelnen Grundstücksflächen graphisch mittels Planimeter ermittelt. Die Unterlagen wurden in so genannten Provinzialmappenarchiven archiviert, wo auch die Fortführung organisiert wurde. Grundlage für die Fortführung war das Evidenzhaltungsgesetz aus dem Jahre 1883, das in weiterer Folge bis 1912 seine Gültigkeit hatte. Zur Dokumentation der Eigentumsverhältnisse wurde 1871 das Grundbuchgesetz geschaffen, durch welches auch die dauernde Übereinstimmung des Grundbuchs mit dem Kataster gesetzlich festgelegt wurde.

1871 hat Kaiser Franz Josef I. die „Neue Maß und Gewichtsordnung“ erlassen und somit das Metermaß eingeführt. Dieser Erlass hatte im Bereich des Katasters einen sehr großen Arbeitsaufwand zur Folge. Es mussten nicht nur alle Messmittel ausgetauscht werden (zB Klafterketten durch Metermaßbänder), sondern auch alle 49 Millionen Grundstücksflächen von Joch auf Hektar/Ar/m² – Flächenmaße umgerechnet werden. Für diese Arbeiten waren 5 Jahre Zeit. Aus den Maßstäben 1:720, 1:1440, 1:2880 und 1:5760 wurden die Maßstäbe 1:625, 1:1250, 1:2500 und 1:5000.

Durch die fortschreitende Industrialisierung, rege Bautätigkeit und nicht zuletzt durch den Eisenbahnbau und den damit in Zusammenhang stehenden Grundeinlösen war es notwendig geworden, einige Katastralgemeinden vor allem im verbauten

Die Katastralmappe – was sagt sie aus?



Bild 2a – Urmappe 1:2880

städtischen Gebiet (zB wurde die Stadt Graz zwischen 1892 und 1895 zur Gänze neu vermessen) neu zu vermessen. Es hat sich auch im Laufe der Zeit die Bewertung von Grund und Boden geändert. So waren zB Gebäudeflächen für die Urmappe großzügig aufgenommen worden, da sie gleich wie das Umland besteuert wurden, was jetzt nicht mehr der Fall war.

Da sich die Messmittel zwischenzeitlich verändert hatten (der Messtisch wurde durch Theodolit und Winkelspiegel abgelöst, [Bild 3] – Messmittel wie sie noch 1950 im Einsatz waren) und die Aufnahmen nicht mehr graphisch, sondern auf Zahlenbasis durchgeführt wurden, musste eine neue Vermessungsinstruktion verfasst werden, die auch eine Änderung der ursprünglichen Soldner-Cassini Projektion, in die bis heute noch gebräuchliche Gauß-Krüger Projektion zum Inhalt hatte.



In weiterer Folge wurde nun begonnen, alle alten Mappen umzubilden und in Katasterblättern 1:1000 (1:2000) darzustellen. Diese Umbildungen erfolgten großteils mittels optischer Vergrößerungsgeräte, wobei für die Georeferenzierung bereits im Gauß-Krüger-System vorliegende Grenzpunktkoordinaten mitverwendet wurden. Fortführungsmessungen wurden zunehmend nicht mehr im örtlichen System gemessen, sondern an amtliche Festpunkte angeschlossen.

1969 trat ein neues Vermessungsgesetz in Kraft. Der Grenzkataster wurde eingeführt mit der Vorgabe, nicht nur Grund-

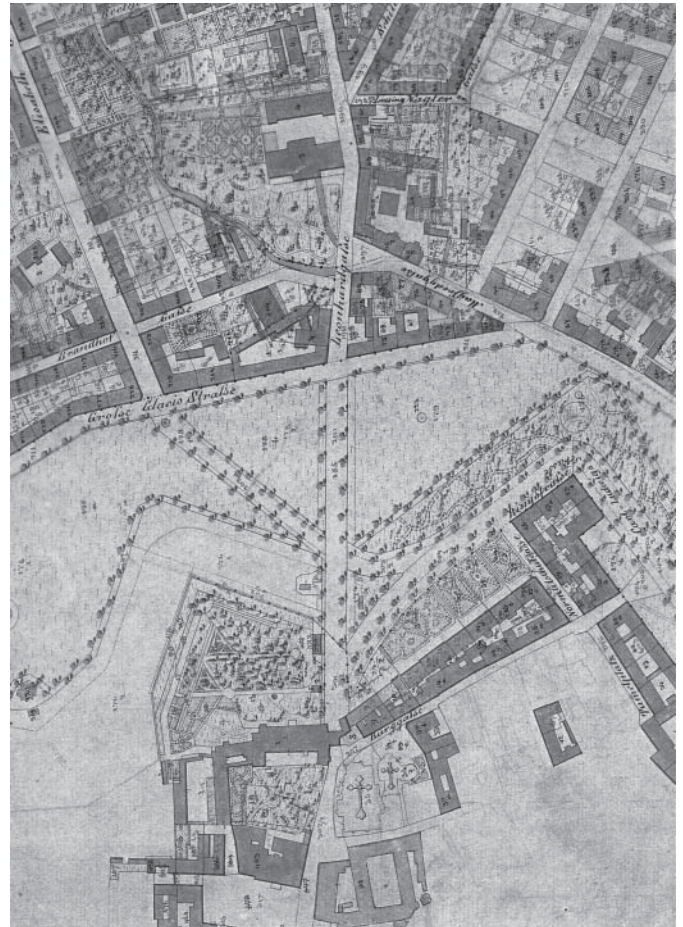


Bild 2b – Mappe 1:2880 mit Fortführung

lage für die Besteuerung zu sein, sondern auch als Nachweis für Besitzgrenzen zu dienen. Dabei wird verstärkt auf die Zusammenarbeit zwischen Vermessungsamt und Vermessungsbefugte gesetzt. Der Staatshaushalt sollte keine wesentliche Mehrbelastung erfahren. Alle Grundstücksvermessungen sind nun in den Grenzkatastergemeinden zwingend an das amtliche Festpunktfeld anzuschließen. Der Grenzkataster wird katastralgemeindeweise angelegt, ist öffentlich und besteht aus dem Grundstücksverzeichnis, dem Technischen Operat (technische Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte, den Unterlagen zur Ersichtlichmachung und der Katastralmappe im System der Landesvermessung) und wird elektronisch geführt (Grundstückdatenbank, Digitale Katastralmappe mit Koordinatendatenbank). Ein Grundstück kann fortan mehrere Benützungabschnitte haben.

Die Digitale Katastralmappe – DKM

Wie also im Vermessungsgesetz festgelegt ist die Katastralmappe wie auch alle Verzeichnisse, elektronisch zu führen, doch wie kommt man zu einem digital gespeicherten Kataster. Ein Weg ist die komplette Neuvermessung ganzer Katastralgemeinden (was aus Kostengründen nur in Sonderfällen gemacht wird). Der zweite Weg ist die Digitalisierung der alten Mappen 1:2880 oder der bereits umgebildeten Mappen 1:1000, wobei alle im Gauß-Krüger-System gemessenen Grenzpunkte, wie auch aus Luftbildauswertungen gewonnene Stützelemente (Bachläufe, Wege, sonstige topographische Linien) in den Datenbestand aufzunehmen sind. Dieser Weg wurde gewählt und so die DKM für unser Bundesgebiet erstellt. Da nur flächenmäßig geringe Teile neu vermessen sind (dies vor allem in wirtschaftlich interessanten Gebieten) stammen ca 65% der in der DKM dargestellten Grundgrenzen aus der alten Mappe. Die Genauigkeit

Die Katastralmappe – was sagt sie aus?

der Darstellung in der DKM kann demnach, ausgenommen die neuvermessenen oder in den Grenzkataster übernommenen Grundstücke, nicht besser sein als in der Mappe 1:2880, im Gegenteil, durch das oftmalige Umzeichnen der Urmappe, laufende Fortführungen und Einpassungen auf Stützelemente hat die Mappendarstellung sehr gelitten und weist oftmals erhebliche Differenzen zur Natur auf. (Bild 4)

Was kann man nun aus dem Mappenbild erkennen?

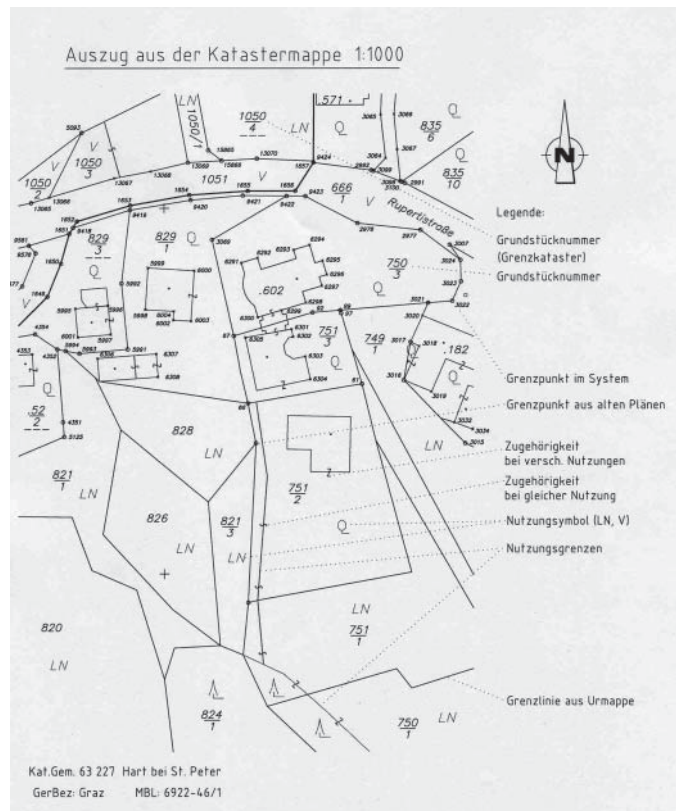


Bild 4 – Luftbild überlagert mit der DKM

Jedes Grundstück hat eine Nummer und ein Kartenzeichen für die Nutzung (LN = landwirtschaftliche Nutzung, V = Verkehrsfläche etc). Da ein Grundstück mehrere Benützungsabschnitte haben kann, gibt es im Grundstück auch Sonderlinien, durch welche die Bereiche verschiedener Nutzung getrennt werden. Diese Nutzungsgrenzen sind eckig geklammert. Trennt eine Sonderlinie zwei Abschnitte gleicher Nutzung (zB ein Bauwerk in Haupt- und Nebengebäude) ist diese Linie rund geklammert. Wenn bei einem Grundstück Grenzpunkte eingemessen wurden und eine Planurkunde aufliegt, erkennt man dies an einem Ringerl am Grenzzug. Ist eine Grundstücknummer dreimal unterstrichen, bedeutet dies, dass das Grundstück in den Grenzkataster eingetragen ist. Auf der Katasterkopie sollte das Weiteren noch die Katastralgemeinde mit Namen und Nummer sowie auch der Maßstab angegeben sein (Beispiel für eine DKM – Bild 5).

Weiteren Informationen über ein Grundstück kann man aus einer Grundstücksabfrage aus der Grundstücksdatenbank (GDB) erhalten. Ein Beispiel ist in Bild 6 dargestellt.

Der Auszug ist mit einem Abfragedatum versehen und zeigt den Namen und die Nummer der Katastralgemeinde (die Katastralgemeindenummer ist ident mit der Grundbuchnummer). In den einzelnen Spalten sind folgende Informationen enthalten: In der 1. Spalte steht die Grundstücksnummer. Neben dieser Nummer steht ein G in der 2. Spalte wenn das Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist. Die 3. Spalte weist die Nutzung des Grundstückes aus, wobei es hier für ein Grundstück auch mehrere Benützungsabschnitte geben kann. Die erste Zeile ist



dann frei. In der nächsten Spalte ist bei Originalflächen ein * angegeben, bei Teilflächen ein T. Die 5. Spalte weist die einzelnen Flächen aus. Diese sind, wenn nicht ein * für Originalfläche angegeben ist, als unverbürgte „Registerfläche“ anzusehen, die grob von der tatsächlichen Fläche abweichen kann. Die 6. Spalte beinhaltet bei landwirtschaftlich genutzten Flächen eine

Vermessungsbüro DI M. Bredl 09.10.2007 Seite: 1
 Stubenberggasse 5
 8010 Graz, Tel. 0316/82 95 47

ABFRAGE aus der GRUNDSTÜCKSDATENBANK

Abfrage: GST Datab: c:\mgdb\gry\test-6.gst
 AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS NUMMERIERUNG: getrennt
 KATASTRALGEMEINSCHAFT: 63224 Großsals GRENZKATASTER: TNA
 VERMESSUNGSAMT: Graz
 ***** 2007-10-09

HEINGABE (VOR SCHR): 224/5 508

GST-NR	G	MBL-BEE	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	ENE	VNW	GB-NR	ES
224/5		6922-77/1		* 1534		500/1992		370
			Baufl. (Gebäude)	T 345				
			Baufl. (Begrünt)	T 1189				
508		6921-69/3	Hauptstraße 338 Sonstige (Bundesstr S,B)	20693		11/2000		203
744	G	6922-80/1	Wald	* 1141		4/1994	63222	230
765		6922-72/3	Wald	23252				126
1084		6922-80/1	Sonstige (Weg)	1104				50000

 ES LMR EIGENTUMER
 230 KATASTRALGEMEINSCHAFT 63222 Grambach
 1 ANTEIL: 1/2
 Gruber Josef
 GEB: ADR: Lanberg 75 8043
 2 ANTEIL: 1/2
 Gruber Josefa
 GEB: ADR: Lanberg 75 8043
 126 1 ANTEIL: 1/2
 Gutgesell Erich
 GEB: 1954-04-18 ADR: Eichenweg 3, Raaba-Lanberg 8074
 2 ANTEIL: 1/2
 Gutgesell Gertrude
 GEB: 1931-03-04 ADR: Eichenweg 3, Raaba-Lanberg 8074
 203 1 ANTEIL: 1/1
 Republik Österreich (Bundesstraßenverwaltung)
 ADR:
 370 2 ANTEIL: 1/1
 Kager Christine
 GEB: 1950-02-31 ADR: Hauptstr 338 Kaledorf 8401
 50000 1 ANTEIL: 1/1
 Öffentliches Gut (Straßen und Wege)
 ADR:
 ***** 2007-10-09 17:36,49642 ID ***** ZEILEN: 29

Bild 6 – Auszug aus der GDB

Ertragsmeßzahl. In der 7. Spalte ist ein Hinweis auf die, das Grundstück betreffende, letzte Änderung enthalten. In der Spalte 8 ist dann ein Eintrag, wenn sich die Grundbucheinlagezahl

Die Katastralmappe – was sagt sie aus?

aus Spalte 9 auf eine andere Grundbuchsnummer bezieht als die im Kopf des Auszuges angegebene. (Bei Überlandgrundstücken oder Sondergrundbüchern wie dem Eisenbahnbuch.)

Im Anschluss an die Grundstücksinformationen findet man in weiterer Folge, nach Einlagezahl getrennt, Angaben über die jeweiligen Grundeigentümer.

Diese beiden Auszüge aus dem Kataster – Auszug aus der DKM und Auszug aus der GDB – sind für die meisten Anwendungen die Wesentlichsten. Für diejenigen, die für ein Grundstück alte Pläne suchen, gibt es zusätzlich Listen, die über alle, das Grundstück betreffende Veränderungen Auskunft geben.

Wir in Österreich haben mit unserem Kataster der für das ganze Bundesgebiet in digitaler Form vorhanden ist ein hervorragendes Planwerk, um das uns viele andere Länder beneiden.

Wesentlich für den Nutzer der DKM ist es aber, dass er über den Inhalt und die Genauigkeit Bescheid weiß, um nicht falsche Interpretationen zu machen. Der elektronisch gespeicherte Kataster, den man sich in jedem beliebigen Maßstab ausdrucken kann, spiegelt mit seinen exakt gezeichneten, dünnen Linien eine Genauigkeit vor, die nur für aktuell gemessene Grenzen gilt. Man darf jedoch nicht übersehen, dass noch ein Großteil der Grenzlinien aus der graphischen Mappe 1:2880 stammen und somit auch eine geringere Lagegenauigkeit aufweisen.

Korrespondenz:

Baurat hc Dipl-Ing Meinrad Breinl

Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

8010 Graz, Stubenberggasse 5