

Auf der sicheren Seite: Rechtssicherheit bei Grenzverläufen

Staatlich befugte und beedete Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen sichern Grenzen, schützen Eigentum und vermeiden Grenzstreitigkeiten – bei öffentlichen wie privaten Bauprojekten.

Handschlagqualität ist ein hohes Gut, doch es gibt Situationen, da braucht es mehr: etwa, wenn es um Grund und Boden geht. Es reicht nicht, die Grenzen seines Grundstücks zu kennen und diese zu markieren. Ca. 80% sämtlicher Grundstücke in Österreich befinden sich nämlich noch im „alten Grundsteuerkataster“. Dieser stammt aus den Zeiten Maria Theresias und ist entsprechend ungenau.

Genaue Erfassung unerlässlich

Um Rechtssicherheit bzw. Planungssicherheit zu haben, müssen Grenzverläufe geprüft und amtlich fixiert werden. Nicht nur privaten Hausbauern spart eine exakte Erfassung möglicherweise viel Ärger im Nachhinein. Gerade für Gemeinden ist es unerlässlich, Grenzverläufe genauestens zu erfassen – geht es doch darum, öffentliches Gut und öffentliche Interessen nachhaltig abzusichern. Nur die Dokumentation durch einen ausgewiesenen Fachmann, den staatlich befugten und beedeten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, statet Privatpersonen und öffentliche Hand mit der dafür nötigen Rechtssicherheit aus. Das wesentliche Instrumentarium dafür ist die Grenzverhandlung: Wird diese korrekt durchgeführt, gibt es für alle Beteiligten eine verbindliche Lösung, die im Grenzkataster eingetragen wird und zudem sozialen Frieden zwischen Nachbarn fördert.

Konflikte und Grenzstreitigkeiten vermeiden

„Die meisten Ausein-



Die meisten Auseinandersetzungen über Grenzstreitigkeiten lassen sich durch eine genaue Vermessung des Grundstücks oder des Wegverlaufs von vornherein vermeiden. Fotos: iStock

dersetzungen, die wegen Grenzstreitigkeiten zwischen Nachbarn entstehen, ließen sich schon von vornherein vermeiden, wenn das Grundstück oder der Wegverlauf genau vermessen und die Ergebnisse dokumentiert worden wären“, weiß DI Roman Markowski, Obmann der Fachgruppe Vermessungswesen der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten

für Tirol und Vorarlberg. Die von den „Zivilgeometern“ – wie Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen auch genannt werden – erstellten Unterlagen geben nämlich absolute Rechtssicherheit in dieser Sache. Dabei umfasst das Aufgabengebiet der Zivilgeometer neben Grenz- und Grundlagenvermessungen eben auch baubegleitende Vermessungen und die Do-

kumentation nach Fertigstellung des Bauwerks.

Genaues Protokoll wird verlangt

Das österreichische Recht ist sehr präzise, wenn es um die Frage geht, welche Voraussetzungen es braucht, damit ein Grenzverlauf nicht mehr beansprucht werden kann. Die Grenzverhandlung bildet dafür die Grundlage,

diese wird durch den beauftragten Zivilgeometer durchgeführt und protokolliert. Alle Geladenen – Auftraggeber wie Anrainer gleichermaßen – müssen vor seinen Augen unterschreiben, dass eine Einigung bezüglich des Grenzverlaufs erzielt wurde. Dabei reicht es nicht, wenn ein Mitarbeiter seines Büros vor Ort ist, der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen selbst muss anwesend sein und die Verhandlung leiten. Ist dies nicht der Fall, kann das Verfahren im Nachhinein beansprucht werden.

Technischer Notar ist unabhängige Instanz

Nicht umsonst wird der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen auch als „technischer Notar“ bezeichnet. Sind die Grenzverläufe vermessen und in einer Planurkunde dokumentiert, wird die gesicherte Grenze in den Kataster und somit in das öffentliche Grundbuch eingetragen. Erst mit diesem Schritt ist das Verfahren abgeschlossen und endgültig Rechtssicherheit hergestellt. Der Grundeigentümer – ebenso wie ein zukünftiger Erwerber – können sich ab nun auf den gesicherten Grenzverlauf verlassen. Von Anfang bis zum Ende fungiert der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen dabei als unabhängige Instanz.

Ein Muss für jedes Bauvorhaben – gleich ob von öffentlicher oder privater Hand – ist also, dass die Grenzverläufe noch vor der Bauverhandlung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen außer Streit gestellt werden.



Mit dem genauen Bestandsplan des Zivilgeometers hat der Bauherr die rechtliche Absicherung, dass gemäß dem Ansuchen gebaut wurde.

Woran Bauwerber denken sollten: Mit Planunterlagen vom staatlich befugten und beedeten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet teure Prozesse.

Eine Grundteilung oder Grundstücksvereinigung muss durch die Baubehörde (Gemeinde) genehmigt werden. Laut § 13 der Tiroler Bauordnung (TBO) ist der Bauwerber verpflichtet, einen Plan vorzulegen, der den aktuellen Katasterstand und die beabsichtigte Änderung der Grenzen zeigt. Die Planvorlage ist notwendig, um später die nötigen Mindestabstände zum Nachbarn einzuhalten. Wer aber bei der Gemeinde alte Pläne einreicht, die mit der Realität nicht mehr übereinstimmen, riskiert Ärger und unangenehme Verzögerungen. Deshalb ist es ratsam, gleich mit einem Zivilgeometer zu sprechen: Dieser erle-

digt alle notwendigen Aufgaben und ist – gemeinsam mit dem Vermessungsamt – die einzige befugte Stelle für die Festlegung oder Änderung von Grundstücksgrenzen.

Der Zivilgeometer berechnet für den Bauwerber die genauen Abstände zu den Nachbargrenzen und dokumentiert diese im Lageplan gemäß § 24 TBO. Dieser gibt die Sicherheit bzgl. der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände. Voraussetzung für die Berechnung des Grenzabstandes ist die Kenntnis des Grenzverlaufs, sei es durch eine vorhergehende Grundteilung oder Grenzfeststellung durch einen Zivilgeometer.

Bei der Bauverhandlung wollen die Nachbarn wissen, wo genau sich künftig die Ecken des Hauses befinden. Beim Mauern muss der eingereichte Bauplan eingehalten werden, sonst kann es für den Bauherrn teuer werden. Daher sollte man den Zivilgeometer zum richtigen Zeitpunkt zu

Rate ziehen, spätestens sobald die Bodenplatte des Kellers fertig betoniert ist. Zu diesem Zeitpunkt sind kleine Korrekturen nämlich noch möglich.

Die Tiroler Bauordnung regelt in § 31 die Höhe von Bauwerken. Eine Vermessungsurkunde vom Zivilgeometer schafft auch da rechtliche Sicherheit. Führt er die Höhenkontrolle gemäß TBO durch, brauchen sich die Nachbarn keine Sorgen mehr zu machen, dass die geplante Höhe eines Bauobjektes überschritten worden wäre. Und der Bauherr hat den sicheren Beweis in der Hand, dass korrekt gebaut wurde.

Mit einem Bestandsplan des Zivilgeometers hat der Bauherr die rechtliche Absicherung, dass gemäß dem Ansuchen bei der Gemeinde gebaut wurde. Für künftige Arbeiten am Bauwerk, Um- oder Zubauten hat man mit dem Bestandsplan zudem sofort aktuelle und exakte Planunterlagen zur Hand.

Kommentar

DI Roman Markowski

Mediator und unabhängige Instanz

Die in Grenzfällen unumstößliche Instanz ist der Grenzkataster.



Was hier steht, ist rechtskräftig. Die für eine Eintragung notwendigen Vermessungen führt der staatlich befugte und beedete Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen durch, umgangssprachlich auch Zivilgeometer genannt. Er leitet auch die Grenzverhandlung, zu der neben dem Auftraggeber sämtliche Anrainer geladen sind, und protokolliert die Ergebnisse. Dabei muss der Zivilgeometer nicht nur sämtliche Unterlagen vorlegen und den Sachverhalt erläutern, er muss sich zudem vergewissern, dass sämtliche bei der Grenzverhandlung Anwesenden ihn auch verstanden haben. Bei allen Maßnahmen fungiert der Zivilgeometer als unabhängige, ausschließlich dem Gesetz verpflichtete Instanz. Unabhängig vom Auftraggeber agiert er in der Sache neutral und ist nicht zuletzt auch Mediator zwischen den Parteien.

DI Roman Markowski ist Obmann der Fachgruppe Vermessungswesen bei der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg sowie ein zertifizierter Mediator.

Eine Serie der Sektion Ingenieurkonsulenten



Auf einen Blick

Zivilgeometer/Technischer Notar: umgangssprachliche Bezeichnungen für den staatlich befugten und beedeten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen. Mit seinen Planunterlagen überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet dadurch Kosten durch Grenzstreitigkeiten.

Eine Grenzverhandlung ist das zentrale Element dafür, dass ein Grenzverlauf im Nachhinein nicht mehr beansprucht werden kann. Sie wird durch den beauftragten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchgeführt.

Woran Bauwerber denken sollten:

- Katasterstand für Grundteilung/-vereinigung
- Lage-/Höhenplan für Abstände zur Nachbargrenze
- Schnürgerüstkontrolle und Höhen beim Bau
- Bestandsplan nach Fertigstellung

Kontakt

Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Tirol und Vorarlberg
Rennweg 1, Hofburg
6020 Innsbruck
Telefon: +43 (0)512 588 335
Fax: +43 (0)512 588 335/6
Email: arch.ing.office@kammerwest.at
Web: <http://www.kammerwest.at>