Die Grundgrenze

Rechtsabteilung

Stand: 2018-01

Naturgrenze

Die Grenze eines Grundstückes bestimmt sich nach dem in der Natur bestehenden Grenzverlauf zum Zeitpunkt der Anlage des Grundstückes im Grundbuch und den seither rechtswirksam vorgenommenen Veränderungen:

- Grundbücherlich durchgeführte Ab- und Zuschreibungen von Grundstücksteilen aufgrund eines Vermessungsplanes;
- Berichtigungen einer strittigen oder unkenntlich gewordenen Grenze, auch wenn diese nur außergerichtlich, ohne grundbücherliche Eintragung erfolgt sind.

Durch die gutgläubige Nutzung einer fremden Grundfläche wie ein Eigentümer über einen Zeitraum von 30 Jahren kann das außerbücherliche Eigentum an dieser Grundfläche erworben werden (Ersitzung). Eine Änderung der Grenzen wird dadurch aber nicht bewirkt. Diese erfolgt erst durch die Eintragung im Grundbuch aufgrund eines Vermessungsplanes.

Katastral- und Grundbuchsmappe

Die in der Katastralmappe oder der ungenaueren Grundbuchsmappe eingezeichneten Grenzen sowie die im Grundbuch angegebenen Flächenausmaße der Grundstücke genießen keinen Vertrauensschutz und sind rechtlich nicht verbindlich.

Digitale Katastralmappe

Sie beruht auf den Angaben der händisch geführten Katastralmappe und weist daher keine größere Genauigkeit auf. Auch die in ihr eingezeichneten Grenzen genießen keinen Vertrauensschutz und sind rechtlich nicht verbindlich.

Durch die Projektion der digitalisierten Flächen auf verzerrungsfreie Orthofotos ist ein Vergleich der Naturgrenzen mit den Katastergrenzen möglich. Abweichungen der Grenzen können auf folgenden Ursachen beruhen:

- Die Katastergrenzen sind nicht lagegenau auf das Orthofoto aufgebracht
- Grenzänderungen sind in der Katastralmappe noch nicht durchgeführt worden
- Die Katastergrenzen stimmen mit den Naturgrenzen nicht überein

Grenzkataster

Der Grenzkataster dient dem verbindlichen Nachweis der Grenzen der darin enthaltenen Grundstücke. Den Grundstücksnummern wird ein „G“ nachgestellt, in der Katastralmappe werden diese Nummern mit einer unterbrochenen Linie unterstrichen. Im Gegensatz zur Katastralmappe genießen die im Grenzkataster eingetragenen Grenzen Vertrauensschutz - demjenigen, der ein Grundstück im Vertrauen auf die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen erworben hat, können die Naturgrenzen nicht mehr entgegengehalten werden. Eine Ersitzung von Teilflächen eines im Grenzkataster eingetragenen Grundstückes ist ausgeschlossen. Auch die Durchführung von Grenzberichtigungsverfahren ist für eingetragene Grundstücke ausgeschlossen.

Abweichungen zwischen Natur- und Mappengrenze

Wenn die Mappengrenze von der Naturgrenze abweicht, stehen dem Grundeigentümer mehrere Möglichkeiten offen. Bevor jedoch Maßnahmen ergriffen werden, sollte zuerst bei den zuständigen Stellen nachgefragt werden, welche Kosten damit verbunden sind und abgewogen werden, ob sich der Aufwand überhaupt lohnt.

Mappenberichtigung

Wenn die Naturgrenze seit der letzten Vermessung unverändert geblieben ist und der Nachbar die Naturgrenze anerkennt, kann beim Vermessungsamt eine Mappenberichtigung beantragt werden. Die Vermessung erfolgt durch einen Zivilgeometer.

Grenzberichtigung durch die Nachbarn

Ist die Naturgrenze strittig, können die Nachbarn einen Vergleich schließen und die Grenze neu festlegen. Dies ist unter genau geregelten Voraussetzungen auch ohne grundbücherliche Eintragung rechtlich wirksam. Zur Absicherung ist jedoch eine Vermessung und Verbücherung anzuraten.

Gerichtliche Grenzfeststellung

Ist ein Einvernehmen nicht herzustellen, kann beim Bezirksgericht die Grenzfeststellung beantragt werden. Dabei wird nach dem letzten ruhigen Besitzstand entschieden. Der strittige Grenzstreifen gehört also jener Partei, die ihn vor Beginn des Streites unangefochten benützt hat. Ist ein ruhiger Besitz nicht mehr feststellbar, so kann der Richter die streitige Fläche nach billigem Ermessen teilen. Den Parteien steht es aber frei, die wahre Eigentumsgrenze in einem streitigen Prozess geltend zu machen.

Grenzänderung

Immer wenn die Nachbarn eine unstrittige Grenze abändern wollen, ist eine Eintragung im Grundbuch erforderlich. Dies ist über folgende Stellen möglich:

- Notar oder Anwalt zur Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung, Vermessung durch Zivilgeometer;
- Agrarbezirksbehörde im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens; Notar und Geometer nicht erforderlich;
- Vermessungsamt: Abzuschreibendes Teilstück nicht mehr als 2.000 Euro wert; Vermessung durch Geometer, Notar nicht erforderlich.
  Vgl. § 13, § 14 Liegenschaftsteilungsgesetz

Beratungsstellen

Agrarbezirksbehörden: Beratung und Durchführung von Flurbereinigungsverfahren.

Vermessungsämter: Beratung zu vermessungstechnischen Fragen; Ausgabe von Katasterdaten und Vermessungsunterlagen; grundbücherliche Abschreibung geringwertiger Trennstücke.

Bezirksgerichte: Geben Rechtsauskünfte jeweils am Dienstag (sog. „Amtstag“), führen bei Grenzstreitigkeiten Vergleichsverhandlungen durch; im Falle der Nichteinigung kann ein Grenzfeststellungsverfahren beantragt werden.

Herausgeber:

Landwirtschaftskammer OÖ
Auf der Gugl 3, 4021 Linz
Ohne Gewähr, unter Ausschluss der Haftung
Alle Rechte vorbehalten