

Paper-ID: VGI\_198718



## Aus Rechtsprechung und Praxis

Christoph Twaroch <sup>1</sup>

<sup>1</sup> *BM für Bauten und Technik, Abt. IV/6, Stubenring 1, 1010 Wien*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie **75** (4), S. 219–221

1987

Bib<sub>T</sub>E<sub>X</sub>:

```
@ARTICLE{Twaroch_VGI_198718,  
Title = {Aus Rechtsprechung und Praxis},  
Author = {Twaroch, Christoph},  
Journal = {{{\0}sterreichische Zeitschrift f{\u}r Vermessungswesen und  
Photogrammetrie},  
Pages = {219--221},  
Number = {4},  
Year = {1987},  
Volume = {75}  
}
```



## Aus Rechtsprechung und Praxis

*§ 7 Tiroler Bauordnung: Die Einhaltung der vorgeschriebenen Mindestabstände ist im Falle der Strittigkeit der Grundgrenze im Rahmen des Bauverfahrens durch entsprechende Ermittlungen (Gutachten) zu klären.*

VwGH, 83/06/0128 vom 21. März 1985

Nach § 7 Abs. 1 lit. a Tiroler Bauordnung müssen Gebäude von den Grenzen gegenüber Grundstücken, die nicht Verkehrsflächen sind, einen Mindestabstand von 0,5 der Höhe der der Grundstücksgrenze zugekehrten Wand, jedenfalls jedoch 3 m aufweisen. Da nach den bewilligten Bauplänen die Bauhöhe 6 m keinesfalls übersteigt, ist von einem Mindestabstand von bloß 3 m auszugehen.

Für die Einhaltung der vorgeschriebenen Mindestabstände bedarf es jedoch keines besonderen vom Bauwerber vorzulegenden Beweises, vielmehr ist die Frage, ob ein Bauwerk von der Grundgrenze einen bestimmten Abstand einhält oder nicht, im Falle der Strittigkeit der Grundgrenze im Rahmen des Bauverfahrens durch entsprechende Ermittlungen (Gutachten eines Geometers) zu klären. Dem sind die Behörden im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten nachgekommen. Auch der Beschwerdeführer vermag nämlich nicht die Unrichtigkeit der von einem behördlich befugten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen vorgenommenen Vermessung und des auf Grund dieser Vermessung erstellten Planes darzutun. Sein Vorbringen erschöpft sich vielmehr, wie dies schon bei der mündlichen Bauverhandlung erfolgte, im Anzweifeln der Grundgrenze. Da die beiden nebeneinander liegenden Grundstücke bis zur Erteilung auch im einheitlichen Besitz standen, kann nicht einmal auf den letzten ruhigen Besitz (§ 851 Abs. 1 erster Satz ABGB) mit der erforderlichen Sicherheit zurückgegriffen werden. Unter diesen Umständen begegnet die Vorgangsweise der Behörden, einen Vermessungsplan eines behördlich befugten Ingenieurkonsulenten, gegen dessen Richtigkeit der Beschwerdeführer in keinem Stadium des Verfahrens inhaltliche Einwendungen vorbringen konnte, zugrunde zu legen, keinerlei Bedenken. Auch der Beschwerdeführer vermag nämlich nicht aufzuzeigen, welche ergänzenden Ermittlungen die Behörde noch hätte vornehmen können, um den Grenzverlauf zu klären; die von ihm vertretene Ansicht, allfällige Zweifel gingen jedenfalls zu Lasten des Bauführers, stehen mit der Rechtslage nicht im Einklang. Wenn es unter den gegebenen Umständen keiner der Parteien möglich ist, im Streitverfahren vor Gericht einen Eigentumsnachweis zu erbringen, besteht noch immer die Möglichkeit der konstitutiven Festsetzung der Grenze durch den Außerstreitrichter im Sinne des § 851 Abs. 1, zweiter Satz, ABGB. Hätte der Nachbar oder der Bauwerber ein derartiges Außerstreitverfahren anhängig gemacht, hätten die Verwaltungsbehörden allerdings nicht mehr die Frage der Grenze gemäß § 38 AVG als Vorfrage lösen müssen, sondern bis zum Ergehen der Ermessensentscheidung des Außerstreitrichters ihr Verfahren zweckmäßigerweise ausgesetzt. Da jedoch in den Verwaltungsverfahren immer nur von der Erbringung des Eigentumsbeweises (also im Streitverfahren) die Rede war, ein Außerstreitverfahren also offensichtlich nicht anhängig gemacht wurde, und auch von keiner Partei des Verfahrens die Absicht kundgetan wurde, es anhängig zu machen, konnten die Verwaltungsbehörden die Frage der Grenze als Vorfrage für die Beurteilung des Abstandes umso eher selbst beurteilen, als ein erheblicher Sicherheitsabstand für allfällige kleinere Grenzunrichtigkeiten gegeben bleibt (14 m gegenüber den erforderlichen 3 m).

Da die belangte Behörde daher mit Recht angenommen hat, daß im Bauverfahren geltend gemachte subjektiv-öffentliche Rechte des Beschwerdeführers auf Einhaltung der Abstandsbestimmungen im Sinne des § 7 TBO nicht verletzt wurden, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

### Keine Entlassung aus dem Grenzkataster

*Die Abschreibung eines Teilstückes eines im Grenzkataster einverlebten Grundstückes und dessen Zuschreibung zu einem Grundstück des Grundsteuerkatasters steht mit dem Vermessungsgesetz nicht im Einklang.*

VwGH, 86/04/0110 vom 20. Jänner 1987.

NN hat beim Vermessungsamt B einen Antrag auf Bescheinigung gemäß § 39 VermG des Planes vom 27. Feber 1985, GZ 812/1984, eingebracht. Im Zuge des vom Vermessungsamt vorgenommenen Ermittlungsverfahrens wurde NN zur Behebung des Mangels aufgefordert, der die Vereinigung des Trennstückes Nr. 5 des Grenzkatastergrundstückes Nr. 70 mit dem Grundstück Nr. 3266/2 des Grundsteuerkatasters betraf.

Der Aufforderung zur Mängelbehebung wurde nicht entsprochen. Mit dem im Instanzenzug ergangenen Bescheid des Bundesministers für Bauten und Technik vom 16. April 1986, GZ 46205/24—IV/6/85, wurde der Antrag auf Planbescheinigung — gestützt auf §§ 39 Abs. 2 und 43 Abs. 5 VermG — mit folgender Begründung abgewiesen:

Strittig im Berufungsverfahren ist, ob die Abschreibung eines Teilstückes eines im Grenzkataster einverleibten Grundstückes und dessen Zuschreibung zu einem Grundstück des Grundsteuerkatasters mit dem Vermessungsgesetz im Einklang steht.

Bestimmungen über Pläne, die sowohl Grundstücke des Grundsteuerkatasters als auch des Grenzkatasters betreffen, sind im § 35 Abs. 2 Z 2 VermG (der sich nur an die Vermessungsbehörde richtet) und § 43 Abs. 5 VermG enthalten. Die letztgenannte Bestimmung schreibt vor, daß bei einer Teilung, von der sowohl im Grenzkataster als auch im Grundsteuerkataster enthaltene Grundstücke betroffen sind, der Plan derart anzulegen ist, daß sämtliche Grenzen der ersteren festgelegt sind.

Diese Bestimmung ist erforderlich, wenn die Grenzen eines im Grenzkataster enthaltenen Grundstückes auf ein benachbartes, noch im Grundsteuerkataster enthaltenes Grundstück ausgedehnt werden, da ansonsten nicht sämtliche Grenzen des Grenzkatastergrundstückes auch rechtlich einwandfrei festgelegt wären.

Ist ein Grundstück einmal in den Grenzkataster einverleibt, so ist die Entlassung aus dem Grenzkataster — auch für Teilflächen — nicht möglich. Werden daher Teile eines im Grenzkataster einverleibten Grundstückes abgetrennt, so sind diese mit einer eigenen Grundstücksnummer zu bezeichnen, sofern das Teilstück nicht einem anderen Grundstück zugeschrieben wird, das entweder bereits im Grenzkataster einverleibt ist oder spätestens gleichzeitig in den Grenzkataster umgewandelt wird.

Das Gesetz sieht nur eine Ausweitung des Grenzkatasters, nicht aber eine Rückführung in den Grundsteuerkataster zu Lasten des Grenzkatasters durch Entlassung von Teilflächen aus dem Grenzkataster vor.

Die Ausscheidung eines Grundstückes oder eines Teiles davon aus dem Grenzkataster hätte die Abänderung des rechtskräftigen Bescheides, mit dem die Umwandlung verfügt worden ist, zur Folge. Mangels gesetzlicher Regelung fehlt dafür jede Grundlage.

Wie sich schon aus dem Aufbau und der Terminologie des Vermessungsgesetzes und den dazu ergangenen Erläuternden Bemerkungen zweifelsfrei ergibt, bezweckt das Vermessungsgesetz einzig und allein den Übergang vom Grundsteuer- zum Grenzkataster. Es ist nur von der „Neuanlegung des Grenzkatasters“, von der „Umwandlung des Grundsteuerkatasters in einen Grenzkataster“ und vom „Aufbau des Grenzkatasters“ die Rede.

Besonders deutlich wird das aus den Bestimmungen der §§ 49 und 50 VermG, aus denen sich eine Bevorzugung des Grenzkatasters gegenüber dem Grundsteuerkataster bezüglich der zivilrechtlichen Wirkung ergibt. Diese Ausdehnung des Vertrauensschutzes entspricht eindeutig den Intentionen des Gesetzgebers sowie der herrschenden Lehre. Durch die Entlassung von Grundstücken aus dem Grenzkataster würde der Gutgläubensschutz hinsichtlich dieser Grundstücksteile entscheidend geschwächt.

Insbesondere aus der Bestimmung des § 50 VermG, der die Ersitzung von Teilen eines Grenzkatastergrundstückes ausschließt, geht dies eindeutig hervor, da in dieser Regelung ausdrücklich auf Teile abgestellt wird; dies deshalb, da durch die Ersitzung des ganzen Grundstückes die Grenzen eindeutig bestimmbar bleiben würden, während es bei der Ersitzung von Teilen zu einer Vereinigung von Grenzkatastergrundstücksteilen mit Grundsteuerkatastergrundstücken kommen könnte, was offenbar verhindert werden soll; daher diese zweckmäßigerweise nur von Grundstücksteilen sprechende Norm.

Eine von § 43 Abs. 5 VermG abweichende Regelung hinsichtlich der Zuschreibung von Teilstücken eines Grundstückes des Grenzkatasters zu einem Grundstück des Grundsteuerkatasters war unter diesen Gesichtspunkten für den Gesetzgeber entbehrlich, würde es sich dabei doch um die Rückführung vom Grenzkataster auf den Grundsteuerkataster handeln. Daß es sich dabei weder um eine Gesetzeslücke noch um einen gesetzesfreien Raum handelt, ist aus dem Gesamtzusammenhang des Vermessungsgesetzes und den zugehörigen Erläuternden Bemerkungen mit ausreichender Deutlichkeit ersichtlich.

Die dagegen erhobene Beschwerde an den Verwaltungsgerichtshof wurde als unbegründet abgewiesen. Der Verwaltungsgerichtshof führte dazu aus:

Der Verwaltungsgerichtshof vermag im Rahmen der ihm obliegenden nachprüfenden Kontrolle die den Bescheidabspruch stützenden Darlegungen der belangten Behörde über den sich aus dem Regelungszweck und der Systematik des Vermessungsgesetzes ergebenden Zweck des Grenzkatasters und das damit im Zusammenhang stehende Ziel der Überführung der Grundstücke des Grundsteuerkatasters in den Grenzkataster mangels einer ausdrücklichen für die Annahme der beschwerdeführenden Partei sprechenden Regelung nicht als rechtswidrig zu erkennen. Sofern aber die beschwerdeführende Partei Beispiele anführt, die ihrer Meinung nach aus vermessungstechnischen Überlegungen der Rechtsansicht der belangten Behörde entgegenstünden, erweist sich dieses Vorbringen schon deshalb als nicht entscheidungsrelevant, da es nicht etwa erkennbar den hier unbestritten gebliebenen, dem behördlichen Abspruch zugrunde liegenden Sachverhalt betrifft.

*Christoph Twaroch*

### **Zur Bedeutung der Grundbuchsmappe**

*Dafür, ob auf Grund eines Kaufvertrages an der gesamten in der Grundbuchsmappe veranschaulichten Fläche Eigentum übertragen und erworben wurde, ist im Verhältnis zum Nachbarn, der sich nicht auf Ersitzung oder Besitzeinweisung durch denselben Verkäufer berufen kann, der tatsächliche Grenzverlauf maßgebend, auch wenn Besitz und tatsächliche Übergabe durch den Voreigentümer hinter den wahren Eigentumsgrenzen zurückblieben.*

*OGH, 1 Ob 703/83 vom 10. Oktober 1983; SZ 56/141*

Aus der Begründung:

Es trifft zwar zu, daß der OGH in einer Reihe von Entscheidungen den Rechtssatz aussprach, entscheidend für den Umfang des Eigentumserwerbes an Grundstücken sei nicht die Grundbuchsmappe, sondern der Umfang, in dem das Grundstück nach dem Willen der Parteien übertragen worden sei. Es handelte sich dabei aber, worauf schon Spielbüchler in seinem Aufsatz Grundbuch und Grenze, JBl. 1980, 169 ff., hinwies, um Fälle, in denen entweder ein Streit zwischen den Vertragsparteien über den Umfang (den Titel) der Eigentumsübertragung entstand oder ein Voreigentümer, in dessen Eigentum zwei benachbarte Grundstücke standen, diese mit getrennten zeitlich unter Umständen auseinanderliegenden Verträgen zwei verschiedenen Personen übertrug, sodaß für die Frage, in welchem Umfang Eigentum erworben wurde, es auf den vertragsgemäßen Titel ankam, für dessen Auslegung die Begehung, die Bezeichnung, allenfalls Vermarkung der Grenzen entscheidend sein konnte. Eine Frage des Umfanges des der Eigentumsübertragung zugrunde liegenden Titels ist es aber auch, wenn Besitz und Übergabe eines nur an fremde Grundstücke angrenzenden Grundstückes hinter den Tatsachen zurückbleiben. Nicht der Besitz der Voreigentümer und die Übertragung dieses Besitzes ist dann für den Umfang der Eigentumsübertragung entscheidend, sondern der Inhalt des Kaufvertrages, ob nämlich an der ganzen in der Mappe veranschaulichten Fläche oder ob nur an einem Teil dieser Fläche Eigentum übertragen und erworben werden sollte. Im vorliegenden Fall wurde außer Streit gestellt, daß die Kläger von ihrem Voreigentümer in dem Umfang Eigentum erwerben sollten, wie dieser das Grundstück 472 zu besitzen berechtigt war. Damit wurde klargestellt, daß Franz K das gesamte Grundstück 472 den Klägern ins Eigentum überließ, der Titel sich somit auf die wahre Grundstücksgrenze erstrecken sollte, Franz K sich also nicht etwa den strittigen Grundstücksteil in seinem Eigentum vorbehielt, sei es, um ihn selbst zu bewirtschaften oder um ihn in der Folge auf Grund eines zu erstellenden Teilungsplanes dem Beklagten oder dessen Rechtsnachfolger ins Eigentum zu übertragen. Erstreckte sich der Titel aber auf das gesamte Grundstück 472 nach den dem Voreigentümer zustehenden rechtlichen Grenzen, dann kam einer vor Abschluß des Kaufvertrages vorgenommenen Grenzbegehung, bei der der Voreigentümer der Kläger irrtümlich einen anderen als den wahren Grenzverlauf gezeigt haben mag, keine selbständige Bedeutung zu. Der tatsächliche Grenzverlauf ist für die Eigentumsübertragung maßgeblich. Es kommt nur auf die zur rechtlichen Beurteilung notwendigen Feststellungen an, ob, wie die Kläger behaupten, die Mappengrenzen den wahren Grenzverlauf wiedergeben oder nicht.