



Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich

Dominik Spangl, Langmannersdorf und Gerhard Navratil, Wien

Dieser Beitrag wurde als „reviewed paper“ angenommen.

Kurzfassung

Das österreichische System der Eigentumssicherung an Grund und Boden deckt vorwiegend die Dokumentation von Rechten und Verpflichtungen aus dem Privatrecht ab. Es gibt derzeit kein Register, welches öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen vollständig und öffentlich zugänglich dokumentiert.

In diesem Artikel werden die Notwendigkeit und die Realisierungsmöglichkeiten eines solchen Registers diskutiert. Weiters wird auf öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in der österreichischen Gesetzgebung und deren Registrierbarkeit eingegangen. Mögliche technische Realisierungsmöglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen runden das Thema ab.

Schlüsselwörter: Kataster, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB), Grundstück, Eigentumssicherung, Register

Abstract

The Austrian system of land registration aims at documenting rights and responsibilities emerging from private law. There is no register yet that documents public law restrictions on ownership of land in a complete and publicly accessible way. The paper discusses the requirements for and possibilities to realize such a register. Furthermore, public-law restrictions in the Austrian legal system are discussed and the limits of their registration assessed. Possible technical concepts for the implementation conclude the paper.

Keywords: Cadastre, public-law property restrictions, land parcel, land registration, register

1. Über die Notwendigkeit eines ÖREB-Katasters in Österreich

Das österreichische System der Eigentumssicherung an Grund und Boden basiert auf zwei Säulen. Eine Säule bildet der Kataster (Abbildung 1), der vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen bzw. den nachgeordneten Vermessungsämtern geführt wird. Der Kataster diente ursprünglich der Grundbesteuerung, nach § 8 VermG [1] ist er jedoch seit 1969 auch für den verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur Ersichtlichmachung ausgewählter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse bestimmt. Die zweite Säule bildet das Grundbuch, welches von den Bezirksgerich-

ten geführt wird. „Es ist zur Dokumentation der Eigentumsrechte und beschränkter dinglicher Rechte an Liegenschaften bestimmt“ [2, S. 141]. Die Verortung dieser Rechte an Liegenschaften ist durch die Grundstücksgrenzen definiert, deren verbindlicher Nachweis wiederum eine Aufgabe des Katasters ist. Daraus kann man schließen, dass der Kataster, obwohl ursprünglich zur Besteuerung und somit im öffentlichen-rechtlichen Bereich anzusiedeln, heute auch ein wesentliches Operat zur Dokumentation des Privatrechts darstellt.

Das hier dargestellte System deckt vorwiegend die privaten Rechte und Verpflichtungen für Liegenschaftseigentümer ab. Rechte und Pflichten aus der öffentlichen Gesetzgebung werden kaum registriert oder ersichtlich gemacht. Eine der wenigen Ausnahmen ist die Duldungspflicht für amtliche Festpunkte, deren Lage im Kataster dargestellt ist. Dabei wurden, bedingt durch eine Intensivierung der Nutzung des Bodens und anderen Entwicklungstendenzen hin zur „Multi-Funktionalität“ von Land (siehe z.B. [3]), immer mehr Gesetze im öffentlichen Recht erlassen, um sowohl die natürlichen Ressourcen vor Beschädigung und Zerstörung als auch die Gemeinschaftsordnung zu bewahren.

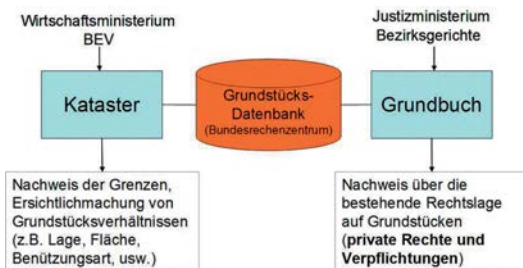


Abb. 1: Österreichisches System der Eigentumssicherung an Grund und Boden

Zahlreiche Regelungen in diesen Gesetzen beschränken das Eigentumsrecht, es handelt sich um sogenannte öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen („ÖREB“). Diese Eigentumsbeschränkungen aus dem öffentlichen Recht sind der Öffentlichkeit nur unzureichend bekannt. Bereits im Jahr 1998 wurde in einem Bericht der FIG [4, S. 17] über die Zukunftsvision des Katasters 2014 gefordert, dass alle Eigentumsbeschränkungen, egal ob sie durch das Privatrecht oder das öffentliche Recht entstanden sind, über ein amtliches Register der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen. Der Nutzen eines solchen Informationssystems ergibt sich aus der Bereitstellung vorhandener kostbarer Informationen, die für Planungen genutzt werden können. Weiters folgt ein hoher volkswirtschaftlicher Nutzen durch Markttransparenz und eine Verminderung von Fehlbeurteilungen von Liegenschaftspreisen. Größter Profiteur ist der Grundeigentümer selbst, der sich an die Rechtsvorschriften des Gesetzgebers halten muss und dem mit solch einem Register ein einfacher Zugang zu relevanten Informationen ermöglicht wird. Weiters nutzt dieser Kataster allen Akteuren der Liegenschaftsbewertung, wie Investoren, Banken und Immobilienhändlern, und auch den Behörden und öffentlichen Verwaltungen als Informationslieferant.

Die Schweiz ist derzeit das einzige Land, welches solch ein Register durch einen Kataster öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen umsetzt. In Österreich ist für die Ersichtlichmachung von ÖREB die zweite Abteilung (A2) des Gutbestandsblatts im Grundbuch vorgesehen. Nach den Vorschriften des Allgemeinen Grundbuchanlegungsgesetzes passiert das jedoch nur, wenn ihre Eintragung im öffentlichen Buch ausdrücklich vorgeschrieben ist. Ein Beispiel dafür sind Zusammenlegungsverfahren. Diese sind öffentlich-rechtliche Verfahren, die per Verordnung eingeleitet und im Grundbuch angemerkt werden. Diese Eintragungen sind daher äußerst lückenhaft [2, S. 144]. Ein Grund dafür ist, dass ÖREB unabhängig von einer etwaigen Eintragung im Grundbuch gelten, da die Verbindlichkeit mit der Rechtskraft des Beschlusses entsteht, welcher die ÖREB begründet. Das Eintragungsprinzip, eines der fünf Grundbuchsprinzipien [5, S. 177-179], gilt also für ÖREB nicht. In diesem Kontext wird auch der Vertrauensgrundsatz gebrochen, da sich aus § 1500 ABGB [6] und § 71 BGB [7] als negative Seite des Publizitätsgrundsatzes ergibt: „Was nicht eingetragen ist, gilt [dem gutgläubigen Erwer-

ber gegenüber] nicht.“ [5, S. 178] Daraus folgt, dass die bisherigen Ersichtlichmachungen von ÖREB im Grundbuch kaum mehr als einen informativen Charakter aufweisen. Auch in einigen Raumordnungsgesetzen der Länder ist eine Ersichtlichmachung von ÖREB in den Flächenwidmungsplänen vorgesehen, wodurch eine länderspezifische Deklaration einzutragender Eigentumsbeschränkungen entsteht. Der Ersichtlich- bzw. Kenntlichmachung dieser Nutzungsbeschränkungen kommt keine verbindliche, sondern nur deklarative Wirkung zu [8, S. 178]. Dies wird in einigen Raumordnungsgesetzen explizit hervorgehoben (z.B. im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz, stmkROG 2011, § 11 Abs 7 [9]). Die ausgewiesenen Daten können zudem unvollständig sein. Daraus ergibt sich, dass die Ersichtlichmachungen von ÖREB im Grundbuch und in den Flächenwidmungsplänen eine vollständige, öffentlich zugängliche und verbindliche Dokumentation aller ÖREB in einem amtlichen Register nicht ersetzen können. Nutznießer einer solchen Dokumentation wären die oben genannten Personen, Personengruppen und Organisationen.

Für die Realisierung eines solchen Registers bieten sich nach dem österreichischen System der Eigentumssicherung zwei Möglichkeiten an. ÖREB könnten verbindlich im Grundbuch registriert werden. Das hätte den Vorteil, dass eine bereits vorhandene Organisation und Struktur verwendet wird. Allerdings ergeben sich zwei große Nachteile, wie auch bereits in der Schweiz [10, S. 11] festgestellt wurde. Die Identifikation einer Fläche im Grundbuch erfolgt mittels Grundstücksnummer. Diese sind jedoch nicht fix und können sich ändern, sie stellen somit keinen idealen Referenzierungsschlüssel dar. Bei der Dokumentation des Grundeigentums wird das dadurch umgangen, dass das Eigentum zur Grundbuchseinlage registriert wird und der Grundbuchseinlage wiederum bestimmte Grundstücke zugehören. Das ist bei ÖREB in der Regel nicht möglich, da diese grundstücksbezogen und nicht einlagebezogen sind. Erschwert wird das dadurch, dass die geographische Abgrenzung von ÖREB auf unterschiedliche Weise, z.B. durch Koordinatenangaben, textlicher Beschreibung, Grundstücksnummern oder Angabe von Naturgrenzen, erfolgen kann. Sie hält sich dabei in der Regel nicht oder nur unzureichend genau an Grundstücksgrenzen. Aus diesen Gründen ist diese Lösungsmöglichkeit für eine Dokumentation von ÖREB als ungeeignet anzusehen.

Eine weitere Lösungsmöglichkeit bietet der Kataster. Hierbei kann die geographische Abgrenzung des Wirkungsbereichs der ÖREB direkt abgebildet werden. Weiters können verschiedene Daten (Liegenschaftskataster, Eigentumsbeschränkungen, usw.) für eine Liegenschaft oder ein bestimmtes Gebiet überlagert werden oder auch Listen, beispielsweise für das Grundbuch, automatisch generiert werden. Auch Qualitätskriterien wie die Lagegenauigkeit der Gebietsgrenzen oder die Aktualität von ÖREB können mit einbezogen werden. Die Strukturen müssen dabei je nach technischer Umsetzung neu geschaffen oder es können vorhandene genutzt werden.

Der erste Ansatz ist insofern problematisch, als er zu einer Vermischung von privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Aspekten führen würde. Daher wird in der Folge auf diese Möglichkeit nicht mehr eingegangen und nur noch der zweite Ansatz analysiert. Dazu muss zunächst der Umfang der tatsächlich einzubeziehenden ÖREB bestimmt werden. Anschließend werden die beiden Arten der Datenverwaltung diskutiert und miteinander verglichen.

2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen und deren Registrierung

2.1 Einschränkungen in der Registrierung von ÖREB

Die Anzahl existierender Rechtsvorschriften, die ÖREB enthalten können ist enorm. Allein in den Jahren von 2000 bis 2008 wurden insgesamt 7284 Gesetze mit geschätzten 73.000 Seiten auf Bundesebene publiziert, in Wien noch weitere 649 Gesetze und Verordnungen [11]. Noch fünfzig Jahre zuvor wurden im gleichen Zeitraum weniger als die Hälfte an Gesetzen erlassen. Diese Steigerung der „Produktivität“ resultiert in einer sehr schweren Umsetzbarkeit der Erfassung, insbesondere einer genauen Untersuchung, Analyse und Kategorisierung aller enthaltenen ÖREB. Weiters sind nicht alle ÖREB registrierbar, beispielsweise wenn sie sich nicht durch einen geographischen Wirkungsbereich eingrenzen lassen. Die Erlaubnis des Betretens von Grundstücken für vom Gesetz befugte Personen wie Exekutivbeamte, Rettungskräfte oder Vermessungsbedienstete in unmittelbarer Ausübung ihrer Tätigkeit sind dafür Beispiele. Auf der anderen Seite muss es das erklärte Ziel sein, einen ÖREB-Kataster aufzubauen, der möglichst umfassend öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen auf Grundstücken beschreibt. Nur so kann eine Beurteilung über Nutzungspo-

tentiale und damit eine Werteinschätzung des Grundstücks erfolgen. Eine selektive Auswahl kann das Informationsbedürfnis, auf längere Sicht gesehen, nicht befriedigen.

Das Ziel eines möglichst umfassenden Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen kann nur etappenweise erfolgen, indem sukzessive Rechtsvorschriften auf enthaltene ÖREB untersucht werden. Nach entsprechenden Auswahlverfahren darstellbarer ÖREB wächst der Kataster mit der Zeit zu einem möglichst vollständigen Informationssystem eigentumsbeschränkender Vorschriften. Weiters sind Kriterien zu definieren, welche die ÖREB nach ihrer Publikationserfordernisse einteilen. Diese Vorgehensweise wurde auch in der Schweiz gewählt, wo vorerst siebzehn Objekte (Eigentumsbeschränkungen) in einen ÖREB-Kataster etabliert werden [12, 13, S. 14]. Dabei werden die einzutragenden Daten folgende Anforderungen gestellt (Art. 5, Abs. 2, ÖREBKV):

„a. Sie bilden Eigentumsbeschränkungen ab, die vom zuständigen Organ in dem von der Fachgesetzgebung vorgeschriebenen Verfahren beschlossen und genehmigt worden sind.

b. Sie sind in Kraft.

c. Sie wurden unter der Verantwortung des zuständigen Organs auf die Übereinstimmung mit dem Beschluss überprüft.“ [12]

Die Registrierung von ÖREB ist in der Schweiz auch hinsichtlich ihrer Wirkung beschränkt. Solche Unterschiede gibt es auch in Österreich. Es wird unterschieden zwischen

- Eigentumsbeschränkungen generell-abstrakter Natur (z.B. Bestimmungen zur allgemeinen Nutzung von Wald und Almen)
- Eigentumsbeschränkungen generell-konkreter Natur (z.B. Bebauungsplan)
- Eigentumsbeschränkungen individuell-konkreter Natur (z.B. Baubewilligung)

Die erste Kategorie sollte nicht Teil eines ÖREB sein, da ohne weitere Angaben keine räumliche Verortung erfolgen kann bzw. bei Gültigkeit für das gesamte Staatsgebiet eine solche nicht sinnvoll ist.

2.2 Kriterien für die Registrierung von ÖREB

Ausgehend von einer Liste einschlägiger Rechtsgebiete wurden über 90 Gesetze auf öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen durchsucht und knapp 300 ÖREB gefunden [14, S. 57]. Dabei war die Suche beim Landesrecht auf das Land Niederösterreich beschränkt.

Um die Notwendigkeit und Möglichkeit der Publikation einzelner ÖREB festzulegen wurden in Anlehnung an die Studie von Steinauer [15] die Kriterien der Mittelbarkeit und der Differenzierung angewandt. Mittelbarkeit beschreibt die Bedingung, dass sich die ÖREB aus einer speziellen Verfügung ergeben müssen. Dabei werden die Verfügungen von einer Behörde getroffen, um eine vom Gesetz vorgesehene Beschränkung zu konkretisieren. In der Verfügung wird festgelegt, für wen bzw. für welche Gebiete die Bestimmungen gelten. Das kann beispielsweise durch eine Verordnung geschehen. Differenzierung heißt, dass sich die ÖREB von Grundstück zu Grundstück unterscheiden müssen, um in einen Kataster aufgenommen zu werden. Wirkt sich eine ÖREB auf alle Grundeigentümer gleichermaßen aus, so gibt es keine Notwendigkeit diese planlich darzustellen. Weiters wurde die Anzahl betroffener Eigentümer für eine vorerst priorisierende Auswahl von ÖREB für eine Publikation an das Kriterium „Differenzierung“ geknüpft. Die Mittelbarkeit, also die speziell erlassene Verfügung, muss für mehrere Grundeigentümer gleichzeitig wirken und bereits erlassen sein. Die Verfügung darf sich nicht erst aus einem individuellen Anlass ergeben, welcher nur für einen Grundeigentümer verbindlich ist (wie z.B. die Bewilligung der Wasserrechtsbehörde zur Errichtung einer Anlage in Gewässern). Durch die Anwendung dieser Publikationskriterien ergaben sich 76 ÖREB, die eine erste Auswahl für einen ÖREB-Kataster darstellen können [14, S. 59-61].

Die weitere Analyse beschränkte sich auf die bundesrechtlichen Vorschriften „Verdachtsflächenkataster“ und „Altlastenatlas“, exemplarisch für das Landesrecht auf die „Bewilligungspflicht in Landschaftsschutzgebieten“ im Land Niederösterreich und auf die „Bausperre“ auf Gemeindeebene. Dabei wurden weitere Kriterien definiert, die die Möglichkeit einer Darstellung in einem ÖREB-Kataster beeinflussen (siehe auch [16, S. 44-48], [16]). Diese Kriterien stellen

- die „Räumliche Definition“ (Bezugsrahmen, Parzellenspezifität, Lagegenauigkeit und -zuverlässigkeit, Sichtbarkeit im Feld, Betroffene Nutzung und Ungewissheitsmarge),
- die „Zeitlichen Parameter“ (Dauerhaftigkeit, Aktualität und räumliche Stabilität) und
- den „Finanziellen Ausgleich“

dar. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es möglich ist, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in einen ÖREB-Kataster einzubringen. Der zeitliche und finanzielle Aufwand und notwendige technische und verwaltungstechnische Aufwendungen sind jedoch abhängig von der Stufe der Verwaltungsebene. Die ÖREB „Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas“ auf Bundesebene bietet gute Rahmenbedingungen für eine Einführung in ein rechtsverbindliches GIS. Eindeutige Grenzdefinition, Dauerhaftigkeit der Beschränkung und gute Rahmenbedingungen für eine aktuelle Datenhaltung im Kataster sprechen für eine Übernahme der ÖREB in einen ÖREB-Kataster. Die „Bewilligungspflicht in Landschaftsschutzgebieten“ auf Landesebene weist hingegen teilweise rechtlich fragwürdige Grenzdefinitionen auf, was sich auch auf die Aktualität der Datenhaltung auswirkt. Die Dauerhaftigkeit der ÖREB ist ebenfalls geringer. Zudem sind Daten aus neun unterschiedlichen Ländern in einem GIS zu vereinigen. Die ÖREB „Bausperre“ auf der Gemeindeebene hingegen beinhaltet zwar eine eindeutige Grenzdefinition, die Wirkungsdauer einer Bausperre ist aber befristet. Auch sind die Daten bei dieser ÖREB über viele Stellen verstreut, eine zentrale Erfassung der Daten aller Gemeinden bundesweit und eine Vereinheitlichung dieser Datensätze würde sich schwierig gestalten. Abhilfe könnte die Bereitstellung der betroffenen „ÖREB-Daten“ der Gemeinden in einem Netzwerk schaffen, damit wäre die Basis für eine „Cloud“ gegeben.

3. Realisierungsmöglichkeiten eines ÖREB-Katasters

3.1 Rahmenbedingungen

Wesentlich für eine Realisierung sind die Anforderungen, Ziele und Rahmenbedingungen an den ÖREB-Kataster. Sie unterscheiden sich wesentlich von zum Teil bereits bestehender GIS für bestimmte ÖREB. Im Folgenden werden einige Rahmenbedingungen für einen ÖREB-Kataster diskutiert (aus [14], siehe auch [16] und [18]) genannt.

Nach dem Vertrauensgrundsatz können gutgläubige Dritte von der Korrektheit des Grundbuchs Inhalts ausgehen. Das sollte auch für einen ÖREB-Kataster gelten. Das heißt, jene ÖREB, die im Kataster ausgewiesen werden, müssen

1) Die Forderung der Vollständigkeit bezieht sich auf die Registrierung aller Daten einer ÖREB nach aktuellem Kenntnisstand. Für gewisse öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ist der Status der absoluten Vollständigkeit nicht oder nur sehr schwer erreichbar. Ein Beispiel dafür sind Verdachtsflächen.

flächendeckend und vollständig sein¹⁾. Weiters entstehen ÖREB aus einem Recht und sind für jeden betroffenen Liegenschaftseigentümer verbindlich. Bei der Darstellung dieser ÖREB in einem ÖREB-Kataster muss der Nutzer davon ausgehen können, dass die Angaben der Eigentumsbeschränkungen stimmen. Der ÖREB-Kataster muss also eine verbindliche Auskunft ermöglichen, dass der Auszug mit dem Inhalt des ÖREB-Katasters und der Grundstücksebene des Katasters übereinstimmt. Da sich aber im Laufe der Zeit die rechtlichen Rahmenbedingungen ändern können, ist möglicherweise eine Speicherung aller Auskünfte nötig. Dann wäre es möglich, gegebene Auskünfte durch die gespeicherte Kopie zu belegen. Auch die Aktualhaltung der Daten ist erforderlich. Informationen zu Eigentumsbeschränkungen aus dem ÖREB-Kataster und tatsächlich festgelegte gesetzliche Regelungen dürfen sich nicht unterscheiden²⁾. Somit darf zwischen Eintritt der Rechtskraft und Verfügbarkeit eines Datensatzes keine Verzögerung entstehen und mit Inkrafttreten der Regelung sollten auch die Daten des ÖREB-Katasters aktualisiert sein. Weiters muss der Bezug zur Rechtsquelle der ÖREB jederzeit gegeben und abrufbar sein um die Korrektheit der Auskunft zu dokumentieren.

Technische Rahmenbedingungen sind definierte Abfragemöglichkeiten, eine einheitliche Datenstruktur, einheitliche Datenmodelle und Bestandskataloge, eine einheitliche Modellierungssprache, eine standardisierte kartographische Darstellung und der Datenschutz. Zur Speicherung der Daten und für die Schnittstelle zu den Nutzern gibt es zwei verschiedene Realisierungsmöglichkeiten, die zentrale oder die dezentrale Datenverwaltung.

3.2 Zentrale Datenverwaltung

Die zentrale Datenverwaltung (Abbildung 2) entspricht dem bereits bestehenden Kataster. ÖREB werden je nach Gesetzeslage von Bund, Land und Gemeinde beschlossen. Die relevanten Daten werden also an unterschiedlichen Stellen erfasst. Die auszuweisenden ÖREB werden auf einen zentralen Server kopiert und in vordefinierte Ebenen gespeichert. Diese Ebenen werden im bestehenden Liegenschaftskataster überlagert. Erfolgt eine Nutzerabfrage, so werden die Ebenen durchsucht und die jeweiligen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

zusammengefasst und ausgewiesen. Somit lassen sich auch Verzeichnisse von Liegenschaften erstellen, die von ÖREB betroffen sind, z.B. für das Grundbuch. Die Nachführung des Katasters erfolgt durch Ersetzen der geänderten Daten in der betroffenen Ebene.

Der Vorteil an dieser Datenstruktur ist die einfache Realisierung verschiedenster Abfragemöglichkeiten durch den Nutzer. Zudem greift der Anwender immer nur auf eine Kopie der Daten zu und niemals auf den originalen Datenbestand. Damit kann die Sicherheit der Daten gewährleistet werden. Der zentrale Server hält alle aktuellen Daten vorrätig und benötigt somit eine entsprechende Speicherkapazität.

Ein administrativer Vorteil dieser Datenstruktur ist, dass die Einheitlichkeit der Daten sichergestellt werden kann. Daten in falschen Formaten können vom zentralen Server zurückgewiesen werden. Zudem ist eine Prüfung der Grenzen zwischen Ländern bzw. Gemeinden problemlos möglich. Ein Problem könnte die Aktualität der Daten sein. Üblicherweise erfolgt die Aktualisierung geänderter Daten in der Arbeitskopie nicht sofort, sondern sie wird auf eine Zeit verlegt, in

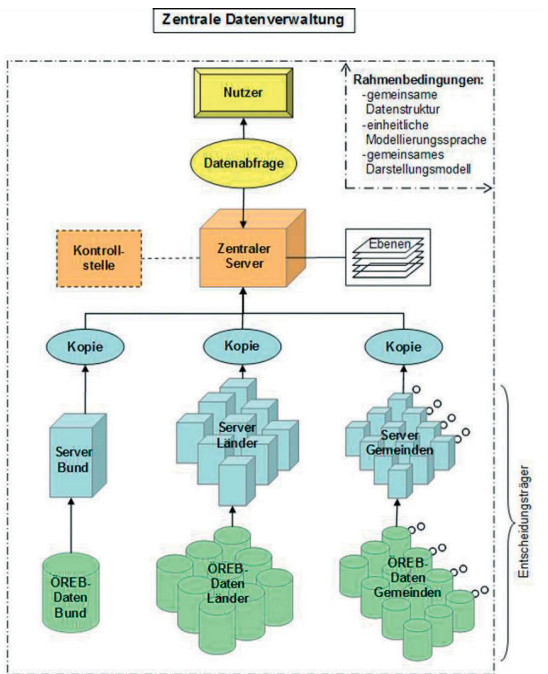


Abb. 2: Schema der zentralen Datenverwaltung

2) Gesetzlich festgelegte Ausnahmeregelungen sind jedoch einzuhalten. Beispielsweise behält eine Baugenehmigung auch nach Änderung des entsprechenden Bebauungsplanes ihre Gültigkeit, selbst wenn sie nach dem neuen Bebauungsplan nicht mehr ausgestellt werden könnte.

der nur ein geringes Datenaufkommen im Netzwerk herrscht, meist in der Nacht. Somit sind die abgefragten Daten maximal einen Tag alt. Nachteilig ist zudem, dass der zentrale Server auf Bundesebene angesiedelt werden müsste. Es ist fraglich, ob ein solches Konzept in Österreich realisierbar wäre.

3.3 Dezentrale Datenverwaltung

Die dezentrale Datenverwaltung (Abbildung 3) beruht auf der Ausnutzung der Ressourcen von bestehenden Computernetzwerken, vielfach auch unter „Cloud Computing“ bekannt. Bei diesem Konzept erfolgt keine Kopie der ÖREB-Daten der Entscheidungsträger. Es gibt nur ein Portal, das den Nutzern die Abfrage der Daten ermöglicht. Führt der Nutzer eine Datenabfrage durch, so wird direkt auf die Server der Entscheidungsträger zugegriffen. Da der Nutzer eine geographische Region für seine Abfrage angeben muss, werden in der Regel nur wenige Server auch wirklich angesprochen. Die Daten werden dann entweder auf dem Portalserver oder beim Nutzer zusammengefasst und dargestellt.

Durch den Entfall der Kopie von Daten auf einen zentralen Server werden immer die aktuellsten Daten angezeigt. Allerdings muss sichergestellt werden, dass eine Änderung der Originaldaten durch eine Abfrage nicht ermöglicht wird. Eine

einheitliche Datenstruktur und Modellierungssprache könnten durch die Wahl geeigneter Standards, z.B. die Verwendung von Web Map Service (WMS) oder Web Feature Service (WFS), sichergestellt werden. Dieses Konzept wird zum Beispiel bei der GIS-Plattform „geoland.at“ verwendet. Deren Struktur und technische Einrichtungen könnten eventuell für einen zukünftigen ÖREB-Kataster genutzt werden.

Auch verwaltungstechnisch besteht ein großer Unterschied zur zentralen Datenhaltung. Bei der zentralen Datenverwaltung kann eine Kontrollstelle am zentralen Server eingerichtet werden. Das kann jedoch zu erheblichen Verzögerungen bei Updates führen. Bei der dezentralen Datenverwaltung sind alleine die Entscheidungsträger für die Nachführung und Kontrolle der ÖREB-Daten verantwortlich. Da diese Stellen jedoch ohnehin bereits für den Inhalt der ÖREB verantwortlich sind, sollte das kein großes Problem darstellen.

Die Vorteile der dezentralen Führung eines ÖREB-Katasters liegen in der Nutzung des lokal vorhandenen Wissens und der kurzen Wege bei Inkonsistenzen. Dazu kommt noch, dass der Ausfall eines Servers (sofern es nicht der einzige Portal-Server ist) nicht das gesamte System lahmlegt. Nachteilig ist, dass die Standardisierung aufwändiger wird und erheblich mehr technisches Know-How, speziell auch hinsichtlich Datensicherheit, auf allen Ebenen notwendig ist.

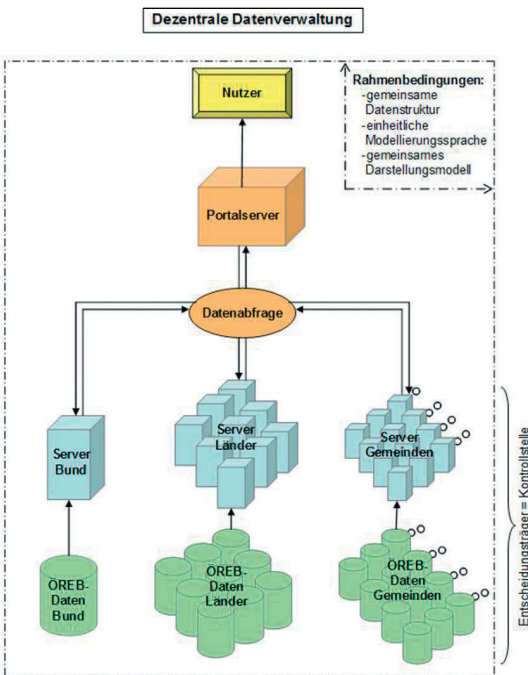


Abb. 3: Schema der dezentralen Datenverwaltung

4. Zusammenfassung

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die Registrierung und Zugänglichkeit zu Informationen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen bisher unzureichend realisiert ist. Notwendig ist eine vollständige, öffentlich zugängliche und verbindliche Dokumentation aller ÖREB im System der österreichischen Eigentumssicherung. Die Erweiterung der Säule des Katasters bietet hierzu eine sehr gute Lösungsmöglichkeit. Die Anzahl möglicher zu registrierender ÖREB ist allerdings enorm, dies resultiert aus der Anzahl existierender Rechtsvorschriften. Eine schrittweise Schaffung des ÖREB-Katasters scheint daher notwendig. Nicht alle ÖREB sind auch in einem Kataster abbildbar. Aus diesen Gründen wurden Kriterien definiert, die ÖREB aufweisen müssen, um in einen Kataster aufgenommen zu werden, sowohl allgemein, als auch für eine priorisierte Auswahl in Frage kommender ÖREB. Zuletzt wurden verschiedene Möglichkeiten zur technischen Realisierung aufgezeigt.

Welche Lösungsmöglichkeit für die Datenverwaltung des ÖREB-Katasters sinnvoll ist, hängt von vorhandenen technischen Infrastrukturen, verwaltungstechnischen und rechtlichen Fragestellungen und nicht zuletzt von politischen Interessen ab. Eine der wesentlichsten verwaltungstechnischen Entscheidungen ist, ob eine parallele Führung des ÖREB-Katasters neben dem bestehenden Kataster sinnvoller ist oder die Integration der ÖREB in den bestehenden Kataster. Eine dezentrale Datenverwaltung würde die zweite Möglichkeit ausschließen, da die Integration der ÖREB in den bestehenden Kataster genau die Realisierungsmöglichkeit der zentralen Datenverwaltung anspricht. Bei einer zentralen Datenverwaltung ist sowohl eine eigenständige Führung des ÖREB-Katasters möglich, als auch der Aufbau auf den bestehenden Kataster, dies ist auch eine verwaltungsorganisatorische Frage der zuständigen Kontrollstelle und der Installation des zentralen Servers.

Literaturverzeichnis

- [1] Vermessungsgesetz, BGBl. 306/1968, idF BGBl. I 100/2008.
- [2] *Twaroch, Christoph (2010):* Liegenschaft und Recht. Neuer Wissenschaftlicher Verlag GmbH, Wien.
- [3] *Twaroch, Christoph; Gerhard Navratil, Gerhard Mugenhuber und Reinfried Mansberger (2011):* Potenziale der Landadministration – Ist der Kataster noch zeitgemäß? 16. Internationale Geodätische Woche Obergurgl, In: A. Grimm-Pitzinger, Hg. T. Weinold, Wichmann Verlag, pp. 176–186.
- [4] *Kaufmann, Jürg und Daniel Steudler (1998):* Cadastre 2014 – Die Vision eines zukünftigen Katastersystems. Kommission 7, FIG-Kongress 1998, Brighton.
- [5] *Krejci, H. (1995):* Privatrecht. Wien, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- [6] *Allgemein Bürgerliches Gesetzbuch vom 1. Juni 1811 (ABGB), JGS 946/1811, idF BGBl. I 58/2010.*
- [7] *Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955, BGBl. 39/1955, idF BGBl. I 58/2010.*
- [8] *Neuhauser, Philipp (2009):* Das Recht der Altlastensanierung und rechtspolitische Ansätze für dessen Weiterentwicklung. Dissertation, Universität Wien.
- [9] *stmkROG (2010):* Steiermärkisches Raumordnungsgesetz. LGBl., Stück 21, Nr. 49., 30. Juni 2010.
- [10] *SIDIS (2005):* Informationssysteme über Rechte mit räumlichen Wirkungen. Arbeitsgruppe der Eidgenössischen Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopografie, swisstopo.
- [11] *Schulak, Eugen Maria (2009):* Wie viele Gesetze braucht der Mensch?. Wiener Zeitung GmbH, 18. Februar 2009.
- [12] *Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV), SR 510.622.4 (2. September 2009), AS 2009 4723, www.admin.ch/ch/d/sr/c510_622_4.html.*
- [13] *swisstopo (2009):* Erläuternder Bericht zur Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV), Hg. Bundesamt für Landestopografie swisstopo.
- [14] *Spangl, Dominik (2012):* Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich, Masterarbeit TU Wien.
- [15] *Steinauer, Paul-Henri (2004):* Baurecht und Landinformationssysteme. Nachdruck von Gauchs Welt, Festschrift für Peter Gauch zum 65. Geburtstag; Hg. Pierre Tercier, Marc Amstutz, Alfred Koller, Jörg Schmid, Hubert Stöckli.
- [16] *SIDIS (2007):* Die Informationssysteme über raumwirksame Rechte und insbesondere der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Arbeitsgruppe der Eidgenössischen Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopografie swisstopo.
- [17] *Knoepfel, Peter und Benjamin Wey (2006):* Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) – Gesetzliche Bestimmungen des Bundesrechts, die ÖREB begründen – Detailuntersuchungen. Eidgenössische Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopografie swisstopo.
- [18] *Kaul, Christian und Jürg Kaufmann (2009):* Expertenstudie zur Umsetzung des ÖREB-Katasters im Kanton Zürich. Eidgenössische Vermessungsdirektion, Hg. Bundesamt für Landestopografie swisstopo.

Anschrift der Autoren

Dipl.-Ing. Dominik Spangl, Barockstraße 6/1, A-3142 Langmattersdorf.
E-Mail: dominik.spangl@gmx.at

PD Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Navratil, Technische Universität Wien, Institut für Geoinformation und Kartographie, Gussausstr. 27-29, A-1040 Wien.
E-Mail: navratil@geoinfo.tuwien.ac.at