



Warum die Befundaufnahme (k)eine Grenzverhandlung ist

Rudolf Kolbe, Schwertberg

Kurzfassung

Die vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen im Privatauftrag durchgeführte Grenzverhandlung und die vom im Gerichtsauftrag durchgeführte Befundaufnahme haben viele ähnliche Elemente, differieren aber insbesondere hinsichtlich der Möglichkeiten betroffene Grundeigentümer zur Teilnahme und Mitwirkung zu bewegen. Für ein effizienteres und damit volkswirtschaftlich günstigeres Arbeiten wäre durch eine Angleichung wünschenswert.

Schlüsselwörter: Grenzverhandlung, Befundaufnahme, Ladung, §850 ABGB

Summary

Between the legal framework for boundary surveys conducted by a Chartered Engineer for Surveying and the regulations for an expert working for the court are many similarities but also differences especially regarding the invitation of affected owners. For more efficient and from the economical view cheaper work a harmonisation would be eligible.

Keywords: border negotiations, site inspection, official invitation, §850 ABGB



Hier muss es wohl sein, wo sich die sprichwörtlichen Füchse Gute Nacht sagen. Anlässlich der Befundaufnahme für ein Gutachten über die Grenzen einer Parzelle des öffentlichen Gutes in einer kleinen Mühlviertler Gemeinde kam mir dieser Gedanke. Worum geht es in dem Prozess? Nun, eine Parzelle, in der Natur zum Teil als Fahrspur in der Wiese, zum Teil als befestigter Weg erkenntlich, führt durch die Liegenschaft des Beklagten und ist laut Grundbuchstand öffentliches Gut der Gemeinde. Nachdem der Beklagte erfolglos versucht hatte, die Auflassung des öffentlichen Gutes zu erreichen, wurden von

ihm Metallsteher am Beginn der Fahrspur im Abstand von ca. 1,80 m so errichtet, dass ein Passieren von normalbreiten zweispurigen Fahrzeugen dadurch unmöglich gemacht wird. Die Gemeinde forderte daraufhin den Beklagten auf, diese Metallsteher zu entfernen. Dieser entgegnete, dass der Weg durch Ersitzung nicht mehr öffentliches Gut sei und auch die Lage der Wegparzelle im Kataster nicht dem Verlauf in der Natur entspräche. In der Folge wurde seitens der Gemeinde die Klage eingebracht.

Seitens des Gerichts wurde ich zum Sachverständigen bestellt und beauftragt als Vorbereitung der mündlichen Verhandlung eine Befundaufnahme über die gegenständliche Wegparzelle durchzuführen und dem Gericht zu übermitteln. Über den Termin der Befundaufnahme sollten die Parteien und deren Vertreter informiert werden, um ihnen die Teilnahme zu ermöglichen.

Verlassen wir hier zunächst einmal das gerichtliche Verfahren. Unklarer Grenzverlauf, Kataster und Naturstand differieren, unterschiedliche Ansichten über die tatsächlichen Besitzverhältnisse – im Berufsalltag der Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen eine vertraute Situa-

tion. Ein Großteil der Geschäftsfälle betreffend Grundteilungen und Grenzfeststellungen bringt es mit sich, dass die Eigentums Grenzen von den betroffenen Eigentümern im Rahmen der vom IKV geleiteten Grenzverhandlung festgelegt werden – oder festgelegt werden sollen. Diese Einschränkung ergibt sich schon aus der rechtlichen Situation des Zustandekommens dieser Grenzverhandlung. Während Gericht oder Vermessungsbehörde den Beteiligten eine Ladung zustellen kann, übermittelt der Ingenieurkonsulent eine Einladung. Leistet nun ein Grundeigentümer der Ladung nicht Folge, hat er die Säumnisfolgen zu tragen, d.h. beim vermessungsbehördlichen Verfahren wird der Grenzverlauf nach Angaben der übrigen Beteiligten festgelegt, beim Gerichtsverfahren kann zum Beispiel ein Versäumnisurteil ergehen oder aber eine zwangsweise Vorführung angeordnet werden. Leistet hingegen ein Grundeigentümer der Einladung des IKV nicht Folge, so passiert gar nichts.

Das heißt, die Aufgabe des die Grenzverhandlung leitenden IKV ist nicht nur die Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs, sondern darüber hinaus auch die Motivation der Parteien zum einen überhaupt zur Grenzverhandlung zu erscheinen und zum anderen auch an der Festlegung der Grenze mitzuwirken. Diese Mitwirkung an der Grenzfestlegung ist natürlich ein Prozess der ganz unterschiedlich ablaufen kann. Der Fall der ganz eindeutig in der Natur erkennbaren Grenzführung, die darüber hinaus noch exakt den Angaben des Katasters samt den vorhandenen Urkunden und Behelfen entspricht, kommt natürlich auch manchmal vor. Die meisten unter Ihnen werden mir jedoch zustimmen, dass das Wort „manchmal“ zu unterstreichen ist. Weitaus häufiger sind natürlich jene Fälle in denen entweder die Unterlagen des Katasters die Grenze nicht genau definieren, die vorhandenen Urkunden sich widersprechen, die Nutzung von der Sollgrenze abweicht – kurz die Grenze wirklich „zu verhandeln“ ist.

Wie hat denn nun eine Grenzverhandlung in der Praxis abzulaufen? Nach der Eröffnung wird der Verhandlungsgegenstand erläutert, sodann die vorhandenen Urkunden und Behelfe vorgezeigt und wo möglich deren Inhalt in der Natur ersichtlich gemacht. Daraufhin legen den Eigentümer den Grenzverlauf fest, der dann gekennzeichnet wird. Letztlich wird die Niederschrift verlesen, von den Eigentümern unterfertigt und das Protokoll vom IKV beurkundet. Auf vorbereitende Arbeiten wie Voraufnahme, Einpassung

und Transformation von älteren Plänen, Bewertung der Behelfe möchte ich hier nicht näher eingehen.

Die Grenze wird also von den Eigentümern festgelegt und nicht vom Verhandlungsleiter. Das ist oft für die Auftraggeber eine Überraschung oder gar eine Enttäuschung. Sie hatten doch den Auftrag erteilt „die Grenze zum Nachbarn zu vermessen“ und erwarteten daher, dass nun eben diese Grenze durch den Zivilgeometer festgesetzt würde – und natürlich in ihrem Sinne. Doch die Aufgabe des Verhandlungsleiters besteht darin, die vorhandenen Unterlagen, die naturgemäß für einen Laien nicht immer leicht erfassbar sind, so aufzubereiten, zu erläutern und gegebenenfalls ersichtlich zu machen, dass die Parteien in die Lage versetzt werden ihre Grenze festzulegen. Als Berater sollte er darauf hinwirken, dass keine nicht umsetzbaren Festlegungen getroffen werden und auch auf die Auswirkungen von Entscheidungen in Bereiche hinweisen, die von der Festlegung einer Grenze betroffen sein könnten. Man denke als Beispiel nur an Bebauungsbestimmungen und Abstandsregelungen. Im Gegensatz zu den Idealen der klassischen Mediation kann sich der Verhandlungsleiter meistens nicht auf bloßes Reflektieren der von den Parteien vorgebrachten Meinungen beschränken sondern wird sich auch selbst einbringen müssen um zu einem Ergebnis zu kommen. Dieses Beratungs- und Mediationstätigkeit hat natürlich unabhängig vom bestehenden Auftragsverhältnis unparteiisch zu erfolgen. Auch hier ist die Erwartungshaltung des Beauftragenden oft eine andere.

Wechseln wir nun wieder zur gerichtlichen Befundaufnahme durch den Sachverständigen. §125 StPO definiert den Sachverständigen als Person, die aufgrund besonderen Fachwissens in der Lage ist, beweishebliche Tatsachen festzustellen, also eine Befundaufnahme durchzuführen, oder aus diesen rechtsrelevante Schlüsse zu ziehen und sie zu begründen, also ein Gutachten zu erstatten. Er verschafft dem Richter als Gehilfe fremdes Erfahrungswissen. Soll er nun die Befundaufnahme ohne den Richter durchführen, so ist er mangels behördlicher Zwangsgewalt zunächst in der gleichen Situation wie der IKV bei der Grenzverhandlung. Er kann zwar Parteien und auch Dritte zur Teilnahme und zur Mitwirkung an der Befundaufnahme einladen und auffordern, dies aber nicht zwangsweise durchsetzen. Dennoch hat er es etwas einfacher als sein nicht im Auftrag des Gerichts tätiger Kollege. Betrachten wir dazu §359 Abs 2

ZPO: „Benötigt der Sachverständige die Mitwirkung der Parteien oder dritter Personen und wird ihm diese auf seine Aufforderung nicht unverzüglich geleistet, so hat der Sachverständige dies dem Gericht unter genauer Auflistung der erforderlichen Mitwirkungshandlungen und der entgegenstehenden Hindernisse mitzuteilen. Das Gericht hat sodann, mit abgesehen nicht anfechtbarem Beschluss, den Parteien das Erforderliche aufzutragen und ihnen hiefür eine angemessene Frist zu setzen ... Kommen die Parteien der Aufforderung des Gerichts nicht fristgerecht nach, so hat der Sachverständige sein Gutachten ohne Berücksichtigung des Fehlenden zu erstatten. ...“ Hier ist das Interesse des Gesetzgebers an reibungslosen und schnellen Verfahren erkennbar. Keine Partei soll durch ihre Untätigkeit den Abschluss des Verfahrens ad Infinitum hinauszögern können.

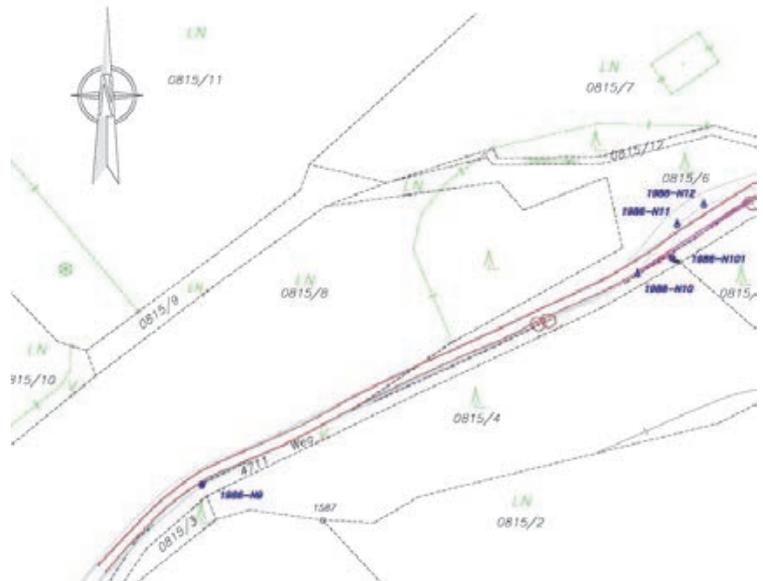
Diese gesetzliche Ausgestaltung wirkt meiner Erfahrung nach gut. Während es sehr häufig vorkommt, dass Einladungen zur Grenzverhandlung ignoriert werden, habe ich noch keine Befundaufnahme ohne die eingeladenen Parteien durchführen müssen.

Aber auch das gerichtliche Verfahren hat manchmal mit durch die Ladungsthematik bedingten Problemen zu kämpfen. Das Verfahren spielt sich nämlich in der Regel zwischen Kläger und Beklagtem oder Antragsteller und Antragsgegner ab, angrenzende Nachbarn sind nicht Parteien des Verfahrens und werden daher auch nicht beigezogen. Ein schönes Beispiel dafür ist ein zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Vortrages noch nicht abgeschlossenes Verfahren.

Betrachten wir den folgenden Ausschnitt aus der Darstellung der Befundaufnahme, der durch Ersetzen der Parzellennummern anonymisiert wurde.

Der Eigentümer der Parzelle 866/5 hatte bei Gericht gemäß §850 ABGB die Erneuerung oder Berichtigung seiner Grenze zur Parzelle 4711 des öffentlichen Gutes beantragt.

§850 ABGB lautet wie folgt: „Wenn die Grenzzeichen zwischen zwei Grundstücken durch was immer für Umstände so verletzt worden sind,



dass sie ganz unkenntlich werden könnten, oder wenn die Grenzen wirklich unkenntlich oder streitig sind, so hat jeder der Nachbarn das Recht, die gerichtliche Erneuerung oder Berichtigung der Grenze zu verlangen. Zu diesem Behufe sind die Nachbarn zu einer Verhandlung im Verfahren außer Streitsachen mit dem Bedeuten zu laden, dass trotz Ausbleibens des Geladenen die Grenze festgesetzt und vermarktet werden wird.“

Seitens des Gerichts wurde daher zur ersten Tagsatzung die Gemeinde als Vertreterin des öffentlichen Gutes geladen, natürlich auch der Antragsteller und sonst – niemand. Weder der nördlich des Weges angrenzende Eigentümer, noch die östlich und westlich an 0815/4 angrenzenden Nachbarn. Schon der erste Blick auf das aktuelle, der DKM hinterlegte Orthofoto machte klar, dass die Lage des Weges in der Natur um mehrere Meter und damit um mehr als die Wegbreite von der Darstellung der Katastralmappe abweicht. Es wäre daher dringend geboten gewesen, die genannten Anrainer in das Verfahren einzubeziehen. Nach Rücksprache mit dem Gericht konnte ich zwar den nördlich des Weges Angrenzenden zur Befundaufnahme einladen, als dieser, vertreten durch seinen Anwalt, Akteneinsicht begehrte, wurde dies vom Gericht ausdrücklich mangels Parteistellung abgelehnt. Nach längerer Verfahrenspause wurde nun seitens der Gemeinde ein weiterer Antrag auf Grenzberichtigung der nördlichen Weggrenze eingebracht, um zu ermöglichen auch den nördlichen Anrainer zu Verfahrenspartei zu machen. Vielleicht schaffen wir im dritten Verfahrensjahr eine Einigung oder Entscheidung erster Instanz herbeizuführen.

Wir sehen, auch Justitia hat es nicht immer leicht – und volkswirtschaftlich durchrechnen möchte ich die Kosten der Grenzfindung in diesem Beispiel auch nicht gerne. Da ist es schon beruhigend zu wissen, dass die meisten Grenzunklarheiten zwischen Nachbarn von diesen selbst unter Beiziehung eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen gelöst werden. Der Prozentsatz der Grenzstreitigkeiten, die bei Gericht landen, ist sicherlich ein kleiner einstelliger Wert. Und auch wenn die Dienstleistung des IKV im Regelfall nicht von der Rechtsschutzversicherung bezahlt wird, ist es für die Eigentümer zumeist der einfachere und schnellere Weg zu einer geeinigten Grenze zu kommen.

Sie haben sich vielleicht gefragt, warum ich die Klammern im Titel dieses Vortrages verwendet habe. Ich wollte damit die Ähnlichkeit aber auch die Unterschiedlichkeit von Grenzverhandlung und Befundaufnahme beleuchten. Unser Rechtssystem gewährleistet die Sicherheit des Eigentums und regelt bei Unklarheiten und Streitfragen die Vorgangsweise zu einer geklärten Grundgrenze zu kommen. Dabei sind für den im Privatauftrag tätigen IKV und für den im Gerichtsauftrag tätigen Sachverständigen die Rahmenbedingungen in weiten Teilen ident oder ähnlich, die Ladungs- bzw. Einladungsmodalitäten und Folgen differieren jedoch. Im Sinne rascher und sicherer Verfahren sowohl für die vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen geleitete Grenzverhandlung als auch für die vom Sachverständigen durchgeführte Befundaufnahme könnte eine Vereinheitlichung in folgendem Sinne einiges bewirken. So könnte im Falle des Nichterscheinens oder Nichtmitwirkens einer vom IKV eingeladenen Partei eine von der Vermessungsbehörde durchgeführte Ladung mit Rechtsfolgen zu einer weiteren vom IKV geleiteten Grenzverhandlung viele Probleme lösen. Im Verfahren gemäß §850 ABGB sollte das Gericht wiederum die Möglichkeit haben, für die Festlegung der Grenze notwendige Anrainer als Parteien in das Verfahren miteinzubeziehen.

Kehren wir nun nochmals ins idyllische Mühlviertel zurück. Die zuvor erwähnte Erfahrung, dass zur Befundaufnahme alle Eingeladenen erscheinen, bestätigte sich auch hier. Nach Erläuterung des Gerichtsauftrages wurden von mir die Unterlagen, in diesem Fall ältere Luftbilder, die Urkunde der Güterwegsschlussvermessung sowie die DKM vorgehalten und erläutert. Ebenso wurden zwei rekonstruierbare Grenzpunkte wiederhergestellt. Sodann wurden die Parteien aufgefordert, ihre Ansicht über den Grenzverlauf bzw. die Eigentumsverhältnisse darzulegen. Bis hierher gleicht der Ablauf dem der Grenzverhandlung.

Von den Parteien wurden verschiedene Argumente zur Unterstützung ihrer jeweiligen Standpunkte vorgebracht von denen ich ihnen zum Abschluss einige aus der Stellungnahme des Beklagten nicht vorenthalten will. *„Der klagsverfangene Weg weist laut Katastermappe verschiedene Breiten auf. Im ersten Drittel ... ist eine Wegesbreite von 1,60 bis 1,70 messbar ... Mangels Benutzung mit Fahrzeugen ... war der Weg überwachsen. ... Die Zufahrt war infolge des schmalen Weges ... mit meinem Traktor Massey Ferguson 135, Spurbreite ca. 1,70, nicht mehr zu benutzen. ... Ich ließ mittels Bagger 1996 den Weg verbreitern ... Die Benützung des ehemaligen öffentlichen Gutes wurde mit Fahrzeugen über 4 Jahrzehnte nicht ausgeübt. ... Der Jäger N.N. benützt den Weg mit einem zum Verkehr zugelassenen PKW.“* – Alles klar?

Wie dieses Verfahren nun ausgehen wird? Nun, wie heißt es doch so schön: „Vor Gericht und auf hoher See ist man in Gottes Hand“

Anschrift des Autors

Baurat h.c. Dipl.-Ing. Rudolf Kolbe, Präsident der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für OÖ. und Salzburg, Ing.-Schmiedl-Str. 3, 4311 Schwertberg.

E-Mail: kolbe@kolbe.at