

Grenzstreitigkeiten – vermeiden!

Foto: M. Granitzer

Grundstücksgrenzen im Wald sind nicht wichtig – außer natürlich, der Nachbar hat eine andere Vorstellung vom Grenzverlauf und beginnt, meine Bäume zu nutzen dann ist guter Rat gefragt, und das bitte rasch! Schließlich liegen in vielen Fällen die Bäume ja schon, wenn sie nicht sogar bereits abgeführt sind.

STREITIGKEITEN an und um Grenzen können entstehen, wenn der Grenzverlauf in der Natur nicht eindeutig kenntlich ist. Aber auch, wenn Nachbarn an bekannten und an und für sich unstrittigen Grundgrenzen, Grund zu Streitigkeiten finden – und sei es nur um einen Grenzbaum.

Grundsätzlich haben alle Grundstücke ringsum Grenzen, welche auch in der Natur herstellbar sind. Die Frage ist nur: In welcher Qualität? Die entsprechenden Anforderungen hängen direkt mit der Bedeutung des betroffenen Grenzabschnitts zusammen, während für die Realisierbarkeit entscheidend ist, ob die Herstellung auf Grundlage des Grundsteuer- oder Grenzkatasters oder des letzten ruhigen Besitzstandes erfolgt.

Dem letzten ruhigen Besitzstand kommt gegenüber Planunterlagen vorrangige Bedeutung zu, dies um so mehr, je unsicherer die Pläne, insbesondere die Katastralmappe, sind. Dem letzten ruhigen Besitzstand entspricht jene Grenze, welche die Nachbarn seit Jahren

eingehalten haben, ohne einen Anlass zu einem Grenzstreit zu sehen.

Mit nur ganz seltenen Ausnahmen sind in Österreich fast alle Waldgrundstücke im Grundsteuerkataster eingetragen. Der Grundsteuerkataster wurde in den Jahren von 1818 bis 1861 angelegt, mit dem ausschließlichen Zweck einer gerechten und gleichmäßigen Aufteilung der Grundsteuer. Abweichungen, vor allem im Wald- und Almbereich, von mehr als 50 Metern sind keine Seltenheit. Die Katastralmappe ist lediglich zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaft bestimmt und keinesfalls geeignet, eine dauerhafte Sicherung des Grenzverlaufes und damit einen Schutz gutgläubiger Dritter herbeizuführen. Eine Grenzherstellung in der Natur anhand des Grundsteuerkatasters ist nicht vorgesehen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde mit dem Vermessungsgesetz 1968 der ausdrücklich zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmte Grenzkataster eingeführt. Die Ersatzung an Teilen von Grundstücken

im Grenzkataster ist ausgeschlossen, jeder Grenzpunkt ist im Grenzkataster koordinativ bestimmt und so jederzeit in der Natur vermessungstechnisch wiederherstellbar. Aufgrund der hohen Genauigkeitsanforderungen befindet sich allerdings erst ein Bruchteil aller Wald- und Almgrundstücke im Grenzkataster.

Grenzfeststellung

Wie geht man nun vor, wenn man den Verlauf einer unbekanntem Grenze in der Natur ermitteln will?

Zunächst ist der Grundbuchs- und Katasterstand zu erheben, was heute in der Regel durch externen Zugriff auf die Grundstücksdatenbank geschieht. In vielen Fällen ist trotzdem der Gang zum Bezirksgericht und Vermessungsamt empfehlenswert, um dort aufliegende Urkunden (Verträge, Pläne, Handrisse, etc.) durchzusehen, welche oft wichtige Hinweise auf den Grenzverlauf enthalten.

Grundsätzlich wird anhand der

natürlichen Gegebenheiten und der Aussagen orts- und grenzkundiger Zeugen versucht, den Verlauf der Nutzungsgrenze zu ermitteln. Sollte dies nicht möglich sein, kann auch unter Verwendung des Katasterstandes der wahrscheinlichste Grenzverlauf ermittelt werden.

Einvernehmlich können bisher nicht vermarktete Grenzen nur dann festgestellt und vermarktet werden, wenn die Grenze nicht strittig ist. Die Grenzen eines Grundstücks sind dann abschnittsweise mit dem jeweiligen Nachbarn auszuhandeln und herzustellen. Es ist daher auch (außer im Vereinbarungswege) nicht möglich, nur aufgrund der im Grundbuch oder Kataster angemerkten Grundstücksfläche die Grenzen eines Grundstücks in der Natur umfänglich wiederherstellen zu lassen.

Aus Gründen der Besitzsicherung sollte man bestrebt sein, voll umfänglich eine allseits anerkannte und gut gepflegte dauerhafte Grenzvermarkung herzustellen. Bei der einvernehmlichen Wiederherstellung von Grundstücksgrenzen empfiehlt es sich - unter Berücksichtigung des Wertes der betroffenen Grundstücksteile - großzügig und keinesfalls kleinlich vorzugehen; die Kosten eines Grenzstreites übersteigen den Wert der strittigen Fläche in den meisten Fällen um ein Vielfaches, und das gutnachbarschaftliche Verhältnis wird durch derartige gerichtliche Auseinandersetzungen üblicherweise auch nicht verbessert.

Es geht auch ohne Gericht

Der übliche Weg zur gerichtlichen Schlichtung eines Grenzstreits ist das Außerstreitverfahren nach §§ 850 - 853 ABGB. Dabei versucht das Gericht, die Grenze nach dem letzten ruhigen Besitzstand wiederherzustellen. Falls das nicht möglich ist, hat eine Verteilung der streitigen Fläche nach billigem Ermessen (üblicherweise durch Hälfteilung) zu erfolgen. Die Kosten des außerstreitigen Verfahrens sind von den Beteiligten zu gleichen Teilen zu tragen.

"Wir werden keinen Richter brauchen", ist daher meist der schlauere Zugang. Dabei wird der Grenzverlauf durch die beteiligten Eigentümer (die es ja auch am besten wissen) dem letzten ruhigen Besitzstand folgend festgelegt, und zwar mittels eines Vergleichs, durch welchen sie sich gegenseitig verpflichten,



Der eingewachsene Stacheldraht zeigt den Grenzverlauf.

Foto: P. Herbst

die festgelegte Grenze künftig als einzig maßgebende anzuerkennen. Wichtig ist dabei allerdings, dass dadurch nur ein Grenzstreit bereinigt und nicht ein Eigentumsübergang (Teilung eines Grundstücks, und dann Abtretung eines Teilgrundstücks) verschleiert wird. Ein solcher Vergleich sollte stets schriftlich in einem Grenzvermarkungsprotokoll (Beispiel auf Seite 104 im Buch "Wegerecht und Grenzstreitigkeiten") dokumentiert werden. Dadurch wird erreicht, dass die so festgelegte Grenze praktisch nur mehr wegen Irrtums angefochten werden kann.

Wichtig auch: Grenzzeichen unrichtig zu setzen, zu verrücken, zu beseitigen oder unkenntlich zu machen, ist nicht nur klagbar, sondern auch gerichtlich strafbar (§147 StGB).

Stets bleibt zu beachten, dass außerhalb des Grenzkatasters nur eine ordnungsgemäß vermarktete und gepflegte Grenze eine garantierte Grenze darstellt.

Es ist also außerordentlich wichtig, durch richtiges Verhalten solche Konflikte von Haus aus zu vermeiden, gleichzeitig aber auch gewappnet zu sein, unvermeidbaren Streitigkeiten angemessen begegnen zu können.

Buchtipp



Wegerecht und Grenzstreitigkeiten

Ein praktischer Ratgeber für Land- und Forstwirte und alle speziell Interessierten.

Wegerecht:

- Arten von bestehenden Dienstbarkeiten
- Wie ein Servitutsweg entsteht
- Was es bei der Instandhaltung zu beachten gilt
- Welche Probleme bei einer Verlegung entstehen können
- Was eine „unzulässige Servituterweiterung“ bedeutet

Grundstücksgrenzen:

- Historische Betrachtung
 - Basiswissen über Grundgrenzen (Grenzvermarkung, Kataster, ruhiger Besitzstand)
 - Probleme im Zusammenhang mit unsicheren Grundgrenzen
 - Probleme an bekannten und an und für sich unstrittigen Grundgrenzen
 - Praktische Möglichkeiten, wie im Fall von Konflikten vorgegangen werden kann
- Diese Themen und vieles mehr behandelt der vorliegende Ratgeber!

Peter Herbst, Michael Maschl, Wegerecht und Grenzstreitigkeiten, 19,80 €, ISBN 978-3-7083-0599-8, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien 2009

Kontakt & Info

DI Mag. Peter Herbst
www.waldrecht.at
E-Mail: peter.herbst@waldrecht.at