

Mein oder dein Grund?

Nicht immer endet das eigene Grundstück dort, wo der Nachbar einen Zaun aufgestellt oder eine Hecke gepflanzt hat. Durch die Eintragung der Liegenschaft in den Kataster ist man vor Grenzstreitigkeiten gefeit. VON ULLA GRÜNBACHER

» Viele kennen die Situation: Man hat ein Grundstück oder ein Haus gekauft und irgendwann stellt sich die Frage: Endet mein Grundstück wirklich dort, wo der Zaun oder die Hecke des Nachbarn steht? Steht der Baum auf meinem oder seinem Grund? Was folgt, ist der Weg zum Gemeindeamt, um die Pläne einzusehen.

Immer wieder kommt es in der Praxis vor, dass der Verlauf der Grenze ungeklärt ist. Erst wenn ein Grundstück im Grenzkataster – 1968 eingeführt – eingetragen ist, ist der Verlauf der Grenze bindend und bietet den Betroffenen Rechtssicherheit. „Ob ein Grundstück in den Grenzkataster eingetragen wurde, ist im Grundbuch an einem G im A1-Blatt ersichtlich“, sagt Rechtsanwältin Katharina Braun.

Nach wie vor ist aber nur ein Bruchteil der Grundstücke im Grenzkataster erfasst. Dies hat auch Kostengründe. Denn die Eintragung in den Grenzkataster kostet mehrere Hundert Euro. Die meisten Grundstücksgrenzen sind jedoch in einem anderen – dem sogenannten Grundsteuerkataster – eingetragen. Dieser ist rechtlich jedoch nicht bindend.

Ist eine Liegenschaft nicht im Grenzkataster eingetragen, sollten Käufer vom Verkäufer bei sonstiger „Schadloshaltung“ die Richtigkeit der Naturgrenzen bestätigen lassen sowie, dass es keinen anhängigen Rechtsstreit gibt, der den Grenzverlauf betrifft, rät Braun. So könne man sichergehen, dass man sich nicht in einen schwebenden Streit einkauft. Vor allem im ländlichen Bereich, wenn Grün- in Baugrund umgewidmet

wird, ist der Verlauf zwischen zwei Liegenschaften oft nicht eindeutig ersichtlich. Grenzsteine, -pflöcke und Markierungen können verschwinden, Rutschungen und Senkungen die Trennlinien verschoben haben. Dabei kann es leicht geschehen, dass ein Nachbar

einen Teil des angrenzenden Grunds versehentlich für sich beansprucht. Wird der Grundstückstreifen in gutem Glauben, dass es sich um den eigenen handelt, mindestens 30 Jahre lang genutzt – also zum Beispiel bepflanzt und regelmäßig gemäht – dann

hat der Nutzer ihn eressen. In diesem Fall geht der Besitz auf ihn über. Der Vorteil des Grenzkatasters: Wurde die Liegenschaft hier eingetragen, ist eine Ersitzung nicht mehr möglich, die Grenze kann auch nicht mehr revidiert werden.

Konkretes Fall-Beispiel

OGH-Urteil: Jahrzehntelanger Nachbarschaftsstreit um die Grenze

Der Fall: Zwei Grundstücksnachbarn trafen im Jahr 1971 eine Vereinbarung über den Grenzverlauf zwischen ihren Liegenschaften. Dieser zufolge richtete sich der Grenzverlauf nach der Vermessung eines beeideten Zivilgeometers. Nach dem Ergebnis dieser Vermessung wurden auch Grenzsteine gesetzt. Im Jahr 1987/1988 wurde im Bereich der beiden Grundstücke eine Straße ausgebaut. Nach Beendigung dieser Arbeiten fehlten die ursprünglichen Grenzsteine. Im Sommer 2009 ließ einer der beiden Grundstückseigentümer den Vermessungsplan des Zivilgeometers aus dem Jahr 1971 rekonstruieren und neue Grenzsteine setzen. Sein Nachbar akzeptierte diese jedoch nicht und begehrte vor Gericht die Feststellung, dass bestimmte, in einem angeschlossenen Lageplan rot eingefärbten Flächen, in seinem Eigentum stehen. Der Oberste Gerichtshof (OGH) stellte klar, dass die richtige Grenze laut aktuellem Grundbuchstand festzustellen ist. Sind die Grundstücksgrenzen nicht im Grenzkataster eingetragen und besteht zwischen den Grundnachbarn keine Einigkeit, dann bestimmt sich der eigentumsrechtliche Grenzverlauf nach unbedenklichen objektiven Grenzzeichen wie Grenzsteinen, Metallmarken, Grenzpflocken oder nach der Naturgrenze.



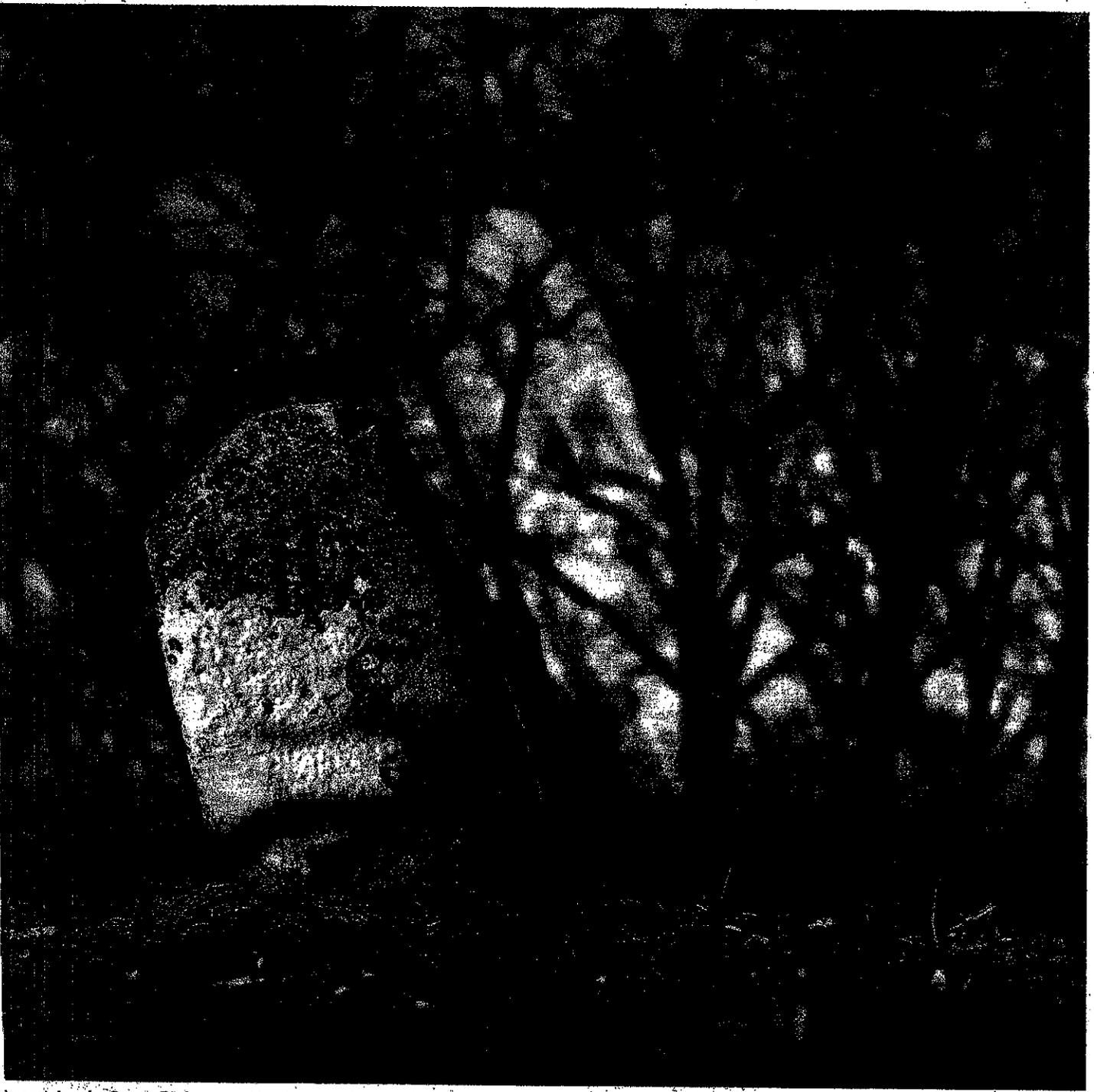
Zäune, Hecken und Geländekaranten geben Hinweise auf Grundgrenzen

Die klagende Partei berief sich schließlich auf die Vereinbarung aus dem Jahr 1971. Damals wurde eine Vereinbarung nach der Vermessung durch den Zivilgeometer am 8. Oktober 1971 getroffen. Der beklagte Nachbar bestreitet das nicht. Es ist daher, so der OGH, von einer Einigkeit der Parteien über den Verlauf der ursprünglichen (richtigen) Grenze auszugehen. Damit ist der Grenzverlauf geklärt. Kann auf Basis der Vermessungsunterlagen des Zivilgeometers aus dem Jahr 1971 die richtige Grenze rekonstruiert werden, dann kann auch eine entsprechende Feststellung und Vermarkung der richtigen Grenze erfolgen.

Ist der Grenzverlauf unklar, kann beim jeweiligen Bezirksgericht ein Antrag auf Neuvermessung eingebracht werden; ein Zivilgeometer nimmt die Messungen vor. Um das Ergebnis in den Grenzkataster eintragen zu können, müssen alle betroffenen Anrainer zustimmen. „Andernfalls ist ein Verfahren einzuleiten“, sagt Katharina Braun. „Im Zuge dessen können die Nachbarn Einwendungen erheben und die Grenzen gerichtlich festsetzen lassen.“

Aus Kostengründen ist jedoch eine außergerichtliche Einigung sinnvoll: Denn die Verfahrenskosten übersteigen den Wert des betroffenen Grundstücksanteils, der hinzugewonnen werden kann, in den meisten Fällen bei Weitem. Zum Beispiel könnte als Ersatz für das Stück Wiese eine andere Fläche an den Nachbarn abgetreten beziehungsweise eine Ablösezahlung oder eine Pacht angeboten werden.

Können sich die Eigentümer in der Grenzverhandlung nicht über die Festlegung des Verlaufs einigen, dann hat jeder von ihnen das Recht, bei Gericht eine Berichtigung zu verlangen. Will einer der beiden einen bestimmten Verlauf der Grenze feststellen lassen, dann muss er im strittigen Verfahren den behaupteten Grenzverlauf nachweisen. Gelingt dem Kläger dieser Nach-



Grenzstein oder Grenzpflocke sowie Markierungen kennzeichnen, wo die Trennlinie zwischen zwei Grundstücken verläuft

weis nicht, wird die Klage abgewiesen. Dann bleibt dem abgewiesenen Kläger nur die Möglichkeit, die Grenze im Außerstreitverfahren nach dem letzten ruhigen – also unumstrittenen – Besitzstand festsetzen zu lassen. Sind die Grundstücksgrenzen nicht im Kataster eingetragen und steht zwischen den Nachbarn keine Einigkeit, dann bestimmt

sich der eigentumsrechtliche Grenzverlauf nach Zeichen wie Grenzsteinen oder nach der Naturgrenze: Damit sind Mauern, Zäune, Bäume und Böschungskanten gemeint.

Eigentümern steht es grundsätzlich frei, ob sie ihr Grundstück einzäunen wollen oder nicht. Es gibt jedoch Landes- und Gemeinde-

vorschriften, die Zäune und auch, wie dieses ausgestaltet sein sollen, vorschreiben. Die Verpflichtung eines Zaunes kann sich auch aus Gründen der Tier- oder Viehhaltung ergeben.

Errichtet ein Grundstücksbesitzer auf seinem Grund eine Mauer, dann gehört sie ihm. Eine gemeinschaftliche Mauer direkt auf der

Grenze zwischen benachbarten Grundstücken kann jeder Nachbar auf seiner Seite bis zur Hälfte ihrer Dicke benutzen. Jeder hat dabei aber darauf zu achten, dass der andere nicht im Gebrauch seines Anteils gestört wird. Die Kosten zur Erhaltung gemeinschaftlicher Grenzen sind von den betroffenen Nachbarn gemeinsam zu tragen. «