

ZUM
THEMA

DI Wolfgang
Mattner



Für jeden Grundeigentümer bzw. Bauherren ist ein rechtlich verbindlicher Grenzverlauf wichtig. Eine amtlich fixierte Grundgrenze schafft Planungssicherheit, ist entscheidend für Rechtssicherheit. Die für die Grenzfixierung notwendigen Vermessungen führt der staatlich befugte und beiedete Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen durch. Er leitet auch die Grenzverhandlung, zu der neben dem Auftraggeber sämtliche Anrainer geladen sind, und protokolliert die Ergebnisse. Anschließend erstellt der Zivilgeometer eine Urkunde, mit welcher der Grenzverlauf amtlich fixiert wird. Bei allen Maßnahmen fungiert der Zivilgeometer als unabhängige, ausschließlich dem Gesetz verpflichtete Instanz. Unabhängig vom Auftraggeber agiert er in der Sache neutral und ist nicht zuletzt auch Mediator zwischen den Parteien.

DI Wolfgang Mattner ist Obmannstellvertreter der Fachgruppe Vermessungswesen bei der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Tirol und Vorarlberg.

Auf einen Blick

Zivilgeometer/Technischer Notar
Umgangssprachliche Bezeichnungen für den staatlich befugten und beiedeten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen. Mit seinen Planunterlagen überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet dadurch Kosten durch Grenzstreitigkeiten.

Grenzverhandlung

Zentrales Element dafür, dass ein Grenzverlauf im Nachhinein nicht mehr beansprucht werden kann. Sie wird durch den beauftragten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchgeführt.

Woran Bauwerber denken sollten:

- Geprüfter oder verhandelter Grenzverlauf
- Lage-/Höhenplan für Abstände zur Nachbargrenze
- Schnurgerüstkontrolle und Höhen beim Bau



Das Aufgabengebiet eines Zivilgeometers umfasst Grenz-, Grundlagen- und baubegleitende Vermessungen.

Auf der sicheren Seite

Staatlich befugte und beiedete Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen sichern Grenzen, schützen Eigentum und vermeiden Grenzstreitigkeiten – bei öffentlichen wie privaten Bauprojekten.

Handschlagqualität ist ein hohes Gut, doch es gibt Situationen, da braucht es mehr: Etwa, wenn es um Grund und Boden geht. Es reicht nicht, die Grenzen seines Grundstücks zu kennen und diese zu markieren. Um Rechtssicherheit zu haben, müssen die Grenzverläufe im Grundbuch eingetragen werden.

Genaue Erfassung unerlässlich

Nicht nur privaten Häuslbauern spart eine exakte Erfassung möglicherweise viel Ärger im Nachhinein. Gerade für Gemeinden ist es unerlässlich, Grenzverläufe genauestens zu ermitteln – geht es doch darum, öffentliches Gut und öffentliche Interessen nachhaltig abzusichern. Nur die Dokumentation durch einen ausgewiesenen Fachmann, den staatlich befugten und beiedeten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, stattet Privatpersonen und öffentliche Hand mit der dafür nötigen Rechtssicherheit aus. Das wesentliche Instrumentarium dafür ist die Grenzverhandlung: Wird diese richtig durchgeführt, gibt es für alle Beteiligten eine verbindliche und rechtsgültige Lösung, die im Grenzkataster eingetragen wird.

Konflikte und Grenzstreitigkeiten vermeiden

„Die meisten Auseinandersetzungen, die wegen Grenzstreitigkeiten zwischen Nachbarn entstehen, ließen sich schon von vornherein vermeiden, wenn das Grundstück oder der Wegverlauf genau vermessen und die Ergebnisse dokumentiert worden wären“, weiß DI Wolfgang Mattner, Obmannstellvertreter der Fachgruppe Vermessungswesen der Kammer der ZiviltechnikerInnen für Tirol und Vorarlberg. Die von den „Zivilgeometern“ – wie Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen auch genannt werden – erstellten Unterlagen geben nämlich absolute Rechtssicherheit in dieser Sache. Dabei umfasst das Aufgabengebiet der Zivilgeometer neben Grenz- und Grundlagenvermessungen eben auch baubegleitende Vermessungen und die Dokumentation nach Fertigstellung des Bauwerks.

Genaues Protokoll wird verlangt

Das österreichische Recht ist sehr präzise, wenn es um die Frage geht, welche Voraussetzungen es braucht, damit ein Grenzverlauf nicht mehr beansprucht werden kann. Die Grenzverhandlung bildet dafür die Grundlage, diese wird durch den beauftragten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchgeführt und protokol-

liert. Alle Geladenen – Auftraggeber wie Anrainer gleichermaßen – müssen vor seinen Augen unterschreiben, dass eine Einigung bezüglich des Grenzverlaufs erzielt wurde. Dabei reicht es nicht, wenn ein Mitarbeiter seines Büros vor Ort ist, der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen selbst muss anwesend sein und die Verhandlung leiten. Ist dies nicht der Fall, kann das Verfahren im Nachhinein beansprucht werden.

Technischer Notar ist unabhängige Instanz

Nicht umsonst wird der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen auch als „technischer Notar“ bezeichnet. Sind die Grenzverläufe vermessen und in einer Planurkunde dokumentiert, wird die gesicherte Grenze in den Kataster eingetragen. Erst mit diesem Schritt ist das Verfahren abgeschlossen und endgültig Rechtssicherheit hergestellt. Von Anfang bis Ende fungiert der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen dabei als unabhängige Instanz. Ein Muss für jedes Bauvorhaben – ob von öffentlicher oder privater Hand – ist also, dass die Grenzverläufe noch vor der Bauverhandlung durch einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen außer Streit gestellt werden. Das erspart viel Ärger im Nachhinein und gibt Rechtssicherheit für alle Beteiligten.

Bauen mit Plan: Der Zivilgeometer hilft

Woran Bauwerber denken sollten: Mit Planunterlagen vom staatlich befugten und beiedeten Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen (Zivilgeometer) überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet teure Prozesse.

Im Vorarlberger Baugesetz ist festgelegt, welcher Abstand zwischen einem geplanten Neubau und der Grundstücksgrenze mindestens eingehalten werden muss. Dieser Mindestabstand ist abhängig von der geplanten Gebäudehöhe und der Höhe vom Urgelände. Für die Planung des Neubaus benötigt der Architekt einen digitalen Grundlagenplan mit den Grundstücksgrenzen und den gemessenen Geländehöhen.

Planungs- und Rechtssicherheit vor Baubeginn

Im digitalen Kataster sind alle Grundstücksgrenzen enthalten. Die Qualität der einzelnen Grenzlinien ist allerdings unterschiedlich. Die Genauigkeit der Darstellung kann wenige Zentimeter oder aber auch mehrere Meter betragen. Der Zivilgeometer ist der Fachmann zur Beurteilung der Grenzqualität und für die Ermittlung der Grundstücksgrenzen. Er beurteilt den Kataster anhand von Planurkunden, alten,

amtlichen Handrissen, der Urmappe und Luftbildern. Durch die Vermessung am Grundstück wird auf Basis alter Unterlagen überprüft, ob der Katasterstand korrekt ist und die Nutzung mit dem Grenzverlauf übereinstimmt. Sind Grundgrenzen nicht genau festgelegt oder Unstimmigkeiten vorhanden, müssen die Grundstücksgrenzen mit den Nachbarn in der Natur verhandelt und festgelegt werden. Die Grenzverhandlung führt der Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen persönlich durch. Wenn alle Grenzen eines Grundstücks verhandelt sind und die Zustimmungen zum Grenzverlauf vorliegen, kann das Grundstück in den rechtsverbindlichen Grenzkataster einverleibt werden. Der Zivilgeometer berät den Bauherrn und informiert über die notwendigen Schritte, um Rechtssicherheit in Bezug auf die Grenzen zu erlangen.

Als Ergebnis der Vermessung liegt ein digitaler Plan mit dem ermittelten Grenzverlauf und den Geländehöhen vor, der für alle weiteren Planungen herangezogen wird.

Baubastekung, Schnurgerüstvermessung und Kontrolle

Nach dem Bauantrag setzt die Baubehörde den Termin für die Bauverhandlung fest. Zu diesem Zeit-



Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen sind technische Notare.

punkt sind die Grundstücksgrenzen, die Gebäudeeckpunkte und die Höhe des Bauwerks in der Natur kenntlich zu machen, damit sich die Nachbarn ein Bild vom zukünftigen Gebäude machen können. Vergisst der Bauherr die Kenntlichmachung, muss allenfalls eine neue Bauverhandlung anberaumt werden.

Bei der Bauausführung überträgt der Zivilgeometer die geplanten Gebäudeachsen auf das Schnurgerüst und kennzeichnet die Höhenlage für den Baumeister. Abschie-

ßend, nach der Fertigstellung des Bauwerks, werden die Gebäudehöhen abgenommen und bestätigt, dass die Gebäudehöhe mit der Einreichung übereinstimmt. Mit Planunterlagen vom Fachmann überträgt der Bauherr die rechtliche Verantwortung und vermeidet teure Prozesse. Die Begleitung eines Bauvorhabens durch den Zivilgeometer erstreckt sich von der Planung bis zur Fertigstellung vom Gebäude. Im Lage- und Höhenplan sind Grundstücksgrenzen und Höhen eingetragen, die der Architekt für die Planung vom Neubau benötigt. Mit der Bestätigung an die Baubehörde über die Schnurgerüstvermessung und die Höhenlage des fertigen Gebäudes haben der Bauherr bzw. die Baubehörde Rechtssicherheit, dass das Gebäude der Einreichung entspricht.



Zivilgeometer beurteilen Kataster anhand unterschiedlicher Dokumente.

Kontakt

Kammer der ZiviltechnikerInnen für Tirol und Vorarlberg

Rennweg 1, Hofburg
6020 Innsbruck

Telefon: +43 (0)512 588 335
Fax: +43 (0)512 588 3356
E-Mail: arch.ing.office@kammerwest.at
www.kammerwest.at

