

Räumliche Abgrenzungen in einem ÖREB-Kataster für Österreich

Gerhard Navratil und Dominik Spangl

Zusammenfassung

Die Nutzung von Grund und Boden ist heute bereits sehr stark durch gesetzliche Bestimmungen eingeschränkt. Das umfasst weniger privat-rechtliche Beschränkungen als vielmehr solche, die sich aus dem öffentlichen Recht ergeben. Die Einbindung solcher öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (ÖREBs) in einen Liegenschaftskataster (in Österreich gemäß § 52 VermG als Grenzkataster bzw. Grundsteuerkataster bezeichnet und im Folgenden kurz »Kataster« genannt) wäre eine benutzerfreundliche Möglichkeit, um einen Überblick über die rechtliche Situation einer Liegenschaft zu bieten. Eine der Kernfragen dabei ist die räumliche Abgrenzung der ÖREBs und die Verknüpfung mit den betroffenen Liegenschaften. Diese Frage wird für die österreichische Situation analysiert. Anhand von Beispielen werden anschließend Probleme und Ansätze für deren Lösung aufgezeigt.

Summary

Use of land is heavily restricted by legally defined rules. Some of these rules are based on private law but the majority emerge from public law. Connection of these public law restrictions (PRL) to land registers would be a user-friendly approach to provide an overview on the legal situation of a piece of land. A core question for such a connection is the spatial extent of public law restrictions and their intersection of land parcels. This situation is discussed for the case of Austria with examples as foundation for the discussion of problems and their solutions.

Schlüsselwörter: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, ÖREB, Kataster, Grenze

1 Einführung

Land ist ein für die Gesellschaft langfristig wertvolles Gut. Land ist nicht vermehrbar und der stete Anstieg der Bevölkerung in den Wachstumsregionen erhöht laufend den Bedarf an Land. Der technologische Fortschritt ermöglicht zwar eine intensivere Nutzung als bisher, ändert aber auch die Eigenschaften des Bodens stärker als früher. Viele aktuelle Nutzungen schließen andere, zukünftige Nutzungen aus. So ist es beispielsweise nur unter hohem finanziellem Aufwand möglich, ein aufgelassenes Industrieareal wieder für eine landwirtschaftliche Nutzung verfügbar zu machen. Solche Überlegungen machen gesetzliche Regelungen für die Nutzung von Land notwendig. Ziel dieser Gesetze ist es, sowohl private als auch

öffentliche Interessen zu schützen und eine nachhaltige Nutzung der Ressource Land zu ermöglichen.

Aus ökonomischer Sicht fällt Land in die Kategorie der knappen Güter und es besteht prinzipiell eine positive Zahlungsbereitschaft für Land (Linde 2005, S. 4). Damit ist aus der Sicht des Marktes die Ermittlung des Grundstückswertes eine wichtige Frage. Eigentumsbeschränkungen haben eine zentrale Bedeutung für den Wert bzw. das Rating. Fröhlich und Lechner (2006, S. 23) beschreiben fünf Kategoriengruppen eines Immobilienratings: Markt, Standort, Objekt, Cashflow und Entwicklungspotenzial. Speziell Entwicklungspotenzial und Standort werden stark durch Eigentumsbeschränkungen beeinflusst, da diese auf dem Land erlaubte Prozesse bzw. vorgegebene Entwicklungsmöglichkeiten definieren. Eine Verbesserung der Aussagen über vorhandene Eigentumsbeschränkungen liefert also automatisch auch eine verbesserte Abschätzung des Wertes. Das wiederum ist für Banken und Grundeigentümer, aber auch für Investoren von Interesse.

Privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Aspekte – sofern sie für die Besteuerung von Land notwendig sind – werden in Österreich durch Grundbuch und Kataster (gemäß § 52 VermG als Grenzkataster bzw. Grundsteuerkataster bezeichnet) behandelt (Krejci 1995, S. 175; Twaroch 2010, S. 141; Abart et al. 2011, S. 23), wobei das Grundbuch in Österreich (im Gegensatz zur Regelung in Deutschland) grundsätzlich uneingeschränkt öffentlich zugänglich ist. Ähnliche Systeme gibt es in vielen anderen Ländern, auch wenn Organisation und Arbeitsweise variieren. Es gibt aber noch weitere rechtliche Aspekte, die nicht in diesen Registern abgebildet sind. Einen groben Überblick zur Situation in Österreich liefert Twaroch (1998, S. 7–10) und zu der in Deutschland Gablenz (2000, S. 1–4). Beispiele für solche Aspekte sind Bestimmungen zum Natur-, Landschafts- und Denkmalschutz, aber auch Informationen über die Kontamination des Bodens. Diese Bestimmungen sind nicht immer systematisch aufbereitet und auf einfache Weise für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Schweiz hat daher damit begonnen, einige wichtige Aspekte in einem Kataster öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu dokumentieren (SIDIS 2007). Die Möglichkeiten für die technische Realisierung eines ÖREB-Katasters in Österreich wurden bereits untersucht, wobei eine dezentrale Lösung leichter umsetzbar erscheint (Spangl und Navratil 2012). Eine offene Frage ist jedoch die räumliche Abgrenzung der ÖREBs und die Vorgangsweise bei der Verschneidung mit Grundbuch und Kataster. Diese Fragen werden im Folgenden diskutiert. Weitere, ebenfalls wichtige Fragen,

beispielsweise bezüglich der Nachführung von ÖREBs, werden in diesem Artikel nicht behandelt.

Kapitel 2 enthält eine Einführung in den Aufbau eines ÖREB-Katasters. Kapitel 3 zeigt Beispiele für ÖREBs und ihre räumliche Abgrenzung. Kapitel 4 beschreibt, wie diese ÖREBs mit dem Kataster verschnitten werden können und welche Probleme dabei auftreten. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse und eine Diskussion der neu entstandenen, weiterführenden Fragestellungen schließen den Beitrag ab.

2 Kataster öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

Die Idee eines ÖREB-Katasters ist nicht neu. Sie war bereits in der Vision Kataster 2014 der FIG enthalten (Kaufmann und Steudler 1998, S. 17). Die Schweizer Administration hat bereits früh mit Vorbereitungen zum Aufbau eines ÖREB-Katasters begonnen. Meyer hat die Anforderungen an einen künftigen »Raumkataster« definiert, der »in Zukunft die Informationen über die öffentlich-rechtlichen Einschränkungen verwalten und die Verbindlichkeit dieser Informationen gewährleisten« soll (Meyer 2004, S. 1). Neben der Verbindlichkeit sind aber auch Aspekte wie die Relevanz zu beachten. Es wurden folgende Anforderungen an die Daten definiert (Meyer 2004, S. 2–4):

- rechtliche Relevanz,
- öffentliche Zugänglichkeit,
- systematische und vollständige Erfassung,
- flächendeckende Existenz für ein bestimmtes Fachgebiet,
- Existenz eines Datenmodells für eine klare und eindeutige Beschreibung,
- Aktualität, garantiert durch periodische Nachführung.

Verschiedene Studien (z.B. Knoepfel und Wey 2006; Zufferey et al. 2006) gelangten zu dem Schluss, dass eine vollständige Erfassung aller ÖREBs nicht möglich ist. Die Aufgabe, alle ÖREBs auf räumliche Beschränkungen hin empirisch zu testen, wäre einfach zu umfangreich (Knoepfel und Wey 2006, S. 2) und bei der Anzahl der jährlich neu veröffentlichten Regelungen nicht zu erledigen. Daher wurde eine Auswahl wichtiger ÖREBs getroffen, die zunächst umgesetzt werden sollten.

Organisiert ist der Schweizer ÖREB-Kataster so, dass das schweizerische Bundesamt für Landestopographie swisstopo als Geoinformationszentrum des Bundes die strategische Führung und Oberaufsicht hat, die Kantone aber die operative Führung wahrnehmen. Zwischen den Ebenen gibt es Programm- und Leistungsvereinbarungen. Der ÖREB-Kataster führt dabei die Daten der lokalen Datenprovider für den Nutzer zusammen (swisstopo 2009). Die Nutzer erhalten somit einen besseren Überblick über die einzuhaltenden Bestimmungen und erhöhte Rechtssicherheit (Nicodet 2009). Die Realisierung erfolgt schritt-

weise, wobei zunächst in acht Kantonen begonnen wird (Miserez 2011).

Der Schweizer ÖREB-Kataster hat keine positive oder negative Rechtswirkung, besitzt jedoch eine positive Publizitätswirkung (Kettiger 2011). Die alleinige Veröffentlichung eines Sachverhaltes im ÖREB-Kataster hat also keine Rechtswirkung (das wäre eine positive Rechtswirkung), aber auch ein Fehlen im ÖREB-Kataster ist keine rechtliche Grundlage für die Nichtexistenz einer Rechtswirkung (das wäre eine negative Rechtswirkung). Im ÖREB-Kataster veröffentlichte Sachverhalte gelten jedoch als allgemein bekannt (das ist die positive Publizitätswirkung).

Eine Untersuchung der Situation in Österreich hat ergeben, dass es eine ganze Reihe für Grundeigentümer, Kaufinteressenten und Marktbeobachter relevante ÖREBs gibt (Spangl 2012, S. 59–61). Manche dieser Daten sind bereits online verfügbar. Dazu zählen beispielsweise in manchen Gemeinden die Flächenwidmungspläne. Andere Daten, wie Bodenschätzungskarten, sind nur Behörden zugänglich (Mansberger und Muggenhuber 2004). Das sind jedoch nur zwei Beispiele von vielen. Twaroch ordnet dem Bodenrecht über 40 Rechtsgebiete vom Agrarrecht bis hin zum Wohnungswesen zu (Twaroch 1998, S. 7–10), von denen ein Großteil auch ÖREBs beinhaltet. Die Vorschriften lassen sich in 16 Gruppen einteilen (Binder et al. 1990):

- Anschlusspflichten
- Anzeigepflichten
- Bauvorschriften
- Bewirtschaftungsvorschriften
- bodenbezogene Abgaben
- bodenbezogene Förderungen
- Duldungspflichten
- Eigentumsübergang
- Enteignung
- Gemeingebrauch
- Genehmigungsvorschriften
- Leistungspflichten
- Nutzungsverbote
- Vorkaufsrecht der Gemeinde
- Widmungsvorschriften
- Zwangsgemeinschaften

Ein ÖREB-Kataster sollte in der Lage sein, dem Nutzer diese Vielfalt an Regelungen zu veranschaulichen, also einem Grundstück die entsprechenden Beschränkungen zuzuordnen. Wie schon beim Schweizer Beispiel erwähnt, ist es unmöglich, eine solche Fülle an Regelungen vollständig in einem ÖREB-Kataster abzubilden. Ziel kann es also nur sein, ÖREBs nach objektiven Kriterien zu bewerten und zunächst die wichtigsten ÖREBs aufzunehmen. Anschließend kann die Liste der eingetragenen ÖREBs sukzessive erweitert werden.

Eine weitere Klassifizierung von Eigentumsbeschränkungen ist notwendig, um die Abgrenzung zwischen Grundbuch und ÖREB-Kataster herzustellen.

Es wird unterschieden zwischen:

- Eigentumsbeschränkungen generell-abstrakter Natur
- Eigentumsbeschränkungen generell-konkreter Natur
- Eigentumsbeschränkungen individuell-konkreter Natur

Tab. 1 fasst die Eigenschaften der drei Kategorien zusammen. Generell-abstrakte Eigentumsbeschränkungen haben zwar einen Raumbezug, dieser ist jedoch nicht konkretisiert. Viele der Beschränkungen gelten prinzipiell für den gesamten Geltungsbereich des Gesetzes (also das gesamte Bundesgebiet bei einem Bundesgesetz). Individuell-konkrete Eigentumsbeschränkungen hingegen beziehen sich auf eine oder mehrere genau bezeichnete Flächen und/oder Personen. Solche Eigentumsbeschränkungen können eventuell sogar im Grundbuch vermerkt werden. In Österreich werden nach § 20 GBG bestimmte rechtserhebliche Tatsachen im Grundbuch ersichtlich gemacht, beispielsweise die Einleitung eines Konkursverfahrens über den Grundeigentümer (Marent und Preisl 1994, S. 35). Beide Arten von ÖREBs können prinzipiell in einen ÖREB-Kataster aufgenommen werden. Es ist aber zu prüfen, ob die Angabe sinnvoll ist. Bei einem Grundstück anzumerken, dass die Errichtung von Bauwerken mit mehr als 100 m Höhe nach dem Luftfahrtgesetz bewilligungspflichtig ist (§ 91 LFG), ist nicht besonders effektiv, da das in ganz Österreich gilt. Es müssten dann auch Aspekte berücksichtigt werden, wie das Recht der Polizei zum Betreten von Privatgrundstücken bei einem Einsatz. Das Hinzufügen all dieser Regelungen würde die Auskunft des ÖREB-Katasters unübersichtlich machen und Laien verwirren. Anders liegt der Fall, wenn die Beschränkung nur für Grundstücke mit einer bestimmten Eigenschaft gilt. Ein Beispiel wäre ein Grundstück, das in der Sicherheitszone eines Flugplatzes liegt. Das ist aber ohnehin im Grundbuch ersichtlich gemacht (§ 90 LFG), was eine Eintragung im Kataster zwar nicht ausschließt, aber die Transparenz erhöht. Eine solche Anmerkung im Grundbuch bedeutet zwar nicht, dass sie nicht auch in einem ÖREB-Kataster dargestellt werden sollte, das kann jedoch durch eine einfache Verknüpfung mit dem Grundbuch realisiert werden. Die besten Kandidaten für eintragungsfähige ÖREBs sind ÖREBs generell-konkreter Natur. Diese sind räumlich abgegrenzt, jedoch nicht explizit einem Grundstück oder einer Person zugeordnet.

Tab. 1: Typisierung von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (basierend auf Knoepfel und Wey 2005, S. 5; SIDIS 2005, S. 17; Beispiele aus Spangl 2012, S. 52)

Typ	Publikation als	Eigenschaft	Beispiel
generell-abstrakt	Gesetz	unbestimmte Anzahl von Adressaten und Fällen	Nutzung von Wald als Erholungsgebiet
generell-konkret	Gesetze, durch behördlichen Plan konkretisiert	konkretes Gebiet	Bebauungsplan
individuell-konkret	z.B. Bescheid	konkreter Adressatenkreis, konkreter Fall	Baubewilligung

3 Räumliche Abgrenzung in Rechtsnormen

Für die Realisierung eines ÖREB-Katasters müssen die Eigentumsbeschränkungen räumlich abgegrenzt werden. Eine klare Definition der Grenzen ist für die praktische Umsetzung in einem Informationssystem von Bedeutung und Voraussetzung für zuverlässige und rechtlich abgesicherte Informationen. Die Definition kann sich dabei auf bereits vorhandene Grenzen stützen, aber auch neue Grenzen schaffen. Neue Grenzen können beispielsweise durch Abstände zu Objekten oder Gebieten festgelegt werden. Zusätzlich können natürlich auch topographische Orientierungspunkte (z.B. Wege, Gewässer) genutzt werden. Schlussendlich können Flächen – und damit auch deren Grenzen – über Eigenschaften definiert werden (z.B. die Höhenlage). Regeln und Kriterien müssen Genauigkeit und Zuverlässigkeit der Grenzen gewährleisten.

- Die räumliche Abgrenzung kann also
- koordinativ oder konstruktiv ohne Rücksicht auf Grundstücke,
 - über politische Grenzen,
 - über topologische Grenzen,
 - grundstücksscharf oder
 - gar nicht (räumlich unbestimmt)

erfolgen. In manchen Fällen ist es in Österreich erlaubt, verschiedene Arten der räumlichen Abgrenzung zu nutzen. Anhand von drei verschiedenen ÖREBs wird im Folgenden gezeigt, wie die räumliche Abgrenzung in der Praxis vorgenommen wird.

3.1 Bausperre

Bausperren können automatisch vorhanden sein oder befristet eingerichtet werden. Die Wiener Bauordnung schreibt beispielsweise vor, dass im Stadtgebiet eine Bausperre gilt, wenn es für das betroffene Gebiet keinen Bebauungsplan gibt (§ 8 Abs. 1 BO für Wien). Baubewilligungen können auf Antrag aber trotzdem erteilt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (§ 8 Abs. 1 Ziff. 1–3 BO für Wien).

Eine solche Bausperre ist

- zeitlich unbegrenzt,
- auf das gesamte Stadtgebiet (Gemeindegebiet) ausgedehnt und
- nicht explizit verordnet (sie ist nur in der Bauordnung definiert).

Erst der Bebauungsplan hebt bei Inkrafttreten die Bausperre auf. Zeitlich befristete Bausperren werden eingerichtet, wenn ein Bebauungsplan geändert werden soll. Sie dienen dem Schutz der in Diskussion befindlichen Planung gegen Bautätigkeiten. Eine geplante Straße könnte beispielsweise nicht realisiert werden, wenn in der Zwischenzeit auf der geplanten Trasse ein Wohnhaus errichtet werden würde. Grundstücksteilungen werden



Abb. 1: Beispiel einer Bausperre in Wien

nur gestattet, wenn die Durchführung der geplanten Änderung dadurch nicht erschwert oder gar verhindert wird.

Eine Bausperre darf in Wien auf maximal drei Jahre erlassen werden, danach ist eine weitere Bausperre innerhalb von fünf Jahren nicht zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen ist nur die Planung von bedeutenden Verkehrsadern. Die Bausperre kann, falls das notwendig sein sollte, das gesamte Gemeindegebiet umfassen. Eine Bausperre sollte jedoch möglichst nur das Gebiet umfassen, das von der geplanten Änderung betroffen ist. Die Abgrenzung kann in Form eines Planes erfolgen oder sich auf konkret angegebene Grundstücke beziehen.

Abb. 1 zeigt ein Beispiel einer Bausperre in Wien. Die rot eingefärbte Fläche ist die Bausperre, die dunklen Linien sind die Grenzen aus dem Kataster. Man erkennt, dass sich die Abgrenzung im südlichen Bereich an Grundstücksgrenzen orientiert. Am westlichen Rand ist eine Koinzidenz von Grundstücksgrenzen und Bausperre jedoch nicht gegeben. Dort ist die Grenze durch eine frei definierte Linie bestimmt.

3.2 Wasserschutzgebiete

»Zum Schutz der allgemeinen Wasserversorgung kann der Landeshauptmann ferner mit Verordnung bestimmen,

dass in einem näher zu bezeichnenden Teil des Einzugsgebietes (Schongebiet) Maßnahmen, die die Beschaffenheit, Ergiebigkeit oder Spiegellage des Wasservorkommens zu gefährden vermögen, vor ihrer Durchführung der Wasserrechtsbehörde anzuzeigen sind oder der wasserrechtlichen Bewilligung bedürfen, oder nicht oder nur in bestimmter Weise zulässig sind.« (§ 34 Abs. 2 WRG)

Eine Dokumentation bestehender Wasserschutzgebiete gibt es im Wasserinformationssystem Austria (<http://wisa.lebensministerium.at>). Da sich die Einzugsgebiete von Grundwasser nicht an politische oder topographische Grenzen halten, müssen die Gebiete durch Linien in Plänen definiert werden. Das bedeutet bei der Verwendung eines GIS die Definition der Grenze mittels Koordinaten.

3.3 Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das Altlastensanierungsgesetz bildet in Österreich die rechtliche Grundlage für den Verdachtsflächenkataster. § 2 Altlastensanierungsgesetz umfasst folgende Definitionen:

- »Altlasten sind Ablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, von denen – nach den Ergebnissen einer Gefährdungsabschätzung – erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. [...]
- Ablagerungen sind Ablagerungen von Abfällen, die befugt oder unbefugt durchgeführt wurden.
- Altstandorte sind Standorte von Anlagen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. [...]
- Verdachtsflächen [...] sind abgrenzbare Bereiche von Ablagerungen und Altstandorten, von denen auf Grund früherer Nutzungsformen erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen können.«

Der Unterschied zwischen Altlasten und Verdachtsflächen ist die nachgewiesene Gesundheitsgefahr. Bei Verdachtsflächen muss diese nicht gegeben sein, bei Altlasten ist sie nachgewiesen.

Verdachtsflächen werden für ganz Österreich erfasst, abgeschätzt und bewertet. Sicherungs- oder sanierungsbedürftige Flächen werden im Altlastenatlas ausgewiesen und im Internet veröffentlicht. Die Verortung von Verdachtsflächen erfolgt dabei über die Angabe der Grundstücke. Wenn ein Grundstück im Verdachtsflächenkataster geführt wird, bedeutet das aber nicht, dass das gesamte Grundstück kontaminiert sein muss, da keine Trennung von kontaminierten und nicht kontaminierten Teilflächen erfolgt (Neuhauser 2009).

Altlasten werden per Verordnung veröffentlicht. Der Anhang der Altlastenatlas-Verordnung führt, getrennt nach Bundesländern, die bekannten Altlasten an. Dabei werden Art der Altlast und Prioritätenklasse angegeben. Der Anhang wird bei neu gefundenen bzw. sanierten

Altlasten aktualisiert. Abb. 2 zeigt den Eintrag einer Altlast. In diesem Fall handelt es sich um ein aufgelassenes Gaswerk in Wien, das mit der Priorität 1 eingestuft wurde.

ALTLAST W18: Gaswerk Simmering	
Bezirk:	Simmering
Gemeinde:	Wien, Simmering
Katastralgemeinde:	Simmering (1107)
Grundstücknummern:	.1193/1, 1516/5, 1518/1, 1570, 1916/4, 1916/6, 1924, 1931/2
Art der Altlast:	Altstandort
Datum der Altlastausweisung:	7.2.1996
Prioritätenklasse:	1
Datum der Prioritätenklassifizierung:	2.2.2000

Abb. 2: Beispiel einer Altlast in Wien (Altlastenatlas-VO, Stand: 1.8.2012)

4 Verschneidung mit dem Kataster

Um festzustellen, ob ein bestimmtes Grundstück von einer ÖREB betroffen ist, muss jede einzelne ÖREB geprüft werden. Zu Beginn wird ein »einfacher« Weg gezeigt, diese Prüfung durchzuführen. Anschließend werden Probleme der praktischen Umsetzung aus der Perspektive der österreichischen Vermessungspraxis diskutiert.

4.1 Standardmethode zur Verschneidung ÖREB und Kataster

Die Prüfung, ob ein Grundstück von einer ÖREB betroffen ist, entspricht der räumlichen Verschneidung von Kataster/Grundstücksgrenze und Abgrenzung der ÖREB. Es muss also klar sein, für welches Grundstück die ÖREBs ermittelt werden sollen. Dazu reicht es in Österreich aus, die Nummer der Katastralgemeinde (KG-Nummer) und die Grundstücksnummer zu kennen. Innerhalb einer Katastralgemeinde sind die Grundstücksnummern eindeutig. Somit steht auch die Grenze des Grundstücks eindeutig fest. Für ÖREBs hat sich in Abschnitt 3 gezeigt, dass es prinzipiell drei Arten der räumlichen Abgrenzung gibt:

- **Fehlende räumliche Abgrenzung:** Falls es keinerlei Abgrenzung gibt, ist auch eine örtliche Prüfung nicht möglich. Die ÖREB kann jedoch an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sein. Diese sind eventuell mit Daten aus dem Kataster und Grundbuch prüfbar. Flächen, die im Kataster als Wald deklariert sind, unterliegen beispielsweise dem Forstgesetz (§ 3 Forstgesetz). Nach § 33 Ziff. 1 Forstgesetz darf jedermann den Wald zu Erholungszwecken betreten. Diese ÖREB kann somit automatisiert extrahiert werden.
- **Angabe einer Grenzlinie:** Eine Grenzlinie kann auf verschiedene Arten definiert werden, über Textbeschreibungen, grafisch oder mit Hilfe von koordinativ festgelegten Punkten und mathematisch definierten Linien zwischen den Punkten (vgl. Navratil 2011). Die letztgenannte Form ist am einfachsten zu behandeln, da diese Grenzlinie in einem GIS abgebildet und mit dem Kataster verschnitten werden kann. Bei grafisch festgelegten Linien muss erst eine Digitalisierung erfolgen. Problematisch ist die Textbeschreibung, da hier eine Analyse des Textes vorgenommen werden muss.

Solche Prozesse sind bisher nur bedingt automatisierbar, es wird aber an einer besseren Automatisierung gearbeitet (vgl. Kordjamshidi et al. 2011).

- **Referenzierung auf Kataster oder administrative räumliche Einteilungen:** Die Referenzierung auf den Kataster erfolgt mittels Angabe der betroffenen Grundstücke (vgl. Abb. 2). Dadurch ist eine eindeutige Zuordnung einer ÖREB zum Grundstück gegeben. Ist die ÖREB auf eine administrative Einheit beschränkt, so kann die Zugehörigkeit über die Katastralgemeindennummer ermittelt werden. Die administrativen Einheiten sind hierarchisch so angeordnet, dass die Grenzen übereinstimmen. So besteht jedes österreichische Bundesland beispielsweise aus mehreren politischen Bezirken, deren gemeinsame Außengrenze die Grenze des Bundeslandes darstellt. Die administrativen Ebenen sind Republik Österreich – Bundesland – politischer Bezirk – Gerichtsbezirk – politische Gemeinde – Katastralgemeinde.

4.2 Praktische Schwierigkeiten der Verschneidung und deren Lösung

Schwierigkeiten in der Verschneidung zwischen ÖREB und Kataster können sich bei Änderungen in den Katasterdaten ergeben. Ein Kataster ist ein lebendes System, das den aktuellen Kenntnisstand über die Grundstücksgrenzen widerspiegeln soll. Die Anordnung der Grundstücke und somit die Grundstücksgrenzen müssen den Bedürfnissen der Grundstückseigentümer genügen. Diese Anforderungen ändern sich im Laufe der Zeit und somit ändert sich auch die Anordnung der Grundstücke. Dazu kommt, dass bestimmte Änderungen durch physikalische Prozesse bewirkt werden, auf die der Mensch wenig oder gar keinen Einfluss hat (z. B. Mäandrierung von Flüssen, Plattentektonik). Falls eine ÖREB durch ein Flussufer begrenzt ist, verschiebt sich die Grenze der ÖREB bei einer Änderung des Flussufers. Das wird jedoch nicht automatisch im Kataster nachgeführt. Aus all diesen Gründen sind Abweichungen zwischen Kataster und publizierter ÖREB möglich.

Die Zuordnung einer ÖREB mit fehlender räumlicher Abgrenzung ist von Änderungen im Kataster kaum betroffen. Die für die Zuordnung notwendigen Attribute

können sich jedoch mit der Zeit ändern. Es kann vorkommen, dass eine vormals als Wald deklarierte Fläche kein Wald mehr ist. Dann wird die Angabe der Nutzung im Kataster aktualisiert. Eigentumsbeschränkungen aus dem Forstgesetz werden damit auch nicht mehr verknüpft. Ändert sich jedoch tatsächlich die Grenze des Grundstücks, so muss die räumliche Abgrenzung der Nutzung »Wald« im Kataster aktualisiert werden und die Zuordnung ist wieder korrekt.

Im Wesentlichen sind zwei Probleme bei der Zuordnung zum Kataster auszumachen. Die Grenzen der Grundstücke können sich aus unterschiedlichen Ursachen verschieben oder die Bezeichnungen von Grundstücken oder administrativen Einheiten können sich ändern. Beide Fälle können bei der Verschneidung mit einer ÖREB zu falschen Ergebnissen führen und bedürfen daher einer näheren Diskussion.

4.2.1 Lageänderung von Grenzlinien

Ein Potenzial des Katasters ist die mögliche Positionierung als Referenzrahmen für die Verknüpfung von Daten über Grund und Boden (Twaroch et al. 2011). Dazu ist es aber notwendig, dass alle Nutzer denselben Koordinatenrahmen verwenden. Das ist in Österreich zwar theoretisch der Fall, in der Praxis fallen jedoch bei der Nutzung von satellitenbasierten Messverfahren Inhomogenitäten im Referenzrahmen auf. Bereits bei den Festpunkten 1. bis 3. Ordnung gibt es Abweichungen im Meterbereich zwischen den (homogenen) Koordinaten im European Terrestrial Reference Frame (ETRS) und den Gebrauchskoordinaten, also den für den Kataster relevanten Koordinaten (Höggerl und Imrek 2007). Bei Festpunkten niedrigerer Ordnung und bei Detailpunkten wird die Situation naturgemäß noch dramatischer. Die österreichischen Energieversorger müssen beispielsweise die technischen Unterlagen von Hochspannungsfreileitungen verfälschen, damit die Masten im richtigen Grundstück dargestellt werden (vgl. Grillmayer und Navratil 2007). Andernfalls wären die Ergebnisse der automatisierten Auswertungen bezüglich der Entschädigung für die Grundinanspruchnahme falsch.

Die Auflösung dieser Inhomogenitäten und der Wechsel von Koordinatensystemen ist nicht ganz einfach, da bereits sehr viele Fachdaten von den inhomogenen Gebrauchskoordinaten abgeleitet wurden. Dieses Problem ist nicht auf Österreich beschränkt. In Brandenburg wurde bereits 1996 das ETRS89 als amtliches geodätisches Bezugssystem eingeführt (Sorge und Dreesmann 2004). Für die Transformation alter Daten gibt es Software, welche den Übergang vom DDR-System 42/83 (Gauß-Krüger-Koordinaten auf Krassowski-Ellipsoid) auf ETRS89 mit Zentimetergenauigkeit durchführt (Baumgartner 2010, S. 39–40). Eine solche Lösung hat den Vorteil, dass die Nutzer alte Daten transformieren und dann problemlos mit dem aktuellen Kataster verschneiden können. Die Umsetzung erfordert allerdings eine umfangreiche Messkampagne. Die Situation in Österreich wird noch dadurch

erschwert, dass das derzeit verwendete Festpunktfeld teilweise erst nach dem Kataster entstanden ist (Rohrer 1934). Daher kann es lokale Verschiebungen zwischen Festpunktfeld und Kataster geben. Bei Folgemessungen wurde jeweils versucht, diese Verschiebungen punktuell zu beheben. Damit ist eine Lösung wie in Brandenburg aber nicht mehr ohne vollständige Neuvermessung möglich. Aktuelle Ansätze nutzen die Methode der kleinsten Quadrate, um Widersprüche zwischen Koordinaten aus dem Kataster und Koordinaten von Neubestimmungen unter Beibehaltung der Katastergeometrie zu minimieren. Da das aber nicht für das gesamte Bundesgebiet auf einmal erfolgen kann, werden die Koordinaten des Katasters katastralgemeindeweise verbessert. Das führt natürlich bei Anwendungen wie denen der Energieversorger zu Handlungsbedarf. Wird nämlich der korrigierte Teil des Katasters mit der verfälschten Lage der Strommasten verglichen, so stimmen die Ergebnisse der Abfragen nicht mehr. Die Verwendung der geometrisch korrekten Originaldaten ist aber auch nicht möglich, da es keine Garantie für die Lagerichtigkeit des Katasters gibt und das Problem weiterbestehen kann. Hier ist intensive Kommunikation zwischen der Katasterbehörde und den Nutzern der Katasterdaten notwendig.

Die Änderung der Lage einzelner Grenzlinien im Kataster kann aber auch andere Ursachen haben. Der offensichtlichste Fall ist, dass sich die Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke auf eine neue Grenze einigen und diese in Grundbuch und Kataster dokumentieren. Dazu kommen aber noch Änderungen, die nur im Datenbestand vorgenommen werden, beispielsweise die Korrektur fehlerhaft dargestellter Grenzlinien (Mappenberichtigung).

Die Neudefinition einer Grenze kann zu gravierenden Problemen führen, wenn bei der Grenzziehung nicht auf eventuell vorhandene Eigentumsbeschränkungen eingegangen wird. Manche dieser Schwierigkeiten sind offensichtlich und bereits gesetzlich geregelt. In Wien ist beispielsweise eine Grundstücksteilung im Bauland genehmigungspflichtig. Dadurch ist gewährleistet, dass das Ergebnis der Teilung dem Bebauungsplan entspricht. Wenn jedoch das Grundstück im Altlastenkataster aufgeführt ist, muss geprüft werden, ob die Altlast, welche die Eintragung notwendig gemacht hat, sich jetzt auf einem anderen Grundstück befindet. Ist das der Fall, dann müsste der Verordnungstext entsprechend geändert werden, also die neue Grundstücksnummer erscheinen. Ein künftiger »ÖREB-Kataster« könnte jedoch Abhilfe schaffen: Vor der Änderung werden die ÖREBs der betroffenen Grundstücke abgefragt. Das ergibt eine Liste von Behörden, die für diese ÖREBs zuständig sind. Die können dann über die Änderung informiert und in den Ablauf eingebunden werden. Mit einer geeigneten Datenstruktur ist auch eine Automatisierung des Ablaufes möglich.

Ähnliches kann natürlich auch bei Änderungen an der Staatsgrenze passieren, die ja nichts anderes als eine sehr spezielle Eigentumsgrenze ist. In den Staatsverträgen der

Republik Österreich mit der Bundesrepublik Deutschland, der Slowakischen Republik, der Tschechischen Republik und Ungarn über den Verlauf der Grenze ist jeweils festgelegt, dass ein 1 m breiter Streifen beiderseits der Grenze von Baulichkeiten, Betrieben und Einfriedungen frei zu halten ist. Das führt jedoch theoretisch dazu, dass legal errichtete Bauwerke bei Verschiebung der Staatsgrenze in diese Bauverbotszone ragen können. Klarerweise werden Problemfälle bei der Festlegung der Grenze in der Natur berücksichtigt, der administrative Aufwand ist aber auch entsprechend groß (vgl. Twaroch 2006).

Noch aufwändiger wird es bei der Korrektur fehlerhaft dargestellter Grenzlinien. Das in Abb. 1 gezeigte Beispiel einer Bausperre richtet sich im südlichen Bereich nach einer vorhandenen Grundstücksgrenze. Diese Vorgangsweise wird oft gewählt, um die Entwicklung der Bodennutzung zu vereinfachen. Leider sind diese Linien nicht mit Katasterlinien gekoppelt, sondern werden nur bei der Definition abgeglichen und dann getrennt geführt. Ist also ein Fehler im Datenbestand des Katasters vorhanden, so wirkt sich dieser auch auf die Lage der ÖREB-Grenze aus. Eine Bereinigung des Fehlers im Kataster bewirkt dann eine Abweichung der beiden Linien voneinander. Korrekturen im hochalpinen Bereich können dabei durchaus im Bereich von 100 m oder mehr liegen, aber auch im Bauland sind Verschiebungen im Meterbereich möglich. Gefährlich sind vor allem Eigentumsbeschränkungen, deren Grenzen sich an einem im Kataster ersichtlichen Weg orientieren. Ist nun der Weg falsch eingezeichnet, so sind Abweichungen unvermeidlich. Auch hier müsste der Prozess der Mappenberichtigung dahingehend geändert werden, dass die für die betroffenen ÖREBs zuständigen Behörden über die Änderung informiert werden.

4.2.2 Änderungen von Bezeichnungen

Ähnlich gelagert sind die Probleme bei Grundstücksteilung und -vereinigung. Wenn eine ÖREB über Angabe der Grundstücksnummer verortet wird, vergrößert sich die räumliche Ausdehnung der ÖREB bei einer Grundstücksvereinigung. Ein Problem ist jedoch die Zuordnung der Grundstücksnummer. Da jedes Grundstück nur eine Nummer haben darf, müssen die Nummern der übrigen an der Vereinigung beteiligten Grundstücke gelöscht werden. Wird nun die in der ÖREB angeführte Grundstücksnummer bei der Vereinigung gelöscht, so wird eine Suche der in der ÖREB angeführten Grundstücksnummer in den aktuell vorhandenen Grundstücksnummern keinen Treffer liefern. Es müssen also entweder die Dokumentationen der betroffenen ÖREBs geändert werden oder die historischen Grundstücksnummern zugänglich sein. Die zweite Variante scheint mit weniger Aufwand verbunden. Das historische Verzeichnis würde den Schluss auf die entsprechenden, heute geltenden Grundstücksnummern zulassen. Allerdings ist zu beachten, dass sich die räumliche Verortung der so gefundenen ÖREB wesentlich verändern kann.

5 Zusammenfassung und Ausblick

Es wurde gezeigt, dass die Verortung von ÖREBs einige Probleme aufweist. Nicht alle ÖREBs sind auf geometrisch klar bestimmte Gebiete beschränkt oder sind durch die Angabe von Grundstücksnummern eindeutig verortet. Textliche Beschreibungen von Grenzen können noch nicht automatisch in Koordinaten umgewandelt werden. Andererseits treten auch Schwierigkeiten auf, wenn sich der Kataster ändert. Diese Schwierigkeiten können behoben werden, benötigen aber teilweise eine Erweiterung der momentan verwendeten Prozesse. Speziell die in Abschnitt 4.2.1 diskutierte Inhomogenität des Koordinatensystems stellt hierbei ein zentrales Problem dar. Hier ist ein Ablauf zu schaffen, der sicherstellt, dass die aus unterschiedlichen Quellen stammenden Daten passgenau sind und es auch bleiben.

Aus technischer Sicht ist die Umsetzung einer automatisierten ÖREB-Auskunft kein Problem. Voraussetzung ist, dass alle notwendigen Daten digital vorhanden und öffentlich zugänglich sind. Nicht digital vorhandene Daten müssen eventuell digitalisiert werden. Da das jedoch auch mit den Katasterplänen möglich war, sollte eine Digitalisierung von ÖREBs kein technisch anspruchsvolles Problem darstellen, auch wenn es finanziell und organisatorisch aufwändig sein kann. Die öffentliche Zugänglichkeit muss zumindest so weit gegeben sein, dass Existenz und Auswirkung einer ÖREB bekannt sind. Zwei Denkansätze sind möglich, falls Details der Grenzziehung nicht öffentlich zugänglich gemacht werden sollen: Die Abfrage kann behördenintern erfolgen und das Ergebnis kann dann diese Details auslassen oder die Abfrage wird von öffentlich bestellten Experten durchgeführt und ausgewertet, die dann den geschützten Teil der Daten nicht weitergeben. Beide Möglichkeiten wären praktisch umsetzbar.

Es hat sich gezeigt, dass Änderungen im Datenbestand des Katasters in Bezug auf ÖREBs zu Problemen führen können. Es gibt dieses Problem aber auch jetzt schon, beispielsweise bei den Bebauungsplänen. Die derzeitige Regelung ist, dass für jede ÖREB, bei der dieses Problem auftritt, eine eigene Lösung gesucht wird (Eintragung im Grundbuch, Genehmigungspflicht etc.). Ein ÖREB-Kataster könnte dazu genutzt werden, die Behandlung von Änderungen im Kataster mit einem einzigen, automatisierbaren Prozess zu regeln. Das wäre ein Schritt in Richtung Verwaltungsvereinfachung.

Eine solche Verknüpfung erfordert jedoch eine enge Kooperation zwischen den Institutionen. Das umfasst klarerweise alle Institutionen, die mit der Führung des Katasters zu tun haben oder für die behandelten ÖREBs zuständig sind. Die gemeinsame Plattform könnte zu einem besseren gegenseitigen Verständnis führen. Für den Kataster wäre von Vorteil, dass die enge Vernetzung von Kataster und anderen Bereichen der staatlichen Verwaltung durch einen ÖREB-Kataster offensichtlich wird. Die Offenlegung der Beziehungen zwischen dem Kataster

und anderen Fachanwendungen hilft bei der Kooperation zwischen den Institutionen. Zudem ermöglicht sie eine bessere Abschätzung des gesamtgesellschaftlichen Nutzens des Katasters. Eine Einbindung weiterer Nutzer von ÖREB- und Katasterdaten, wie beispielsweise von Grundstücksmaklern und Banken, könnte den Nutzen des Gesamtsystems sogar noch weiter erhöhen.

Schließlich hat sich auch gezeigt, dass die historische Dokumentation bei einem ÖREB-Kataster wichtiger wird, als sie momentan ist. Die Verortung mittels Grundstücksnummern ist eine recht einfach durchzuführende Verortung, die aber ohne historische Grundstücksnummern nur in kurzen Zeiträumen zuverlässig funktioniert. Die öffentliche Verwaltung, zu der ÖREBs und Kataster gehören, soll aber langfristig funktionieren und muss mit sich ändernden Grundstücksnummern umgehen können.

Literatur

Abart, G., Ernst, J. und Twaroch, C.: Der Grenzkataster. Neuer wissenschaftlicher Verlag, Graz, 2011.

Baumgartner, M.: Qualitätsverbesserung im deutschen Liegenschaftskataster. Masterarbeit am Institut für Geoinformation und Kartographie der TU Wien, 2010.

Binder, B., Fröhler, L., Lackinger, O., Nowotny, E., Pöll, G. und Zeitlhofer, H.: Bodenordnung in Österreich. Institut für Kommunalwissenschaften, Linz, 1990.

Fröhlich, T., Lechner, R.: IMMO-RATE – Leitfaden für das Immobilienrating nachhaltiger Wohnbauten. Österreichisches Ökologie Institut, Melk/Donau, 2006.

Gablenz, K.B.: Rechte und Belastungen in der Grundstücksbewertung. Werner Verlag, Düsseldorf, 2000.

Grillmayer, E. und Navratil, G.: Nutzung von GPS-Infrastrukturen zum Aufbau flächendeckender, homogener Geobasisdaten. In: Strobl, J., Blaschke, T., Griesebner, G. (Hrsg.): Angewandte Geoinformatik 2011. Beiträge zum 19. AGIT-Symposium Salzburg. Wichmann, Berlin u. Offenbach, S. 187–195, 2007.

Höggerl, N. und Imrek, E.: Recent Steps towards the Introduction of ETRS89 in Austria. Geodetski vestnik 51, S. 742–750, 2007.

Kaufmann, J. und Steudler, D.: Kataster 2014. FIG, Kopenhagen, 1998.

Kettiger, D.: Wesen und Wirkungen des ÖREB-Katasters. cadastre 6, S. 4–6, 2011.

Knoepfel, P. und Wey, B.: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) – Gesetzliche Bestimmungen des Bundesrechts, die ÖREB begründen. Hochschulinstitut für öffentliche Verwaltung, Chavannes-près-Renens, 2005.

Knoepfel, P. und Wey, B.: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (ÖREB). Hochschulinstitut für öffentliche Verwaltung, Chavannes-près-Renens, 2006.

Kordjamshidi, P., van Otterlo, M. und Moens, M.-F.: Spatial role labeling: Towards extraction of spatial relations from natural language. ACM Transactions on Speech and Language Processing (TSLP) 8, 1–4:36, 2011.

Krejci, H.: Privatrecht. Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 1995.

Linde, F.: Ökonomie der Information. Universitätsverlag Göttingen, 2005.

Mansberger, R. und Muggenhuber, G.: Geo-Data Infrastructure for Land Management in Austria. FIG Working Week 2004, Athen, 13 S., 2004.

Marent, K.-H. und Preisl, G.: Grundbuchrecht. Linde, Wien, 1994.

Meyer, R.: Raumkataster aus Sicht der öffentlichen Verwaltung – Situationsanalyse, Meinungsbild und Empfehlung. Arbeitsgruppe GIS der schweizerischen Informatikkonferenz, Basel, 2004.

Miserez, J.-P.: Die Strategie für den ÖREB-Kataster für die Jahre 2012–2015. cadastre 7, S. 6, 2011.

Navratil, G.: Cadastral Boundaries: Benefits of Complexity. URISA Journal 23, S. 19–27, 2011.

Neuhauser, P.: Das Recht der Altlastensanierung und rechtspolitische Ansätze für dessen Weiterentwicklung. Dissertation an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien, 2009.

Nicodet, M.: Der ÖREB-Kataster – ein wichtiger Beitrag zur Rechtssicherheit des Grundeigentums. cadastre 1, S. 4–5, 2009.

Rohrer, H.: Zum neuen Projektionssystem Österreichs. Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen 32, S. 89–97 und S. 116–123, 1934.

SIDIS: Informationssysteme über Rechte mit räumlichen Wirkungen. Bundesamt für Landestopografie, Wabern, 2005.

SIDIS: Die Informationssysteme über raumwirksame Rechte und insbesondere der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster). Bundesamt für Landestopografie, Wabern, 2007.

Sorge, B. und Dreesmann, M.: Koordinatensysteme im Land Brandenburg – Anwendung in Geoservices. Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, Potsdam, 2004.

Spangl, D.: Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich. Diplomarbeit am Institut für Geoinformation und Kartographie der TU Wien, 2012.

Spangl, D. und Navratil, G.: Notwendigkeit und Möglichkeiten eines Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen in Österreich. Österreichische Zeitschrift für Vermessung und Geoinformation 100, S. 79–87, 2012.

Swisstopo: Der ÖREB-Kataster (Publikumsbroschüre). Bundesamt für Landestopografie swisstopo, Wabern, 2009.

Twaroch, C.: Organisation des Katasters – Ziele, Grundsätze und Praxis. Institut für Geoinformation und Landesvermessung, TU Wien, 1998.

Twaroch, C.: Staatsgrenzen, ihre Bedeutung für Österreich als Mitgliedsland der EU. Zeitschrift für Verwaltung 31, S. 9–23, 2006.

Twaroch, C.: Liegenschaft und Recht. Neuer wissenschaftlicher Verlag, Graz, 2010.

Twaroch, C., Navratil, G., Muggenhuber, G. und Mansberger, R.: Potenziale der Landadministration – Ist der Kataster noch zeitgemäß? In: Grimm-Pitzinger, A. und Weinhold, T. (Hrsg.): 16. Internationale Geodätische Woche Obergurgl 2011. Wichmann, Berlin u. Offenbach, S. 176–186, 2011.

Zufferey, J.-B., Magnin, C. und Dubler, H.: Studie »Text-Plan« über die rechtliche Bedeutung graphischer Dokumente (deutsche Übersetzung aus dem Französischen). Institut für Schweizerisches und Internationales Baurecht, Universität Freiburg, 2006.

Gesetze

Altlastenatlas-VO: Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft über die Ausweisung von Altlasten und deren Einstufung in Prioritätenklassen. BGBl. II Nr. 232/2004.

Altlastensanierungsgesetz: Bundesgesetz vom 7. Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung. BGBl. Nr. 299/1989.

BO für Wien: Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (Bauordnung für Wien). LGBl. Nr. 46/2010.

Forstgesetz: Bundesgesetz vom 3. Juli 1975, mit dem das Forstwesen geregelt wird. BGBl. Nr. 440/1975.

GBG: Bundesgesetz vom 2. Febr. 1955 über die Grundbücher (Allgemeines Grundbuchgesetz). BGBl. Nr. 39/1955.

LFG: Bundesgesetz vom 2. Dezember 1957 über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz). BGBl. Nr. 253/1957.

VermG: Bundesgesetz vom 3. Juli 1968 über die Landesvermessung und den Grenzkataster (Vermessungsgesetz). BGBl. Nr. 306/1968.

WRG: Wasserrechtsgesetz 1959. BGBl. Nr. 215/1959.

Anschrift der Autoren

Priv.-Doz. Dipl.-Ing. Dr. techn. Gerhard Navratil
Technische Universität Wien, Institut f. Geoinformation u. Kartographie
Gusshausstraße 27–29, 1040 Wien, Österreich
navratil@geoinfo.tuwien.ac.at

Dipl.-Ing. Dominik Spangl
Barockstraße 6/1, 3142 Langmannersdorf, Österreich
dominik.spangl@gmx.at