

3. SEPTEMBER 2019

---

**McMakler GmbH**

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

## Grundstück ohne Grenzen:

### Nur jedes zehnte Grundstück in Österreich hat rechtlich verbindliche Fläche

- *Grundstücke müssen ins Grenzkataster eingetragen sein, sonst sind ihre Abmessungen rechtlich nicht bindend – nur zwölf Prozent der Grundstücke sind eingetragen*
- *Gefahr fürs Eigentum durch Ersatzanspruch: Sind die Grenzen nicht im Grenzkataster eingetragen, können Teile des Grundstücks in den Besitz des Nachbarn übergehen*

**Wien, 3. SEPTEMBER 2019** – Typisches Thema beim Nachbarschaftsstreit: Wo hört dein Grundstück auf und wo fängt meins an? Für die meisten Österreicher ist diese Frage nicht leicht zu lösen, denn der Blick ins Grundbuch hilft oft nicht. Die im Grundbucheintrag vermerkte Fläche gibt nämlich keine Rechtssicherheit und auch die Maße im Grundsteuerkataster sind nicht rechtsgültig. Die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler ([www.mcmakler.at](http://www.mcmakler.at)) erklären, wann Grundstücksgrenzen vollständig rechtlich abgesichert sind und was im Rechtsstreit passiert, wenn sie es nicht sind.

#### **Das Grenzkataster**

Mit dem Vermessungsgesetz von 1968 wurde das Grenzkataster eingeführt, um Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer zu schaffen. „Bisher haben aber nur relativ wenige Österreicher dieses Angebot genutzt, vermutlich weil die Eintragung nicht ganz einfach ist: Das Grundstück muss nicht nur umfassend vermessen werden, es müssen auch alle anliegenden Eigentümer der Grenzziehung zustimmen. Dazu kostet es einige hundert Euro“, berichtet Jakob Cerbe, Geschäftsführer Österreich von McMakler. Konkret bedeutet das, dass der Eigentümer einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen beauftragen muss. Von diesem werden die Anrainer zur gemeinsamen Grenzfestlegung eingeladen, bei der der Vermessungsbefugte allen Parteien anhand vorhandener Unterlagen wie alten Karten den Grenzverlauf zeigt. Stimmen alle Beteiligten zu, werden die Grenzpunkte und topographischen Gegebenheiten messtechnisch erfasst und in einer öffentlichen Urkunde zusammengefasst. Damit das Grundstück ins Grenzkataster einverleibt werden kann, wird der Plan zusammen mit den schriftlichen Zustimmungserklärungen der Nachbarn an das Vermessungsamt weitergeleitet. Stimmt ein einzelner Eigentümer nicht zu, wird er vom Vermessungsamt an das zuständige Gericht verwiesen. Geht er der Aufforderung nicht nach, gilt dies als Zustimmung. Nachbarn, die nicht am Treffen teilgenommen haben, können im Nachhinein

beim Amt Einsicht in die Dokumente bekommen und ihre Stellungnahme abgeben. „Übrigens: Nur weil ein Grundstück auf der digitalen Katastralmappe eingetragen ist, bedeutet das nicht, dass es auch ins Grenzkataster einverleibt wurde. Für die Online-Karte werden nämlich auch die Daten des Grundsteuerkataster verwendet. Nur wenn der Grundbuchauszug mit einem „G“ gekennzeichnet ist, sind die Grenzen des Grundstücks rechtssicher“, erklärt Jakob Cerbe.

## **Wenn nur der Anwalt hilft**

Ein Gerichtsverfahren ist nicht nur teuer, sondern kostet auch viele Nerven. Ist die Grundstücksfläche nicht rechtsgültig vermerkt, muss der Anspruch vor Gericht bewiesen werden, aber Vorsicht: Man kann ein Teil seines Eigentums an den Nachbarn verlieren. „Beim Ersitzen kann ein Teil des eigenen Bodens an den Nachbarn übergehen: Wird die Fläche von einem Anrainer für mindestens 30 Jahre genutzt, indem er sie zum Beispiel bepflanzt, geht sie in seinen Besitz über. Allerdings nur, wenn er im guten Glauben daran gehandelt hat, es wäre sein Eigentum. Ist das Grundstück im Grenzkataster eingetragen, ist das nicht mehr möglich“, erläutert der Österreich-Geschäftsführer von McMakler.

## **Fazit**

Der Eintrag ins Grenzkataster ist die einzige Maßnahme, die Grundstückseigentümer und ihr Eigentum verbindlich absichert. „Auch wenn der Schritt etwas umständlich ist, sollten Eigentümer ihn auf jeden Fall gehen. Auch Käufer sollten auf das „G“ im Grundbuch achten. Ist das Grundstück noch nicht ins Grenzkataster einverleibt worden, sollten Eigentümer dies vor dem Verkauf tun. Auch wer ein Grundstück kaufen will, sollte sich vorher genau informieren, um nicht in bereits über lange Zeit ausgetragene Grenzstreitigkeiten zu geraten“, rät Cerbe von McMakler.

## **Über McMakler**

McMakler ([www.mcmakler.at](http://www.mcmakler.at)) ist ein in Österreich, Deutschland und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 255 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.