

# FAQ - Häufig gestellte Fragen

1. [Welchen Plan brauche ich?](#)
2. [Abwicklung der Vermessung?](#)
3. [Welche Informationen braucht der Geometer von mir?](#)
4. [Anwesenheit bei der Vermessung?](#)
5. [Dauer der Vermessung?](#)
6. [Kosten der Vermessung?](#)
7. [Zeitpunkt der Vermessung?](#)
8. [Vermarktungsmaterial für die Absteckungen](#)
9. [Grundstücksbreite](#)
10. [Fläche unseres Grundstückes](#)
11. [Grenzkataster](#)
12. [Teilungsplan](#)
13. [Wiedereinsetzen eines Grenzsteines](#)
14. [Bauplatzerklärung](#)
15. [Hausbau-Planung](#)
16. [Grenzänderung](#)
17. [Gültigkeit der Bauplatzerklärung](#)
18. [Zustimmungserklärungen](#)

## Frage 1: Welchen Plan brauche ich?

**"Ich möchte mein Grundstück vermessen lassen"**

Da gibt es verschiedene Möglichkeiten. Was genau brauchen Sie?

### **- Grenzfeststellung (mit/ohne Plan):**

bei Unsicherheit über den Grenzverlauf, etwa bei einem Ankauf eines Grundstücks, oder zur Klärung bei Grenzstreitigkeiten, wahlweise inkl. Herstellung eines genauen Planes über den Naturbestand und Grenzverlauf, wird gelegentlich von Behörden gefordert (etwa im Baugenehmigungsverfahren)

### **- Lageplan zur Einverleibung in den Grenzkataster:**

wie oben, aber gleichzeitig wird das Grundstück in den Grenzkataster einverleibt, wodurch der Grenzverlauf rechtlich gesichert wird. Die Zustimmung der Anrainer zum Grenzverlauf ist für die Einverleibung Voraussetzung. Die Vorteile eines Grenzkatastergrundstückes liegen darin:

- Die Fläche eines Grenzkatastergrundstückes ist immer genau bekannt.
- Die Grundstücksgrenzen haben Rechtssicherheit.
- Teile von Grenzkatastergrundstücken können nicht ersessen werden.

### **-Teilungsplan (Sonderfälle: §13, §15, Parzellierung):**

notwendig, wenn ein Grundstück geteilt werden soll, z.B. um ein neu geschaffenes Grundstück zu verkaufen, einen Bauplatz zu schaffen oder ein Grundstück auf mehrere Erben aufzuteilen. Teilungen nach §13 LiegTeilG können bei geringfügigen Grenzberichtigungen zur Anwendung kommen. Teilungen nach §15 LiegTeilG betreffen Abtretungen oder Zuschreibungen ans öffentliche Gut (Straßen, Gewässer).

Bei diesem Spezialverfahren wird eine vereinfachte und günstigere Durchführung im Grundbuch ermöglicht. Bei Parzellierungen werden große Flächen in mehrere Grundstücke (spätere Bauplätze) und deren Aufschließungsstraßen geteilt.

### **- Lage- und Höhenplan**

notwendig zur Planung von Bauvorhaben, Straßenprojekten etc. Sie werden meist von Architekten und Baumeistern verlangt

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 2: Abwicklung der Vermessung?**

**"Wie ist der Ablauf, wenn ich mein Grundstück vermessen lasse?"**

Sobald Sie uns den Auftrag erteilt haben, erheben wir alle relevanten Unterlagen bei den zuständigen Behörden (Vermessungsamt, Grundbuch, Gemeinde, Landesregierung, div. Einbautenträger), sowie in unserem eigenen umfangreichen Archiv (enthält ca. 13000 Akte). Als nächstes kommen wir zu Ihnen, um den Naturstand aufzunehmen (zu vermessen). Anschließend werden im Büro alle Daten mit Hilfe modernster Computeranlagen zu einem detaillierten Plan über Ihr Grundstück verarbeitet. Die berechneten Grenzpunkte werden dann in einer zweiten Vermessung in der Natur vermarkiert abgesteckt und mit allen betroffenen Nachbarn verhandelt. Danach erhalten Sie einen Lageplan. Sofern es sich um eine Teilung handelt, erledigen wir die Einreichung des Teilungsplanes am Vermessungsamt für Sie, und nach erfolgter Bescheinigung durch das Amt (etwa nach 4-6 Wochen) erhalten Sie, bzw. Ihr Notar das Grundbuchsexemplar des Teilungsplanes samt Bescheid des Vermessungsamtes. (Erst dann erfolgt die Fakturierung Ihres Auftrages.).

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 3: Welche Informationen braucht der Geometer von mir?**

**"Welche Informationen braucht der Geometer von mir?"**

Um ein Grundstück zu vermessen brauchen wir von Ihnen Namen, Adresse und Telefonnummer des Auftraggebers und der Grundstückseigentümer, sowie die genaue Bezeichnung des zu vermessenden Grundstücks (Katastralgemeinde, Grundstücksnummer oder Grundbuchs-Einlagezahl, bzw. die Grundstücksadresse).

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 4: Anwesenheit bei der Vermessung?**

**"Müssen wir bei der Vermessung anwesend sein?"**

Bei der abschließenden Grenzverhandlung müssen alle Eigentümer und Nachbarn anwesend sein, oder einen schriftlich bevollmächtigten Vertreter entsenden. Bei der zuerst erfolgenden Naturaufnahme ist eine Anwesenheit nicht unbedingt erforderlich, jedoch für evtl. Rückfragen empfehlenswert. Für die Vermessung muss natürlich ein freier Zugang zum Grundstück, ggf. auch zu den Nachbarsgrundstücken möglich sein.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 5: Dauer der Vermessung?**

**"Wie lange wird die Vermessung dauern?"**

Das hängt natürlich sehr von der Grundstücksgröße, den Geländeverhältnissen und der Lage des Grundstückes etc. ab. Als Anhaltspunkt kann man mit etwa zwei bis vier Stunden für einen ca. 800 m<sup>2</sup> großen Bauplatz rechnen. Mit der Fertigstellung der Arbeiten im Büro kann innerhalb einer Woche gerechnet werden. Wenn es ganz schnell gehen soll können Sie sich am Abend schon Ihren Plan abholen.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 6: Kosten der Vermessung?**

**"Mit welchen Kosten muss man rechnen?"**

Die Kosten einer Vermessung können sehr unterschiedlich sein, je nach dem dafür notwendigen Aufwand. Wenn Sie uns die Daten Ihres Grundstückes bekannt geben, schätzen wir den Arbeitsaufwand und erstellen einen unverbindlichen Kostenvoranschlag.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 7: Zeitpunkt der Vermessung?**

**"Wann können Sie vermessen kommen?"**

Wir tun unser Bestes, um alle Aufträge möglichst schnell fertig zu stellen. Da wir aber manche Arbeiten mit Behörden koordinieren müssen (Grundbuch, Vermessungsamt, Gemeinde, evtl. Landesregierung) und auch witterungsabhängig sind, bitten wir um rechtzeitige Auftragserteilung.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 8: Vermarkungsmaterial für die Absteckung**

**"Brauche ich Vermarkungsmaterial für die Absteckung?"**

Die Absteckung der Grenzen erfolgt normalerweise mit unserem eigenen Vermarkungsmaterial (60 cm lange, 2 cm starke Eisenrohre, dazu Sichtlatten). Wenn Sie Grenzsteine setzen wollen, so ist es meist günstiger, diese nach unserer Vermarkung, gemeinsam mit den Nachbarn, in Eigenregie zu setzen.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 9: Grundstücksbreite**

**"Laut Mappe soll mein Grundstück 25.50 m breit sein....."**

Die Katastralmappe (Grundbuchmappe) dient lediglich der Ersichtlichmachung der Lage eines Grundstückes, ist entsprechend ungenau (Lagefehler bis zu mehreren Metern!), und ist daher zur Grenzfeststellung nicht geeignet. (siehe dazu auch die nächste Frage)

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 10: Fläche unseres Grundstückes**

**"Warum stimmt die Fläche meines Grundstückes nicht?"**

Die Grundstücksflächen im österreichischen Grundsteuerkataster wurden, wie der Name schon sagt, zum Zwecke der Grundsteuerberechnung erfasst und bestimmt worden. Bei einer exakten Vermessung sind daher Differenzen bis 10% an der Tagesordnung. Aus diesem Grund gibt es auch keinen Rechtsanspruch auf die im Grundbuch ausgewiesene Fläche.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## Frage 11: Grenzkataster

**"Was ist eigentlich der Genzkataster?"**

Der Grenzkataster wurde eingeführt, um eine rechtsverbindliche Sicherung des Grenzverlaufs zu ermöglichen, was im Grundsteuerkataster ja nicht möglich war. Sobald ein Grundstück in den Grenzkataster einverleibt wird, sind alle dazugehörigen Grenzpunkte im Landeskoordinatensystem "Gauß-Krüger" exakt festgelegt und die Grenzen sind jederzeit wiederherstellbar. Die Ersitzung von Grundstücksteilen ist dann nicht mehr möglich. Auch die Grundstücksfläche ist genau berechenbar.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## Frage 12: Teilungsplan

**"Mein Sohn möchte auf einem Teil des elterlichen Grundstückes ein Haus bauen. Was muss ich machen?"**

Damit Ihr Sohn das geförderte Landesdarlehen in Anspruch nehmen kann, muss er Grundeigentümer sein. Dazu sind folgende Schritte notwendig:

1. Teilungsplan: Mit dieser Urkunde wird Ihr Grundstück geteilt und ein neues Grundstück geschaffen.
2. Anschließend muss ein Notar oder Rechtsanwalt einen Schenkungsvertrag aufsetzen, in dem Sie Ihrem Sohn das neue Grundstück überschreiben.
3. Bauplatzerklärung

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## Frage 13: Wiedereinsetzen eines Grenzsteines

**"Mein Nachbar hat einen Grenzstein ausgeackert. Können Sie die Lage des Steines wieder herstellen?"**

Wenn der Grenzstein in einer früheren Vermessung bereits eingemessen wurde, so ist der Vermessungsaufwand relativ gering und die Lage des Grenzsteines sehr genau zu rekonstruieren. Wenn der Stein vermessungstechnisch noch nie erfasst wurde, müssen wir versuchen, mit Hilfe von alten Vermessungsunterlagen den Grenzpunkt wieder herzustellen.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 14: Bauplatzerklärung**

### **"Wozu benötige ich eine Bauplatzerklärung"**

Erst wenn ein Grundstück zum Bauplatz erklärt wurde, ist es bebaubar. Grundvoraussetzung ist natürlich, dass das Grundstück im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen ist. Die Ausweisung im Grundstücksverzeichnis des Vermessungsamtes (Grundbuchsauzug) als Baufläche sagt nichts über die Bebaubarkeit aus.

In der Bauplatzerklärung werden die Bauplatzgrenzen, die Aufschließung, wie Zufahrt, Stromversorgung, Abwasserbeseitigung und Wasseranschluss, eventuelle Abtretungsflächen und die Bebauungsrichtlinien festgelegt. Bauplatzgrenzen müssen mit den Grundstücksgrenzen nicht identisch sein. Bauplätze dürfen über mehrere Grundstücke gehen. Voraussetzung dafür ist jedoch der Flächenwidmungsplan und die Zustimmung der Eigentümer.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 15: Hausbau-Planung**

### **"Ich habe in der Ortsmitte in XY ein bebautes Grundstück gekauft, möchte das alte Haus abbrechen und ein neues bauen. Was brauche ich für den Planer?"**

1. In einer Bestandsaufnahme werden das gesamte Grundstück, die angrenzende Straße und die Einbauten lage- und höhenmäßig erfasst.
2. Nach Bestimmung der Grundgrenzen werden in einer Grenzverhandlung die Grenzen einvernehmlich mit den Nachbarn festgelegt. Somit kann ein exakter Lage- und Höhenplan erstellt werden.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

## **Frage 16: Grenzänderung**

**"Mein Nachbar hat vor 10 Jahren auf seiner Seite einen Sockelzaun errichtet. Dabei hat er mit meinem Einverständnis einen Knick in unserer Grenze bereinigt und ausgeglichen. Nun möchte mein Nachbar sein Grundstück verkaufen. Gilt die seinerzeitige Vereinbarung bezüglich der Grenzänderung auch für den neuen Besitzer?"**

Nein. Solange die neue Besitzgrenze nicht durch eine Urkunde im Grundbuch geändert wird, gilt die unverändert gebliebene Mappengrenze. Dieser Umstand führt häufig zu späteren Grenzstreitigkeiten.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

### **Frage 17: Gültigkeit der Bauplatzerklärung**

**"Mein Grundstück ist vor 12 Jahren zum Bauplatz erklärt worden. Nun möchte ich es bebauen. Wie lange gilt die Bauplatzerklärung?"**

Ein bebauter Bauplatz verliert seine Gültigkeit nicht, ein unbebauter nach Ablauf von 10 Jahren. Aufgrund diverser Gesetzesänderungen muss ein neuer Bauplatzerklärungsplan angefertigt werden.

[ZURÜCK ZUM INHALTSVERZEICHNIS](#)

### **Frage 18: Zustimmungserklärungen**

**"Zustimmungserklärung zum Grenzverlauf"**

Ein durch Grundstücksteilung neu geschaffenes Grundstück ist in den Grenzkataster einzuverleiben. Dazu ist bezüglich der *alten Grenzen* die Zustimmung der Anrainer notwendig. Die alten Grenzen sind im Teilungsplan immer mit schwarzer Farbe dargestellt. Diese Grundgrenzen werden aus Vorausplänen (Vermessungsurkunden früherer Grundteilungen oder Grenzfeststellungen) entnommen.

Die neuen Grenzen werden mit roten Linien dargestellt. Die Zustimmung der Anrainer betrifft nicht die neu gebildeten Grenzen, sondern lediglich den alten Grenzverlauf.

Daraus geht hervor, dass ein Nachbar die Grundteilung selbst nicht verhindern kann.

Wenn Sie noch weitere Fragen haben, schicken Sie uns doch einfach ein E-Mail.