

2. Kapitel Grunderwerb

I. Der richtige Bauplatz

Der allererste Schritt zur erfolgreichen Umsetzung des Plans vom Eigenheim ist der Erwerb¹ der zu bebauenden Liegenschaft.² **2.1**

Bei der Auswahl des richtigen Bauplatzes sind – unabhängig von Lage und Aussicht – bereits diverse rechtliche und technische Parameter zu beachten. Der Bauplatz hat nicht nur eine entsprechende öffentlich-rechtliche **Widmung** als Bauland aufzuweisen, damit ein Bauen aus rechtlicher Sicht überhaupt erlaubt ist, sondern weiters über die entsprechende **Anbindung zum öffentlichen Gut** und die erforderlichen **Aufschließungen** und **Anschlüsse** zu verfügen. Diese Faktoren erfordern eine umfassende juristische Prüfung. **2.2**

Von Vorteil ist selbstverständlich auch eine entsprechende zum Bebauen **geeignete Beschaffenheit des Bodens**, welche auch einen zu beachtenden Kostenfaktor im Zuge der Planung und Errichtung des Hauses darstellen wird. Bei der Beurteilung des Bauuntergrundes und deren Auswirkungen ist der Techniker gefordert. **2.3**

Im Zusammenhang mit der Beschaffung des Bodens ist auch zu beachten, dass die Liegenschaft **keine Bodenkontaminierungen** aufweist. **2.4**

Um in Hinkunft Grenzstreitigkeiten zu vermeiden, sollten die **Liegenschaftsgrenzen** eindeutig, aber auch bekannt sein. **2.5**

Weiters ist zu prüfen, ob allfällige **Servitute** zugunsten von Nachbarliegenschaften oder Dritter eingeräumt wurden sowie ob andere die nachbarschaftlichen Verhältnisse tangierende Vereinbarungen existieren. **2.6**

Schlussendlich sollte der Bauplatz selbstverständlich auch so beschaffen sein, dass das konkrete Projekt von der Kubatur und Gestaltung her umsetzbar ist. **2.7**

Der Techniker überprüft den Bauplatz dahin, inwieweit eine spätere Bauführung erhöhte zusätzliche Kosten verursachen wird. Dabei wird zu beachten sein, dass auch eine mögliche spätere Bebauung der Nachbargrundstücke auf die Belichtung des eigenen Grundstückes Einfluss nehmen kann. Aber auch bestehende Lärmemissionen in der Nachbarschaft können notwendige schalldämmende Maßnahmen erfordern, welche mit Kosten verbunden sind. **2.8**

1 Auf andere rechtliche Möglichkeiten wie Superädifikate, Baurecht, Bauen auf fremden Grund wird nicht eingegangen.

2 Die Autoren gehen vom Erwerb des Alleineigentums an der Liegenschaft aus und behandeln nicht die Besonderheiten von Mit- und/oder Wohnungseigentum.

Checkliste Erkundigungen vor Kaufvertragsabschluss

Vor Abschluss eines Kaufvertrags über eine Liegenschaft ist die Einholung nachfolgender Erkundigungen zu empfehlen:

- Einsichtnahme in das Grundbuch
- Einsichtnahme in den Grenzkataster
- Einsichtnahme in Gefahrenzonenpläne
- Einsichtnahme in die Flächenwidmung
- Aushebung der Bebauungsbestimmungen
- Einholung eines Bodengutachtens
- Erkundigungen bei der Gemeinde
- Erkundigungen bei den Nachbarn

A. Grundbuch

1. Allgemeines

2.8/1

Definition:

Bei dem Grundbuch (eingeführt durch das allgemeine Grundbuchsgesetz 1955 – GBG) handelt es sich um ein – bei den jeweiligen Bezirksgerichten, in dessen Sprengel die Liegenschaft gelegen ist, geführtes – öffentliches Register, welchem sämtliche in Österreich gelegenen Liegenschaften samt Bezug habenden Verhältnissen einschließlich öffentlich-rechtlicher sowie privatrechtlicher Rechte und Verpflichtungen zu entnehmen sind.

- 2.9** Das Grundbuch besteht aus dem Hauptbuch, in welches die wesentlichen bürgerlichen Rechte eingetragen werden, und der Urkundensammlung, in welche jene Urkunden aufgenommen werden, aufgrund derer eine bürgerliche Eintragung vorgenommen wird.
- 2.10** Es existiert auch ein Verzeichnis der gelöschten Eintragungen (Löschungsverzeichnis), in welches die gelöschten Eintragungen übertragen werden sowie weitere „Nebenverzeichnisse“.

Praxistipp:

Grundbuchsauszüge erhalten Sie bei jedem Rechtsanwalt, Notar und Immobilitreuhänder, online sowie bei jedem Bezirksgericht.

2. Geschichtlicher Rückblick

- 2.11** Das Grundbuch ist aus mittelalterlichen Stadtbüchern entstanden. Ab der Neuzeit gab es Eintragungen in Landtafeln. Unter Maria Theresia wurde im Jahre 1770 mit der Anlegung des Grundbuchs begonnen. Im Jahre 1812 wurde der Eintragungsgrundsatz im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) festgelegt. Grundbücher der modernen Art wurden 1870 bei den Bezirksgerichten eingerichtet. Im Jahre 1992 erfolgte die Umstellung auf ein Datenbanksystem; seit Mai 2012 ist die neue Grundstücksdatenbank in Betrieb.

3. Einsichtnahme

§ 7 GBG bestimmt, dass das Grundbuch **öffentlich** ist; jedermann kann in das Grundbuch in Gegenwart eines Grundbuchsbeamten einsehen und Abschriften oder Auszüge hieraus erheben. **2.12**

Eine Einsichtnahme bedarf jedoch der Kenntnis der konkreten Einlagezahl (= EZ) der Liegenschaft sowie der Katastralgemeinde (= KG); eine Abfrage nach Adresse ist ebenfalls möglich. Ausgeschlossen ist ohne Vorliegen eines nachzuweisenden rechtlichen Interesses die Abfrage des Grundbuches nach der Kategorie „Namen der Eigentümer“, sohin eine Einsicht in das Personenverzeichnis; dieses enthält Name und Anschrift der (auch ehemaligen) Eigentümer der Liegenschaften. Eine derartige Namensabfrage ist zB: für Rechtsanwälte und Notare zulässig, um als Vertreter des Gläubigers einer vollstreckbaren Geldforderung verbücherte Rechte des Schuldners zu ermitteln. **2.13**

Vor dem Erwerb einer Liegenschaft ist dem Erwerber dringend zu empfehlen, einen aktuellen Grundbuchsauszug erstellen zu lassen, um einen Überblick über die einzelnen Grundstücke, Eigentumsverhältnisse, Belastungen und sonstige dingliche Rechts- und Liegenschaftsverhältnisse zu erhalten. **2.14**

Es besteht die Möglichkeit, sog besondere Abschriften zu erstellen; dies sind Grundbuchsauszüge, die nicht den gesamten Grundbuchstand darstellen, sondern den gewünschten Ausschnitt (zB einen bestimmten Eigentümer, bestimmte Belastungen) anzeigen. **2.15**

Praxistipp:

Zu beachten ist jedoch, dass der Grundbuchsauszug nicht zwingend die tatsächlichen aktuellen Rechts- und Liegenschaftsverhältnisse wiedergeben muss, da Eintragungen grundsätzlich nicht von Amts wegen, sondern auf Antrag der Parteien erfolgen.³

Um einen Grundbuchsauszug auch richtig lesen zu können, ist nachfolgende **Untergliederung** jeder Grundbuchseinlage zu beachten: **2.16**

Die Aufschrift enthält unter der Abkürzung „letzte TZ“ (= Tagebuchzahl) jene Aktenzahl des Grundbuchsgerichts, unter welcher in der Grundbuchseinlage die letzte Eintragung vollzogen wurde. **2.17**

Als Plombe oder vorläufige Plombe wird eine Tagebuchzahl bezeichnet, die auf bereits eingebrachte, jedoch noch nicht vollzogene Grundbuchsanträge hinweist. Wird der betreffende Antrag in Folge bewilligt, ändert sich der Stand des Grundbuchs im Rang dieses Antrags gem der bewilligten Eintragung. **2.18**

In der Aufschrift findet sich auch – sofern derartige Eintragungen bzw Anmerkungen vorhanden sind – der Hinweis auf die Begründung von Wohnungseigentum bzw das Vorliegen eines Baurechtes. **2.19**

3 § 76 GBG.

a) Das A-Blatt (Gutbestandsblatt)

- 2.20** Aus dem A-Blatt ist die Bezeichnung der Liegenschaft (Grundbuch, Einlagezahl) ersichtlich. Die im A-Blatt angeführten Bebauungs- und Flächenwidmungen geben jedoch keinen Aufschluss über die tatsächliche Widmung und Bebauung.
- 2.21** Das A-Blatt wird weiters in das **A1-Blatt**, aus welchem die Grundstücksnummer, die Grundstücksfläche, die Zugehörigkeit zum Grenzkataster⁴ und die Grundstücksadresse ersichtlich sind, und das A2-Blatt unterteilt.
- 2.22** Das **A2-Blatt** enthält öffentlich-rechtliche Beschränkungen und Lasten, die durch Zu- und Abschreibungen erfolgende Veränderungen am Grundbuchskörper sowie diverse auf die Liegenschaft bezogene Anmerkungen (zB Anmerkung der Verwaltung, Anmerkung der Abtretung der Hauptmietzinse), das Vorliegen von Denkmalschutz oder die Anmerkung eines Superädifikats.

Praxistipp:

Die Richtigkeit der Flächenangaben der einzelnen Grundstücke ist nur bei jenen Grundstücken gewährleistet, welche in den Grenzkataster eingetragen sind; diese Grundstücke sind mit „G“ gekennzeichnet.

b) Das B-Blatt (Eigentumsblatt)

- 2.23** Im Eigentumsblatt sind jeweils der **Eigentümer der Liegenschaft** sowie sein **Eigentumsanteil** (sofern kein Alleineigentum besteht, wird dieser Anteil in Brüchen wiedergegeben) ersichtlich. Aus dem B-Blatt ergeben sich auch die **persönlichen Daten** wie Geburtsdatum, Firmenbuchnummer, Anschrift der Eigentümer.
- 2.24** Sofern an einer Liegenschaft Wohnungseigentum begründet wurde (dies steht auch in der Aufschrift des Gutbestandsblatts),⁵ ist aus dem B-Blatt ersichtlich, welches Objekt dem jeweiligen Eigentümer zugeordnet ist.

2.24/1**Exkurs: Wohnungseigentum/Zubehör-Wohnungseigentum**

Unter Wohnungseigentum wird das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht verstanden, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und alleine darüber zu verfügen. Eine Besonderheit des Wohnungseigentums stellt das Zubehör-Wohnungseigentum dar, welches aufgrund der Judikatur des OGH⁶ durch eine Gesetzessanierung im Rahmen der WRN 2015 erneuert wurde. Zubehör-Wohnungseigentum ist gem § 2 Abs 3 WEG das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nützen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist. In der Praxis ging man Jahrzehnte davon aus, dass die Begründung von Wohnungs-

4 S dazu ausführlich unten Rz 2.35 ff.

5 Ebenso ist im Begründungsstadium in der Aufschrift des Gutbestandsblatts „Wohnungseigentum in Vorbereitung“ eingetragen.

6 4 Ob 150/11 d.

eigentum an einem Wohnungseigentum-Hauptobjekt auch dieses dem Wohnungseigentum-Vertrag und der Nutzwertermittlung zugeordnete Zubehör erfasse. Gemäß der vorgenannten Judikatur des OGH war für die Begründung des Zubehör-Wohnungseigentum dessen gesonderte Eintragung in das Grundbuch erforderlich; welche jedoch nach der Rechtspraxis selten erfolgte. Diese Judikatur führte zur großen Verunsicherung der Eigentümer und belastete insb den Wohnungseigentumsmarkt erheblich. Der neue Gesetzeswortlaut⁷ sah daher vor, dass sich die Eintragung des Wohnungseigentums an einem Wohnungseigentumsobjekt auch auf dessen Zubehörobjekte erstreckt, soweit sich deren Zuordnung zum Wohnungseigentumsobjekt aus dem Wohnungseigentumsvertrag oder der gerichtlichen Entscheidung jeweils im Zusammenhang mit der Nutzwertermittlung oder -festsetzung eindeutig ergibt.

Das **B-Blatt** enthält auch eigentümerbezogen:

2.25

- Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung,
- Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Verpfändung
- Namensrangordnung⁸: Dem Eigentümer einer Liegenschaft ist es möglich, eine Rangordnung auch zugunsten einer bestimmten Person zu erwirken; die Übertragung einer derartigen Rangordnung auf eine andere Person ist – mit Zustimmung des Berechtigten – zulässig (Anmerkung der Übertragung der Rangordnung),
- Anmerkung der Zusage der Einräumung von Wohnungseigentum.

Weiters werden in das B-Blatt eigentümerbezogene persönliche Beschränkungen eingetragen (zB Minderjährigkeit, Sachwalterbestellung).

2.26

Exkurs: Ersitzung

Erwerb von Eigentum (grundsätzlich von Rechten) ist auch durch Ersitzung möglich; unter diesem Begriff versteht das Gesetz die jahrelange (mindestens 30 Jahre) ungehinderte Ausübung eines Rechtes durch einen Nichteigentümer, jedoch im guten Glauben, zu dieser Rechtsausübung berechtigt zu sein.

Eine Ersitzung von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücksflächen ist ausgeschlossen.

2.26/1

c) Das C-Blatt (Lastenblatt)

Das C-Blatt enthält sämtliche mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene **Belastungen**, welche eigentümerbezogen abrufbar sind, zB:

2.27

- Pfandrechte,
- Dienstbarkeiten.⁹

Weiters werden die das Eigentum betreffende **Beschränkungen** des Eigentümers eingetragen, zB:

2.28

- Vorkaufsrecht,
- Veräußerungs- und Belastungsverbot,
- Wiederkaufsrecht.

⁷ § 5 Abs 3 WEG idF WRN 2015.

⁸ § 57a GBG.

⁹ Das sind sog „Servitute“.

Praxistipp:

Bei einer Einsichtnahme in das C-Blatt ist zu beachten, dass nicht zwingend sämtliche Belastungen aus dem Grundbuch ersichtlich sind. So kann es insb in der Natur Grunddienstbarkeiten geben, welche mangels Verbücherung nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Muster für einen Grundbuchsauszug¹⁰

GRUNDBUCH 01210 Penzing EINLAGEZAHL 1235
 BEZIRKSGERICHT Fünfhaus

***** ABFRAGEDATUM 2004-07-20

Letzte TZ 5507/2002

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
224/1	GST-Fläche	557	
	Baufl. (Gebäude)	351	
	Baufl. (befestigt)	206	Manzstraße 1
224/2	Baufl. (begrünt)	270	
GESAMTFLÄCHE		827	

***** A2 *****

- 6 a 3279/1983 Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 1
Bescheid 1982-12-16
- 7 a 3279/1983 Verpflichtung zum Kostenersatz an Stelle eines Bauverbotes gem Pkt 2
Bescheid 1982-12-16
- 8 a 2023/1977 Recht des Zuganges und der Zufahrt über Gst 521 gem Servitutsvertrag 1976-11-11

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Max Mustermann.

GEB: 1966-11-03 ADR: Manzstraße 1

f	565/2000	Schenkungsvertrag 2000-11-24 Eigentumsrecht
g	565/2000	Belastungs- und Veräußerungsverbot

¹⁰ Daten verfälscht.

***** C *****

3	a	565/2000 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 364c ABGB für a) Anton Mustermann geb 1935-11-09
	b	5507/2002 VORRANG von LNR 4 vor 3
4	a	5507/2002 Pfandurkunde 2004-12-08 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 455.000,- für Bank Austria Creditanstalt AG
	b	5507/2002 VORRANG von LNR 4 vor 3

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

4. Urkundensammlung

In die Urkundensammlung werden sämtliche Urkunden eingeordnet, welche einer Eintragung in das Grundbuch zugrunde liegen. Hierbei ist es irrelevant, ob es sich um öffentlich-rechtliche (Bescheide) oder privatrechtliche (Kaufverträge, Pfandurkunde, Servitutsverträge) Urkunden handelt. Auch die Urkundensammlung, sohin sämtliche Urkunden, ist – wie bereits einleitend ausgeführt – **öffentlich**¹¹ und kann von jedem ohne Nachweis eines rechtlichen Interesses eingesehen bzw die gewünschten Urkunden kopiert werden. Urkunden ab dem Jahr 2005 können auch online eingesehen werden. **2.29**

Die Urkundensammlung wird nach den Tagebuchzahlen (Aktenzahl des Gerichtes der Bearbeitung) geführt und geordnet. Die Tagebuchzahl wird dem Grundbuchsgesuch nach der Reihenfolge des Einlangens zugeordnet und ist jeweils bei der Grundbuchseintragung selbst ersichtlich. **2.30**

Als vorläufige Plombe oder als Plombe werden die Tagebuchzahlen von Grundbuchsantträgen bezeichnet, welche zwar bereits bei Gericht eingelangt und erfasst wurden, jedoch noch nicht erledigt sind. Eine derartige Eintragung weist auf einen offenen Grundbuchsantrag für die betroffene Liegenschaft hin, sodass sich der Grundbuchsstand im Rang des (noch offenen) Antrages ändern wird. Es besteht die Möglichkeit, auch derartige Anträge einzusehen (Einsichtnahme in das Tagebuch/Geschäftsregister des Grundbuchs). **2.31**

Praxistipp:

Grundbuchsgesuche werden ausschließlich nach der Reihenfolge ihres **Einlangens** beim Grundbuchsgericht (und nicht nach Postaufgabe oder Datum des Gesuchs) behandelt.

11 § 7 GBG.

5. Grundbuchsgesuche

- 2.32** Wie bereits erwähnt, bedarf es zur Änderung des Grundbuchsstandes der entsprechenden Antragstellung, da von Amts wegen keine Eintragungen erfolgen. Grundbuchsgesuche sind grundsätzlich schriftlich einzubringen. Rechtsanwälte und Notare nehmen am elektronischen Rechtsverkehrs (ERV) teil und haben sohin auch im Grundbuchverfahren ihre Eingaben elektronisch einzubringen, verbunden mit der digitalen Vorlage von Urkunden aus den GOG-Archiven (Urkunden, die für den elektronischen Urkundenverkehr mit den Gerichten bestimmt sind). Dies hat in der Praxis den Vorteil der rascheren Bearbeitung sowie insb den Vorteil der rascheren Verständigung vom erfolgten Vollzug des Grundbuchsgesuches. Weiters erfolgt eine Reduktion der gerichtlichen Eingabengebühr auf € 42,-.
- 2.33** Bei der Einbringung eines Grundbuchgesuchs sind die **formalen Erfordernisse** genau zu beachten, da – mit Ausnahme von einigen verbesserungsfähigen Punkten¹² (Formgebrehen) – Fehler des Gesuchs zur Abweisung des Antrags führen. Bei Verbesserungsaufträgen durch das Gericht besteht eine Reaktionspflicht für den Antragsteller; die aufgetragene Verbesserung ist entweder fristgerecht vorzunehmen oder innerhalb der Verbesserungsfrist zu erklären, dass eine Entscheidung des Gerichts begehrt wird. Bei Unterlassung gilt der Antrag als zurückgenommen.

Checkliste Einbringung Grundbuchgesuch

- Genaue Bezeichnung der Liegenschaft
- Wiedergabe des Grundbuchstands
- Genaue Bezeichnung der Parteien, die Rechte aufgeben oder erwerben, unter Anführung von Geburtsdaten oder Firmenbuchnummer und Anschrift
- Genaue Bezeichnung der zu erwerbenden oder zu löschenden Rechte
- Anschluss sämtlicher erforderlicher Urkunden in beglaubigter Form
- Überprüfung der Urkunden auf ihre sonstige Grundbuchstauglichkeit¹³
- Überprüfung der Aufsandungserklärungen
- Anführung der Beteiligten

B. Liegenschaftsgrenzen

1. Allgemeines

- 2.34** Erwirbt man eine Liegenschaft, möchte man naturgemäß als Käufer und potentieller Bauherr auch die Sicherheit und Gewissheit haben, dass jene Flächen, die man der Liegenschaft zuordnet und welche in natura zumeist von den Nachbarliegenschaften bzw dem öffentlichen Gut abgegrenzt sind, auch **tatsächlich Bestandteil der eigenen Liegenschaft** sind. Das Flächenausmaß ist einerseits für zahlreiche Baubestimmungen von Relevanz, andererseits bezahlt ein Käufer den Kaufpreis zumeist in der Überzeugung, dass er „sei-

¹² § 82a GBG.

¹³ §§ 26ff GBG.

ne“ in natura ersichtlichen Liegenschaftsflächen erwirbt (auch wenn zumeist im Kaufvertrag selbst üblicherweise eine Gewährleistung für bestimmte Grenzen ausgeschlossen ist). Die neue Nachbarschaft mit Grenzstreitigkeiten zu beginnen, ist für die meisten Käufer ebensowenig eine verlockende Vorstellung.

2. Grenzkataster

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass ausschließlich Grenzen bzw Grenzverläufe, die im **Grenzkataster der Vermessungsbehörde eingetragen** sind, **Rechtssicherheit** genießen. Der Grenzkataster dient dem verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke. **2.35**

Die Grenzpunkte sind im exakten Bezug des Landeskoordinatensystems zu vermessen und in einer öffentlichen Urkunde zu dokumentieren und können jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. **2.36**

Die Eintragung im Grenzkataster setzt die **Zustimmung der Eigentümer** der angrenzenden Grundstücke zum Verlauf der Grenzen voraus. **2.37**

3. Kataster

Nicht verwechselt werden darf der Grenzkataster mit dem **(Grundsteuer)kataster**. Die Bezeichnung Grundsteuerkataster – seit dem Inkrafttreten des Vermessungsgesetz 1968 wird die Bezeichnung Kataster geführt – geht darauf zurück, dass die Funktion des Katasters im Jahre 1817 hauptsächlich als Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer diente; diese Funktion ist jedoch durch Änderung der Steuergrenze verloren gegangen. Der Kataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse (zB Lage, Fläche, Nutzung), jedoch nicht zur Festlegung der Grenzen. **2.38**

Ohne Umwandlung (Einverleibung) in den Grenzkataster dient der Kataster lediglich als Hilfsmittel. Oftmals wird der Grenzverlauf durch Grenzzeichen in der Natur dargestellt. Die Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches¹⁴ regeln Fragen der Grenze als solche, sofern die Grenze von Grundstücken noch nicht im Grenzkataster enthalten sind. **2.39**

Bereits in der Entscheidung vom 11. 5. 1955¹⁵ legte der OGH ausführlich dar, dass die Grundbuchsmappe keinen Beweis über die Größe der Grundstücke macht. Ebensowenig ist sie für die Grenzen entscheidend. Der Darstellung in der Grundbuchsmappe kommt nicht die Bedeutung einer bürgerlichen Eintragung zu. Daher ist das Vertrauen auf die Darstellung der Grenze in der Grundbuchsmappe nicht geschützt.¹⁶ **2.40**

4. Grenzstreitigkeiten

Jeder Nachbar hat das Recht, wenn die Grenzen zwischen zwei Grundstücken streitig sind, die **gerichtliche Erneuerung oder Berichtigung der Grenze** zu verlangen. Die Ermittlung der Grenze erfolgt sodann nach dem letzten ruhigen Besitzstand. Lässt sich **2.41**

14 §§ 850ff ABGB.

15 1 Ob 272/55.

16 6 Ob 230/98m.

dieser nicht feststellen, so hat das Gericht die streitige Fläche nach billigem Ermessen zu verteilen. Als Mittel hierzu dienen die Ausmessung und Beschreibung, die Abzeichnung des streitigen Grundes, die öffentlichen Bücher und Urkunden sowie Aussagen sachkundiger Zeugen und das vom Sachverständigen nach vorgenommenen Augenschein erstellte Gutachten. Nach herrschender Judikatur kann der Grenzverlauf zwischen zwei Grundstücken nur durch bücherlichen Eigentumswechsel oder durch Berichtigung der strittigen Grenze geändert werden. Das bedeutet jedoch, dass durch eine Vermessung alleine die Grenze nicht festgesetzt werden kann, sofern der Verlauf strittig ist.

- 2.42** Für die Abgrenzung der Verfahrensarten bei Grenzstreitigkeiten ist entscheidend, ob nach den Behauptungen die unkenntliche Grenze nach dem letzten ruhigen Besitzstand, allenfalls nach billigem Ermessen festzustellen ist, weil nicht behauptet und bewiesen werden kann, wo die richtige Grenze verläuft (**außerstreitiges Verfahren**), oder aber ob eine bestimmte Grenze als richtig behauptet wird und deren Verlauf festgestellt werden soll (**streitiges Verfahren**). Der Kläger hat die seiner Meinung nach richtige Grenze konkret und eindeutig zu bezeichnen. Es ist sohin zwischen einer **Grenzberichtigung (strittige Grenze)** und einer **Grenzneufestsetzung (Grenzverlauf unstrittig)** zu unterscheiden.
- 2.43** Nach der Judikatur des OGH¹⁷ muss auch der richtige Grenzverlauf als Vorfrage im streitigen Eigentumsfreiheitsverfahren geklärt werden. Wenn sich entsprechende Feststellungen über den richtigen Grenzverlauf nicht (mehr) treffen lassen, ist das Klagebegehren angesichts der Behauptungs- und Beweispflicht des Klägers für den richtigen Grenzverlauf mangels Nachweises der Verletzung des Eigentumsrechts des Klägers abzuweisen. Der Kläger ist insoweit auf das außerstreitige Grenzfestsetzungsverfahren nach §§ 850 ff ABGB verwiesen.

5. Grenzüberbauten

- 2.44** Die Kenntnis (oder Festlegung) der konkreten Grenzen ist auch unter dem Aspekt von Relevanz, dass nach den sachenrechtlichen Vorschriften des ABGB der Grundsatz „superficies solo cedit“ gilt. Dies bedeutet, dass bewegliche Sachen, welche mit einem Grundstück untrennbar verbunden werden, rechtlich Teil dieses Grundstücks werden und sohin aufgrund der erfolgten Verbauung im Eigentum des Grundstückseigentümers stehen. Hat jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremden Grund gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu.¹⁸
- 2.45** Eine Ausnahme besteht nach der Judikatur lediglich bei einem geringfügigen Grenzüberbau; diesfalls kann der Schikaneeinwand^{19, 20} des Bauführers berechtigt sein, wenn eine Verhaltensweise des Grundnachbarn vorliegt, die weit überwiegend auf eine Schädigung des Bauführers abzielt, und die Wahrung und Verfolgung der sich aus der Freiheit des Eigentums ergebenden Rechte deutlich in den Hintergrund tritt.

¹⁷ RIS-Justiz RS0106314.

¹⁸ § 418 ABGB.

¹⁹ 4 Ob 2/16x.

²⁰ 3 Ob 216/15h.