

chender Regelung der Bezahlung von den Miteigentumsquoten sei eine genaue Aufschlüsselung erforderlich. Im gegenständlichen Fall ließen sich die Miteigentumsquoten eindeutig aus dem Grundbuchsstand feststellen, die sich hier anbahnende neuerliche Lösung von übertriebenem Formulismus sei nur zu begrüßen.

C. Kritik an der Entscheidung 5 Ob 252/04 a und Ergebnis

Gemäß § 94 Abs 1 Z 3 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen ua danach zu prüfen, ob das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint. Demnach hat das Gericht auch gemäß § 26 Abs 2 GBG das Vorhandensein eines gültigen Rechtstitels zu prüfen. Ob ein derartiger gültiger Titel besteht, bestimmt sich nach den Vorschriften des Bürgerlichen Rechts. Bei einem Liegenschafts Kaufvertrag sind zunächst die Vorschriften des ABGB heranzuziehen und vom Grundbuchsgericht anzuwenden. § 433 ABGB steigert die Urkundenerfordernisse hinsichtlich des Rechtstitels gegenüber den schuldrechtlichen Vorschriften des ABGB nicht, sondern fasst nur die Urkundenerfordernisse für das Grundbuch zusammen.

Das Bestehen eines eigenen Sonderprivatrechts für Liegenschafts Kaufverträge ist denkunmöglich, hat doch der Richter im Rechtsstreit das Klagebegehren auf Einverleibung auch nur nach den Vorschriften des ABGB auf das Vorhandensein eines gültigen Titels zu prüfen und nicht etwa nach den Bestimmungen des GBG.

Die schuldrechtlichen Erfordernisse eines Kaufvertrages sind bei Vereinbarung eines Kaufpreises in Pausch und

Bogen oder eines Gesamtkaufpreises erfüllt. Davon zu trennen ist die Frage, ob in einem Liegenschafts Kaufvertrag bestimmt oder bestimmbar oder durch Zweifelsregel ermittelbar ist, welche Kaufobjekte unter mehreren Veräußerern oder Erwerbern Vertragsgegenstand sind und welche Kaufpreise bzw Kaufpreisanteile von welchem Erwerber an welchen Veräußerer bezahlt werden. Soweit keine Zweifelsregel eingreift, ist hier das Bestimmtheiterfordernis zu beachten.²⁴

Für die Aufschlüsselung des Kaufpreises unter mehreren Objekten, die Gegenstand eines einheitlichen Kaufvertrages sind, besteht schuldrechtlich kein Grund. Der Rechtssatz des OGH, wonach, wenn zwei Liegenschaften / Anteile verkauft werden, der Kaufpreis in Bezug auf die einzelnen Liegenschaften /Anteile bestimmbar sein oder ein Quadratmeterpreis angegeben werden muss, ist nicht nur willkürlich, da die Bildung von Grundbuchs-körpern keinen wirtschaftlichen sondern nur formalen Argumenten folgt, und sie nicht etwa auf Grundstücke abstellt, sie ist auch nicht im Zivilrecht, in Judikatur oder Literatur begründet. Es ist zu hoffen, dass der OGH bei nächster Gelegenheit die Rechtsfrage ungeachtet der bestehenden Rechtsmittelbeschränkung, die sicher nicht zur Zementierung von Fehlentscheidungen gedacht ist, wieder befriedigend löst.²⁵

²⁴ Vgl zum Schenkungsvertrag jüngst 5 Ob 82/05b.

²⁵ Vgl hierzu die Kommentarliteratur zu § 502 ZPO, ident mit § 62 AußStrG, Zechner in Fasching, Rz 36, 43 zu § 502 ZPO; Rechberger-Simotta, Zivilprozeßrecht⁵, 508f, insb FN 114.

Miscellen

NZ 2006/4

Erneuerung und Neufestlegung von Grenzen; Vorgehen in Gerichtsverfahren und anlässlich agrarischer Operationen

Von Dipl.-Ing. Dietrich Kollenprat und Dipl.-Ing. Dr.-techn. Bruno Bauer, Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und gerichtlich beeidete Sachverständige für Vermessungswesen und Geodäsie.

Die folgende Problemdarstellung soll darauf hinweisen, dass a) bei gerichtlichen Verfahren zur Erneuerung von unkenntlich gewordenen oder verloren gegangenen Grenzen (lt ABGB 850ff) und b) bei agrarischen Operationen die bloße Festlegung einer Grenze, sei es durch

verbale Beschreibung, sei es durch örtliche Kennzeichnung, allein noch nicht ausreicht, weil dadurch der Zusammenhang zwischen der tatsächlichen Grenze in der Natur und jener in den öffentlichen Büchern (Kataster) nicht immer hergestellt wird.

Der Eintragungsgrundsatz besagt, dass es benachbarten Eigentümern auch im gegenseitigen Einvernehmen nicht möglich sein kann, die Grenzen ihrer Parzellen durch bloße Versetzung der Grenzzeichen zu verändern (*Spielbüchler* in JBI 1980, 169). Somit lässt der Eintragungsgrundsatz eine Änderung der Eigentumsverhältnisse ohne Verbücherung nicht zu. Die solcher Art veränderte Grenze zwischen zwei Parzellen hat weder die Eigentumsverhältnisse verändert, noch den Grenzverlauf (neu) festgelegt und den Rückgriff auf die frühere Grenze versperrt. Es ist alles beim alten geblieben. Dies trifft sogar auf die Grenze zwischen zwei Parzellen derselben Grund-

buchseinlage zu, denn andernfalls würde die Verbindung (zwischen Natur und Kataster) zum Grundbuch zerrissen werden (1 Ob 17/91; 4 Ob 266/97 i; 1 Ob 229/97 a ua).

Auch im Falle einer Ersitzung hätte diese keine Änderung der Grenze bewirkt, auf die das Grundbuch Bezug nimmt. Ersitzung schafft zwar originäres Eigentum, lässt aber nicht von sich aus den ersessenen Grundstreifen automatisch dem Grundstück des Ersitzers zuwachsen. Der Grenzverlauf zwischen zwei Grundstücken kann nur durch den bücherlichen Eigentumswechsel und die Berichtigung der betreffenden Grenze im Kataster geändert werden (1 Ob 583/85).

Anlässlich von Grenzverhandlungen ist der Vermessungsbefugte¹ gem §§ 1 Abs 2, 8 Abs 3 und 11 Abs 1 u 2 VermV verpflichtet, die Grenzpunkte der abstoßenden Grenzen der von der Vermessung betroffenen Grundstücke zu kennzeichnen. Dies hat gem § 845 ABGB mit entsprechenden Grenzzeichen auf eine deutliche und unwandelbare Art zu erfolgen; die zu verwendenden Grenzzeichen sind im Anhang der VermV, Zeichen 7 bis 11, angeführt.

Diese Entscheidungen gehen ua auf die Forderungen im RGBI 83 vom 23. 5. 1883 in Verbindung mit RGBI 208 vom 25. 7. 1915 zurück, worin in ersterem in § 11 die Übereinstimmung des Grundbuchs mit dem Kataster, in § 13 die Mitwirkung der öffentlichen Behörden sowie in § 16 die Verpflichtung der Grundbesitzer dabei festgehalten sind.

Es muss somit zur Erfüllung des Eintragungsgrundsatzes, anlässlich von Grenzberichtigungen² gem §§ 850 ff ABGB, darauf hingewiesen werden, dass das zuständige Gericht betreffend die Erneuerung und Berichtigung von Grenzen stets dafür zu sorgen hat, dass die zuständige Evidenzhaltungsbehörde des Grundsteuerkatasters (dh das BEV bzw das betreffende Vermessungsamt bezüglich des Grundsteuer- bzw Grenzkatasters) über diese Neufestsetzung mittels eines Planes zu informieren ist. Voraussetzung ist freilich das Bekanntwerden und die Rechtskraft dieser gerichtlichen Entscheidung. – § 2 Abs 5 VermG bestimmt dabei weiters, dass das BEV nach Maßgabe der Erfordernisse der Landesvermessung vermessungstechnische Arbeiten von Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen durchführen (bzw an diese delegieren) lassen kann. Siehe hiezu *Kaluza/Burtscher* in „Das österreichische Vermessungsrecht“ (2002) Anm 10 zu § 2 VermG.

¹ Laut § 1 Abs 1 LiegTeilG sind Vermessungsbefugte: Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, die Vermessungsbehörde, Dienststellen des Bundes oder eines Landes sowie die Agrarbehörde innerhalb des eigenen Wirkungsbereichs mit einem Bediensteten mit abgeschlossenem Studium des Vermessungswesens im eigenen Wirkungsbereich.

² Auf Grund der vorliegenden Erfahrungen sind davon besonders die außerstreitigen Verfahren betroffen.

In § 27 Abs 1 VermG ist dargelegt, dass die festgelegten Grenzen zu vermessen sind, so dass der Grenzverlauf gem § 36 VermG in der Katastralmappe darstellbar ist.

Soweit die gem § 27 Abs 2 VermG in einer gerichtlichen Entscheidung festgelegte Grenze im Zuge des gerichtlichen Verfahrens nicht gekennzeichnet worden ist (Anmerkung: – was aber in jedem Fall zweckdienlich ist –), ist die Kennzeichnung dieser Grenze, zu der die beteiligten Eigentümer einzuladen sind, vor der Vermessung zu veranlassen. Kommen die Eigentümer der Kennzeichnungspflicht nicht nach, so ist die Kennzeichnung durch den Vermessungsbefugten gegen Kostenersatz vorzunehmen.

Die praktische Umsetzung ist derzeit in jedem Einzelfall von den dazu berufenen Stellen zu veranlassen. Eine generelle Regelung wäre hilfreich. Die einfachste Art wäre, etwa gleichzeitig mit der Beauftragung zur Verfassung eines Gutachtens gem §§ 852 ff ABGB an einen Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen dafür zu sorgen, dass die Vermessung und Planverfassung³ in der Weise erfolgt, dass die zuvor zitierten gesetzlichen Vorgaben eingehalten (und mit der erwünschten Wirtschaftlichkeit und Effizienz nach objektivierten und nachvollziehbaren Kostensätzen durchgeführt) werden.

Auf diese Gesetzeslage sind auch die Agrarbehörden hinzuweisen, wenn sie in Erfüllung ihres gesetzlichen Auftrages gem §§ 14, 58 u 98 Ktn Flurverfassungsg Kommissierungen, Wald- bzw Almentwicklungspläne erstellen und im Einvernehmen mit den Eigentümern Grenzen verhandeln und vermarken, im Anschluss daran aber nicht dafür sorgen, dass durch eine entsprechende Vermessung und Planverfassung der Zusammenhang zwischen Natur, Kataster und Grundbuch hergestellt wird. Im Streitfall, der bei Differenzen schon in der Luft liegt, müssten dann mit sehr unterschiedlichen Beweismitteln behauptete ausserbücherliche Eigentumsrechte gegen bücherliche abgewogen werden.

Es sollte aus der Sicht der Verfasser künftig verstärkt auf den Zusammenhang und die Aktualisierung von Naturstand und Kataster geachtet werden. Die mit Grenzstreitigkeiten befassten Gerichte bzw die Agrarbehörden bei der Neuvermarkung von Grenzen sollten auf dieses Problem hingewiesen werden.

Die technische Durchführung hat durch einen Vermessungsbefugten gem § 1 Abs 1 LiegTeilG zu erfolgen. Im Falle der gerichtlichen Erneuerung und Berichtigung von Grenzen bietet sich dazu der befassende Sachverständige⁴ (Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen ihrer

³ In diesem Fall wird ein katastraler Bestandsplan (Vermessungsurkunde) erstellt, welcher in das technische Operat des Vermessungsamtes einverleibt wird. Der Zusammenhang von Naturstand und Kataster bleibt dadurch gewahrt.

⁴ Bei entsprechend frühzeitiger Konkretisierung des Auftrages durch das Gericht an den SV hinsichtlich der Verfassung einer katasterfähigen Vermessungsurkunde, ist hierbei mit keinen bzw keinen wesentlichen Mehrkosten für die Streitparteien zu rechnen.

Wahl) an; im Falle der agrarischen Operation ist die Vermessung der neu festgelegten Grenze gem § 1 Abs 1 Z 1 oder Z 4 LiegTeilG auszuführen. Der Vermessungsbeauftragte trägt dafür Sorge, dass der Zusammenhang des Grenzverlaufs und damit des Eigentums sowie davon abhängiger dinglicher Rechte zwischen Natur und Kataster hergestellt bleibt.

NZ 2006/5

Neues zum UHG

Von Mag. Bertold Hauser, Notarsubstitut in Ried i.l.

A. Anlassfall

A, alleiniger Kommanditist der A-GmbH & Co KG (KG), war Eigentümer eines Grundstückes, auf welchem die KG ein Superädifikat (SÄ) errichtete. Es erfolgte die ordnungsgemäße Urkundeneinreichung sowie die grundbücherliche Ersichtlichmachung.

In der Folge übertrug A im Wege einer Einbringung nach Art III UmgrStG sowohl das Grundstück als auch seinen Kommanditanteil an die Komplementärin A-GmbH (GmbH). Durch diese Einbringung ging das Vermögen der KG (somit auch das SÄ) gem § 142 HGB auf die GmbH über.

Aufgrund dieser Rechtsfolge beantragte die GmbH als nunmehrige Liegenschaftseigentümerin unter Hinweis auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen¹ die Einreichung einer notariellen Amtsbestätigung, mit welcher die Rechtsfolge des § 142 HGB (SÄ als unselbständiger Bestandteil infolge Gesamtrechtsnachfolge) dokumentiert wurde, zum Zwecke der Löschung der Ersichtlichmachung des SÄ.

Dieser Antrag wurde vom Erstgericht mit der Begründung abgewiesen, dass im konkreten Fall die Hinterlegung die laut UHG „einzig richtige Eintragungsart“ und überdies die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung „zwingend notwendig“ sei. Es zog (offenbar) eine veröffentlichte Entscheidung des LGZ Wien² heran, wonach beim Erwerb des SÄ durch den Liegenschaftseigentümer die vorhergehende Urkundenhinterlegung Voraussetzung für die Löschung der Ersichtlichmachung sei.

Schließlich verwies das Erstgericht auf bei der (schlichten) Einreichung mögliche Verwirrungen in der Namens-

Literatur:

- (1) K. Spielbüchler in Rummel, Grundbuch und Grenze, JBl 1980, 169.
- (2) Angst P., Der Leitfaden zur Grenzverhandlung, Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, Wien 2001.
- (3) Kaluza/Burtscher, Das österreichische Vermessungsrecht, Manz, Wien 2002.

kartei, weil diese den neuen Eigentümer und somit die wirkliche Rechtslage nicht richtig wiedergeben würde.

Dagegen wandte sich der Rekurs der GmbH mit der Widerlegung der erstgerichtlichen Rechtsmeinung, wonach die vorherige Hinterlegung Voraussetzung für die Löschung der Ersichtlichmachung sei. Wie im „herkömmlichen“ Grundbuchsrecht gäbe es auch im Anwendungsbereich des UHG die Möglichkeit der Durchbrechung des Eintragungs-(richtig: Hinterlegungs)grundsatzes bei Gesamtrechtsnachfolge, zB gerade auch gem § 142 HGB: Der Eigentümerwechsel habe sich bereits „außerbüchlerlich“ vollzogen, eine Hinterlegung sei gerade nicht erforderlich.

Der vom Erstgericht behaupteten Irreführung bezüglich der Namenskartei wurde durch das Argument entgegengetreten, dass durch die lückenlose Dokumentation im Firmenbuch (und damit in einem ebenso öffentlichen Register) die leichte Nachvollziehbarkeit gewährleistet sei, von einem „unrichtigen Stand in der Namenskartei“ erst gar nicht gesprochen werden könne.

Das Landesgericht Ried im Innkreis folgte den Argumenten des Verfassers vollinhaltlich und gab dem Rekurs statt.³ Es modifizierte somit die Entscheidung des LGZ Wien⁴ bzw nahm die erforderliche Differenzierung vor.

B. Rechtsgrundlagen (UHG)

§ 1 Abs 1 Z 2 lit c: *Einzureihen* sind Urkunden, die das Erlöschen eines ausgewiesenen Rechtes bewirken oder sein Nichtbestehen feststellen.

§ 19 Abs 3: Wird dem Grundbuchsgericht bekannt, dass das selbständige Eigentum am Bauwerk untergegangen ist, so *ist* (iSv amtswegig; Anm des Verf) die Ersichtlichmachung des Bauwerks im Grundbuch zu löschen.

C. Zweck

Dem Verfasser ging es natürlich nicht um eine rein akademische Diskussion, wogegen der Zweck auch anderwei-

¹ Siehe unter B.

² RPFISlgG 178, 1367 (s Verweis bei Bittner in Kletěka/Rechberger/Zitta (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund² (2004) Rz 104.

³ 6 R 242/05 p vom 11. 10. 2005.

⁴ Siehe FN 2.

Landesverband der allgemein beeideten und
gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
zu Hd. Herrn Vizepräs. DI Gerhard Hirm
St. Ruprechterstraße 19
9020 Klagenfurt

A-8010 Graz
Schönaugasse 7/1
Tel: (0316) 82 63 44 - 0
Fax: (0316) 82 63 44 - 25

9. Februar 2006

Erneuerung und Neufestlegung von Grenzen

Im beiliegenden Artikel aus der österr. Notariatszeitung 1/2006, wird auf die Thematik „Erneuerung und Festlegung von Grenzen – Vorgehen im Gerichtsverfahren und anlässlich agrarischer Operationen“ eingegangen. Der Inhalt dieses Artikels wurde auch mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Herrn Dipl.-Ing. Dr. Christoph TWAROCH, Herrn Dipl.-Ing. Gunther RABL, Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, sowie mit Herrn Univ.-Prof. Dr. Hans HOYER abgestimmt.

Im Besonderen wird darin dargelegt, wie wichtig es ist, die vom Richter in einem Gerichtsverfahren festgelegte Grenze nicht nur „auf dem Papier“ festzulegen, sondern diese auch in der Natur ersichtlich zu machen, zu vermarken sowie als Urkunde dem Vermessungsamt vorzulegen. Damit eine nachträglich Aufbereitung des Sachverständigen-Gutachtens aus dem Vermessungswesen zur Vorlage im Vermessungsamt nicht zu einem finanziellen Mehraufwand für die betroffene Partei führt, sollte bereits bei der Formulierung

- a) des Antrages des Rechtsanwaltes an das Gericht und
- b) des Auftrages des Richters an den Sachverständigen

ein entsprechender Passus gefunden werden, der wie folgt lauten könnte:

"Das Gericht beauftragt den Sachverständigen Dipl.-Ing. (-- Name --) mit der (-- allgemeine Beschreibung des Gerichtsauftrages --) und hält fest, dass am Ende dieses Verfahrens das Ergebnis dem Vermessungsamt als Urkunde zu übermitteln ist".

Dadurch erscheint sicher gestellt, dass einerseits der Zusammenhang von Natur und Kataster dauerhaft gewahrt bleibt, und andererseits für die betroffenen Parteien nur unwesentliche Mehrkosten entstehen, welche durch die verbesserte Rechtssicherheit bei Weitem kompensiert werden.



(Dipl.-Ing. Dieter KOLLENPRAT)
Vorsitzender der Fachgruppe
Vermessungswesen Kärnten

Anlage:

Artikel österr. Notariatszeitung: „Erneuerung und Festlegung von Grenzen; Vorgehen im Gerichtsverfahren und anlässlich agrarischer Operationen“