

# PRAKTISCHES

geleitet von Hermann Wenusch

Wissenswertes und Aktuelles, Checklisten, Muster, Bau(rechts)lexikon: Rechtsbegriffe für Baupraktiker, Baubegriffe für Juristen

## WISSENSWERTES UND AKTUELLES

### Grenzstreitigkeiten: Der Grenzkataster und Bauen auf fremdem Grund

<https://doi.org/10.33196/zrb202301000I01>

#### 1. Der Grenzkataster

Bei Streitigkeiten über Grund und Boden sollte zunächst geklärt werden, ob eines der Grundstücke, das an der strittigen Grundstücksgrenze liegt, im Grenzkataster eingetragen ist. Am Grundbuchauszug ist das an einem „G“ nach der jeweiligen Grundstücksnummer zu erkennen (im A-Blatt), in der (digitalen) Katastralmappe an der Unterstreichung der Grundstücksnummer.

Sollte ein Grundstück im Grenzkataster erfasst sein, so ist der dem Grenzkataster zu entnehmende Grenzverlauf verbindlich, sodass sich Streitigkeiten um den Grenzverlauf in aller Regel erübrigen. Insbesondere ist eine Ersitzung von Grundstücksteilen, die im Grenzkataster erfasst sind, ausgeschlossen und das Vertrauen auf die Richtigkeit des Grenzkatasters ist geschützt.<sup>1</sup>

Der Grenzkataster wurde bereits 1968 mit dem Vermessungsgesetz geschaffen. Allerdings sind nach wie vor die meisten Grundstücke nicht im Grenzkataster erfasst, sondern bloß im Grundsteuerkataster, der allerdings nur der Veranschaulichung dient und nicht rechtsverbindlich ist.<sup>2</sup> Weiters ist zu beachten, dass selbst das im Grundbuch ausgewiesene Flächenmaß eines Grundstücks nicht rechtsverbindlich ist. Die landläufige Meinung, wonach der Grenzverlauf generell verbindlich festgelegt sei, ist im Allgemeinen also keinesfalls zutreffend.

#### 2. Die gerichtliche Klärung des Grenzverlaufs

Ist der Grenzverlauf strittig, kann das Gericht im Außerstreitverfahren angerufen werden. Im Außerstreitverfahren können die Grenzen aber nur nach dem letzten ruhi-

gen Besitzstand oder nach billigem Ermessen festgesetzt werden. Dh, die Feststellung der richtigen, im Sinne der gesetzlichen Grenze, bleibt dem streitigen Verfahren vorbehalten, unabhängig davon, ob zunächst ein Außerstreitverfahren angestrengt wurde.<sup>3</sup>

In einem streitigen Verfahren hat das Gericht den tatsächlichen Grenzverlauf zu prüfen, allerdings nur jenen, den der Kläger in seiner Klage behauptet. Dh, das Gericht prüft nicht zwangsläufig den tatsächlichen Grenzverlauf.<sup>4</sup> Das Gericht hat dabei zu prüfen, welche Grenzen ursprünglich, bei der erstmaligen Anlegung des Grundstücks, bestanden haben (das ist jener Grenzverlauf, der bei der Anlegung von den damaligen Nachbarn akzeptiert worden ist). Da die Grundstücksanlegung regelmäßig viele Jahrzehnte zurückliegt, lässt sich aber nicht immer mit Sicherheit klären, wie sich der Grenzverlauf ursprünglich dargestellt hat. Dann bleibt nur die freie Beweiswürdigung durch das Gericht, das nach freier Überzeugung festzustellen hat, welchen Grenzverlauf es für gegeben hält.<sup>5</sup>

Alternativ kann sich der Kläger auch auf eine Ersitzung oder einen Vertrag berufen, mit dem er die strittigen Grundflächen erworben hat. Hierbei sollte bedacht werden, dass ein Vertrag an und für sich eine taugliche Grundlage für den Erwerb von Grundflächen ist, allerdings der Verkäufer (oder auch Schenkungsgeber) niemals mehr Grundfläche übertragen kann, als ihm gehört, sodass ein vertraglich versprochener Grenzverlauf oder ein versprochenes Flächenmaß noch keine Garantie dafür bieten kann, tatsächlich Eigentümer dieser Grundflächen zu werden. Dem Erwerber bleiben gegebenenfalls nur Ansprüche gegen den Verkäufer (zu denken ist bspw an Preisminderung, Schadenersatz und irrtumsrechtliche Vertragsanpassung oder -aufhebung).

1 §§ 8, 49, 50 VermG.

2 § 3 Allg GAG.

3 § 851 ABGB.

4 Vgl zB *Egglemeier-Schmolke*, Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 851 ABGB Rz 11.

5 Vgl auch hierzu zB *Egglemeier-Schmolke*, Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 851 ABGB Rz 9.

Daneben besteht die Möglichkeit, die Grundstücksgrenzen im Grenzkataster erfassen zu lassen. IdR wird eine Grenzverhandlung auf Antrag durchgeführt, zu der auch die Eigentümer aller angrenzenden Grundstücke zu laden sind. Aufgrund der vorhandenen Unterlagen (Grundsteuerkataster, Pläne, udgl) ist der Verlauf der Grenzen festzulegen. Die Eintragung in den Grenzkataster kann sodann aber nur mit Zustimmung aller Nachbarn erfolgen. Dabei wird die Zustimmung allerdings angenommen, wenn nicht innerhalb von sechs Wochen ab Festlegung der Grundgrenze ein gerichtliches Verfahren anhängig gemacht wird.<sup>6</sup>

Zu beachten ist, dass es selbst bei im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken zu einer Grenzänderung durch „Bauen auf fremdem Grund“ kommen kann. Dadurch kann es zu Änderungen der Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden und an den Baumaterialien kommen (dazu unter Punkt 4).

### 3. Superficies solo cedit

Es gilt der Grundsatz, dass alles, was mit dem Grund und Boden fest verbunden wird, sogenanntes „Zugehör“ der Liegenschaft wird und daher deren rechtliches Schicksal teilt („superficies solo cedit“ genannt).<sup>7</sup> Wer Eigentümer des Grundstücks ist, wird auch Eigentümer aller Sachen, die mit dem Grundstück fest verbunden werden. Dieser Grundsatz wird allerdings im Falle von Superädifikaten, Baurechten und teilweise auch durch Bauen auf fremdem Grund durchbrochen.

Ein Superädifikat ist ein Bauwerk, dass zwar fest mit dem Boden verbunden ist, allerdings in der Absicht errichtet wurde, nicht dauerhaft auf dem Grundstück zu verbleiben.<sup>8</sup> In diesem Fall können das Bauwerk und das Grundstück unterschiedliche Eigentümer haben. Sobald die Entfernungsabsicht wegfällt, teilt das Bauwerk allerdings – dem allgemeinen Grundsatz entsprechend – wieder das rechtliche Schicksal der Liegenschaft. Die fehlende Belassungsabsicht kann sich dabei – auch schlüssig – aus einer Vereinbarung zwischen Grund- und Superädifikatseigentümer ergeben (bspw aus einem befristeten Miet- oder Pachtvertrag).<sup>9</sup> Diese Vereinbarung muss aber schon bei Beginn der Bauarbeiten vorliegen – eine spätere Vereinbarung kann daran nichts

mehr ändern (das Gebäude wird dann also Zugehör des Grundstücks).<sup>10</sup> Ein Superädifikat kann nur durch Urkundenhinterlegung an einen anderen Eigentümer übertragen werden (für die Entstehung ist hingegen keine Urkundenhinterlegung notwendig).<sup>11</sup>

Ähnlich verhält es sich bei Baurechten, die anders als Superädifikate aber im Grundbuch eingetragen werden müssen.<sup>12</sup> Das Baurecht wird vom Gesetz zu einer unbeweglichen Sache erklärt. Beim errichteten Gebäude handelt es sich daher um das Zugehör des Baurechts und nicht der Liegenschaft. Das Baurecht muss auf mindestens zehn und maximal 100 Jahre vereinbart werden. Bei Erlöschen des Baurechts fällt das Bauwerk an den Grundeigentümer<sup>13</sup> und dem ehemaligen Bauberechtigten gebührt – mangels anderslautender Vereinbarung – als Entschädigung ein Viertel des Bauwertes.<sup>14</sup>

### 4. Bauen auf fremdem Grund

Zu den Folgen des Bauens auf fremdem Grund ist danach zu unterscheiden, ob der Bauführer redlich ist (was insbesondere Auswirkungen auf den zu leistenden Wertersatz hat), ob der (fremde) Grundeigentümer von der Bauführung wusste bzw sie untersagte und ob bloß eine Grenze überbaut wird („Grenzüberbau“) oder ob ein Bauwerk in seiner Gesamtheit auf fremdem Grund errichtet wird.<sup>15</sup> Sollte es eine vertragliche Regelung geben, so hat diese Vorrang. Der Grundsatz superficies solo cedit kann aber auch durch Vereinbarung nicht umgangen werden, es sei denn es handelt sich um ein Superädifikat oder Baurecht.

Im Folgenden werden nur die praktisch relevantesten Fälle betrachtet, wobei die hier dargestellten Grundsätze nach der Rsp nicht für Zäune, einfache Rampen oder Grenzmauern gelten sollen (wohl aber für Stützmauern).<sup>16</sup>

Wer fremde Materialien auf eigenem Grund verbaut, wird Eigentümer der Materialien und hat Wertersatz zu leisten. War er redlich, so hat er den gemeinen Wert zu ersetzen, was in der Regel dem Einkaufspreis im Zeitpunkt des Einbaus entspricht. War er unredlich, so hat er den höchsten am Markt erzielbaren Preis zu ersetzen und darüber hinaus gegebenenfalls Schadenersatz zu leisten.<sup>17</sup>

6 §§ 15, 17, 24, 25, 26 bzw §§ 18a, 43 Abs 6 VermG.

7 §§ 293 ff ABGB (insb § 297 ABGB).

8 §§ 297, 435 ABGB.

9 Vgl zB *Mader* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 435 Rz 5 f.

10 Vgl zB *Mader* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 435 Rz 7.

11 Vgl zB *Mader* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 435 Rz 10.

12 §§ 5 Abs 1, 6 Abs 1 BauRG.

13 § 9 Abs 1 BauRG.

14 § 9 Abs 2 BauRG.

15 § 417 (Bauen auf eigenem Grund mit fremden Materialien), § 418 (Bauen mit eigenem Material auf fremdem Grund), § 419 (Bauen auf fremdem Grund mit fremdem Material) und analog § 415 f ABGB (beim Grenzüberbau).

16 Vgl zB *Mader* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 417 Rz 3 und *Müller* in *Schwimann/Kodek*<sup>5</sup> Vor §§ 417–419 ABGB Rz 4.

17 Vgl zB *Müller* in *Schwimann/Kodek*<sup>5</sup> § 417 ABGB Rz 2.

Werden eigene Materialien – ohne Wissen des Grundeigentümers – auf fremdem Grund verbaut, so wird der Grundeigentümer Eigentümer der Materialien. Dabei sind dem redlichen Bauführer die objektiv notwendigen und nützlichen Kosten zu ersetzen, soweit diese auch zu einer objektiven Wertsteigerung des Grundstücks geführt haben. Der unredliche Bauführer erhält nur ersetzt, was zum klaren und überwiegenden Vorteil des Grundeigentümers geführt hat, wobei ein subjektiver Maßstab anzulegen ist – es kommt also auf den konkreten Nutzen für den Grundeigentümer an.<sup>18</sup> War der Bauführer unredlich und war die Bauführung nicht zum überwiegenden Vorteil, kann überdies die Beseitigung verlangt werden (wahlweise können die Materialien gegen Leistung von Wertersatz wohl stets behalten werden<sup>19</sup>). Erfolgt die Bauführung gegen den erklärten Willen des Grundeigentümers, so kann jedenfalls Beseitigung gefordert werden.<sup>20</sup>

Baut ein redlicher Bauführer mit eigenen Materialien auf fremdem Grund und weiß der Grundeigentümer von der Bauführung, so erwirbt allerdings der Bauführer unmittelbar außerbücherlich Eigentum an der bebauten Grundfläche und hat einen Anspruch auf Einwilligung in die Verbücherung. Dem ursprünglichen Grundeigentümer bleibt dann nur noch ein Anspruch auf Wertersatz, der sich idR nach dem Verkehrswert der Grundfläche richtet.<sup>21</sup>

Landesgesetzliche Ersitzungsverbote können diesem Erwerb allerdings im Weg stehen. Außerdem wird von manchen Länder-Grundverkehrsgesetzen der Eigentumserwerb für genehmigungspflichtig erklärt.<sup>22</sup> Die Behörden (zB Gerichte und Gemeinden) trifft jedenfalls eine Meldepflicht an das Vermessungsamt.<sup>23</sup>

Im Falle eines bloßen Grenzüberbaus (wenn das Gebäude also teils auf eigenem, teils auf fremdem Grund errichtet wird) gilt (nach überaus strittiger, aber überwiegender Auffassung) Folgendes: Bei Untunlichkeit der Rückführbarkeit in den vorigen Stand (was bei einem Grenzüberbau fast immer der Fall sein dürfte) kommt es zu (außerbücherlichem) Miteigentum, wobei derjenige, den kein Verschulden trifft oder – subsidiär – derjenige, dessen Anteil mehr Wert ist, die Wahl hat, ob er die ganze Sache gegen Vergütung für sich haben möchte oder aber die ganze Sache gegen Vergütung dem anderen überlassen möchte. Ist der Grenzüberbau aber nur geringfügig, so kommt es zum Eigentumserwerb desjenigen, der Eigentum an der Hauptsache hat, selbst wenn der Bauführer unredlich sein sollte (womit zugleich ein Anspruch auf Wertersatz entsteht). Nach neuerer Rechtsprechung soll dem Nachbarn des Bauführers allerdings ein Beseitigungsanspruch verbleiben, es sei denn dieser wäre rechtsmissbräuchlich.<sup>24</sup>

Manuel Holzmeier

18 Vgl zB Müller in Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 418 ABGB Rz 2 ff.

19 Vgl Müller in Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 418 ABGB Rz 10 mwNw.

20 Müller in Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 418 ABGB Rz 3 f.

21 § 418 S 3 ABGB; vgl zB Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 418 Rz 10; Karner in Rummel/Lukas<sup>4</sup> § 418 ABGB Rz 1 ff; Müller in Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 418 ABGB Rz 5 f.

22 ZB § 26 GVG Salzburg; Müller in Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 418 ABGB Rz 6; Holzner in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, ABGB<sup>3</sup> (Klang) § 418 Rz 8 und 22.

23 § 44 Abs 1 VermG.

24 ZB Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 418 Rz 14 f; Karner in Rummel/Lukas<sup>4</sup> § 418 ABGB Rz 9; Holzner in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, ABGB<sup>3</sup> (Klang) § 418 Rz 19 ff; Müller in Schwimann/Kodek<sup>5</sup> § 418 ABGB Rz 14 ff.