

Paper-ID: VGI\_199309



## Recht und Gesetz

Christoph Twaroch <sup>1</sup>

<sup>1</sup> *Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten, Landstraßer Hauptstraße 55, A-1031 Wien*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie **81** (3), S. 143–144

1993

Bib<sub>T</sub>E<sub>X</sub>:

```
@ARTICLE{Twaroch_VGI_199309,  
Title = {Recht und Gesetz},  
Author = {Twaroch, Christoph},  
Journal = {{\0}sterreichische Zeitschrift f{\u}r Vermessungswesen und  
Photogrammetrie},  
Pages = {143--144},  
Number = {3},  
Year = {1993},  
Volume = {81}  
}
```



## Recht und Gesetz

### § 431 ABGB - Eintragungsgrundsatz gilt auch für Grundstücksteile § 850 ABGB - Keine Eigentumsänderung durch bloße Grenzbegradigung

*Der Eintragungsgrundsatz gilt auch für den Fall der Teilung eines Grundstückes und Übertragung der Eigentumsrechte an Grundstücksteilen. Die tatsächliche physische Übergabe ist für die Übereignung des Eigentums an unbeweglichen Sachen bedeutungslos. Durch eine vergleichsweise vorgenommene Grenzberichtigung darf ein nur nach Teilung eines Grundstückes und Abtretung der Teilgrundstücke angestrebter Eigentumswechsel nicht verschleiert werden.*  
OGH 26.6.1991, 1 Ob 17/91

Mit Kaufvertrag vom 21.11.1980 verkauften K und A an die Beklagten aus der Liegenschaft EZ 15 das Grundstück 270/2 Wald im unverbürgten Ausmaß von 1,1042 ha. Nach dem Willen der Vertragsparteien bildete die südöstliche Grenze des verkauften Grundstückes der öffentliche Weg 683/4 gemäß dem Verlauf in der Natur. Nach der Mappe trennte der Weg 683/4 das Grundstück 270/2 von dem ebenfalls im Eigentum der Verkäufer stehenden Grundstück 169/1. Dieser Weg war aber **nach 1960 neu angelegt** worden und dabei gegenüber der Mappe derart nach Osten **verschoben** worden, daß in der Natur nunmehr eine etwa dreieckige Fläche des Grundstückes 169/1 westlich dieses Weges lag. Die vertragschließenden Parteien wollten den eben beschriebenen Teil des Grundstückes 169/1, der ebenfalls nach dem Willen der Vertragsparteien mitverkauft sein sollte, mit dem Grundstück 270/2 vereinigen. Die Beklagten erwarteten, daß diese "Grenzberichtigung" durch die Gemeinde oder durch die Agrarbehörde im Zusammenhang mit der Vermessung des neu errichteten Zufahrtsweges erfolgen werde. Die Verbücherung des Vertrages erfolgte aber, ohne daß diese Teilfläche vom Grundstück 169/1 abgetrennt und mit dem Grundstück 270/2 vereinigt worden wäre.

Der Kläger begehrt die Feststellung, er sei Eigentümer a) jenes Teiles des Grundstückes 169/1 im Ausmaß von etwa 2100 m<sup>2</sup>, der zwischen dem Weg 684/3 laut Mappe und dem Weg nach der Natur liegt; b) einer Fläche von etwa 352 m<sup>2</sup> an der Grenze des Grundstückes 265/4 zu 267/1, der nach dem Grundkataster zum Grundstück 265/4, in der Natur aber zum Grundstück 267/1 gehört.

Die Beklagten wendeten ua ein, bei Abschluß des Kaufvertrages sei das Grundstück 270/2 nach seinen **natürlichen Grenzen**, wie es immer bewirtschaftet worden sei, verkauft und übergeben worden. Wenn die Grundbuchmappe nicht den in der Natur ersichtlichen Grenzverlauf wiedergebe, könne daraus der Kläger für sich keine Rechte ableiten. Der Kläger sei in Kenntnis dieser natürlichen Grenzen gewesen. Der Grenzverlauf zwischen den Grundstücken 265/4 und 267/1 sei zwecks leichter Bearbeitung mit Maschinen **einvernehmlich** begradigt worden.

Nach den Feststellungen des Erstgerichtes ist die Grenze zwischen den Grundstücken 265/4 und 267/1 den "mappierten Grenzsteinen" gemäß entlang eines Wassergrabens gelaufen. Am 2.11.1982 sei es zwischen den damaligen Eigentümern der Grundstücke 265/4 und 267/1 zu einer "Grenzberichtigung" im Sinne einer Begradigung nach den nunmehrigen Naturgrenzen gekommen, so daß eine Teilfläche des Grundstückes 265/4 nunmehr von den Eigentümern des Grundstückes 267/1 besessen und benützt werde.

#### *Aus den Entscheidungsgründen:*

Nach § 431 ABGB ist bei abgeleiteter Erwerb des Eigentums an unbeweglichen Sachen die tatsächliche **physische Übergabe** für die Übereignung des Eigentums **bedeutungslos**. Das Vorbringen der Beklagten, der Kläger sei nicht gutgläubig gewesen, dh sie hätten von der Besitzübertragung (und dem zugrundeliegenden Titel) Kenntnis gehabt, ist daher nicht geeignet, den Eigentumserwerb durch Zuschlag oder Intabulation zu hindern. Der **Eintragungsgrundsatz** gilt auch für den Fall der Teilung eines Grundstückes und Übertragung des Eigentumsrechtes an Teilgrundstücken. Rechtsgeschäfte über Teile von Grundstücken können zwar schon selbst vor der Herstellung des Teilungsplanes abgeschlossen werden, abgeleiteter Eigentumserwerb tritt aber auch in diesem Fall, selbst bei Vorliegen eines rechtskräftigen Urteiles über eine Naturalteilung, erst durch die Eintragung im Grundbuch ein. Käufer und Verkäufer war anlässlich des Abschlusses des Kaufvertrages bewußt, daß nicht nur das Grundstück 270/2, sondern auch ein Teil des Grundstückes 169/1 verkauft und übergeben

werden sollte; die Beklagten erwarteten, daß der erforderliche Teilungsplan von der Agrarbehörde oder der Gemeinde erstellt und dadurch "die Grenzberichtigung" durchgeführt werde. Durch die Verbücherung des Kaufvertrages konnten daher die Beklagten nicht Eigentum an der strittigen Fläche erworben haben.

Eben diese Erwägungen kommen aber auch für die Beurteilung des Grenzverlaufes zwischen den Grundstücken 265/4 und 267/1 zum Tragen. Selbstverständlich ist es Grundnachbarn erlaubt, eine einvernehmliche außergerichtliche, sie und ihre Rechtsnachfolger bindende Grenzerneuerung oder Grenzberichtigung vorzunehmen. Da es aber wegen des geltenden Eintragungsgrundsatzes benachbarten Eigentümern im Einvernehmen nicht möglich ist, die Grenzen ihrer Grundstücke durch Versetzen der Grenzzeichen zu ändern, regelt der in einer einvernehmlichen außergerichtlichen Grenzerneuerung und Grenzberichtigung abgeschlossene Vergleich die Eigentumsgrenze nur dann, wenn die Voraussetzungen für die Anrufung des Gerichtes auf Grenzerneuerung oder Berichtigung nach den § 850 ff ABGB vorgelegen wären. Durch eine vergleichsweise vorgenommene Grenzberichtigung darf ein nur nach Teilung eines Grundstückes und Abtretung des Teilgrundstückes angestrebter **Eigentumswechsel** etwa aus dem Titel des Kaufes oder Tausches **nicht verschleiert** werden. Der erkennende Senat hat daher bereits früher ausgesprochen, daß der Grenzverlauf zwischen zwei Grundstücken nur durch einen bücherlichen Eigentumswechsel oder durch eine Berichtigung der strittigen Grenze geändert werden kann. Im vorliegenden Fall wurde weder behauptet noch festgestellt, daß die Grenze zwischen den Grundstücken 265/4 und 267/1 **unkenntlich** war oder zu werden drohte bzw. **streitig** gewesen wäre. Die einvernehmliche Grenzverlegung, die ausschließlich zu Lasten des Grundstückes 265/4 ging, stellt sich daher in Wahrheit als eine durch Abschluß eines Kaufvertrages und Besitzübertragung **angestrebte Änderung der Eigentumsverhältnisse** dar. Zu einer Eigentumsübertragung an dieser Teilfläche ist es dann aber mangels grundbücherlicher Durchführung nicht gekommen.

*Anmerkung:*

Die Entscheidung trifft eine klare Abgrenzung zwischen einer Grenzerneuerung und -berichtigung wegen unkenntlicher oder streitiger Grenzen und einer einvernehmlichen Grenzänderung. Die (konstitutive) Grenzfestsetzung durch den Außerstreitrichter ist nur zulässig, wenn keiner der Parteien der Eigentumsnachweis gelingt.

Vom OGH wird auch der Eintragungsgrundsatz wieder stärker in den Vordergrund gestellt, wie er in § 431 ABGB, aber auch in den § 322, 440, 451 und 481 ABGB ausdrücklich ausgesprochen ist. Besonders hervorgehoben wird, daß der Eintragungsgrundsatz auch für Grundstücksteile gilt. Damit nimmt der OGH - hoffentlich endgültig - vom jahrelang verwendeten "Stehsatz" Abschied, für den Umfang des Eigentumserwerbes an Grundstücken sei "der Umstand maßgeblich, in welchem Umfang das verkaufte Grundstücke nach dem Parteiwillen tatsächlich übergeben wurde".

An dieser Haltungsänderung dürfte Prof. Spielbüchler mit seiner Veröffentlichung "Grundbuch und Grenzen" in JBl 1980, 170, in der er sich sehr kritisch mit der vorausgegangenen Rechtsprechung der Höchstgerichte auseinandergesetzt hat, einen nicht unerheblichen Anteil haben. Zusammen mit der Entscheidung des OGH vom 22.5.1985, 1 Ob 583/85 = ÖZ 1992/4, wonach die Ersitzung zwar originär (also ohne Verbücherung) Eigentum schafft, aber nicht die Grundstücksgrenze ändert, sollte damit die immer wieder kolportierte Auffassung vom "Wandern der Grundstücksgrenzen durch Ersitzung" und die Überbetonung des "ruhigen Besitzstandes" gegenüber den technischen Unterlagen (Teilungspläne, Katastralmappe) der Vergangenheit angehören.

*Ch. Twaroch*