

Recht und Gesetz

*Zusammengestellt und bearbeitet von
Univ.-Doz. Dipl.-Ing. Dr.jur. Christoph Twaroch*

Ingenieurgesetz 2006

Das Ingenieurgesetz, mit dem die Vergabe der Standesbezeichnung „Ingenieur“ geregelt wird, wurde unter der Bezeichnung „Ingenieurgesetz 2006“ neu erlassen, im Bundesgesetzblatt unter BGBl. I Nr. 120/2006 kundgemacht und ist am 1. September 2006 in Kraft getreten.

Die Zahl an Verwaltungsverfahren bezüglich der Verleihung der Standesbezeichnung „Ingenieur“ und die Einsparungsziele des öffentlichen Sektors haben Änderungen bezüglich der Vergabemodalitäten notwendig gemacht, um eine rasche und unbürokratische Verleihung der Standesbezeichnung auch weiterhin zu gewährleisten. Dieser Abbau soll insbesondere bei der überwiegenden Anzahl von Verwaltungsverfahren stattfinden, wo Antragsteller eine HTL-Ausbildung vorweisen. In jenen Fällen soll durch eine Bestätigung durch den Dienstgeber, fachbezogene Tätigkeiten ausgeübt zu haben, ein Automatismus der Vergabe der Standesbezeichnung „Ingenieur“ institutionalisiert werden. In allen anderen Fällen wird die Glaubhaftmachung der Ausübung „ingenieurmäßiger Tätigkeiten“ als ausreichend angesehen. Die Vergabe der Standesbezeichnung „Ingenieur“ soll nunmehr auch bei übergreifender und fachbezogener und nicht nur – wie derzeit – fachspezifischer Praxis ermöglicht werden.

Die rasche Entwicklung auf dem Schulsektor, insbesondere der zahlreichen Sonderformen und Spezialisierungen, machte es weiters erforderlich, eine zusammenfassende Bezeichnung der Lehranstalten auch ohne Nennung einzelner Lehranstalten festzuschreiben.

Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen; § 9 Wiener Bauordnung

Der Wiener Landtag hat die Bauordnung für Wien und das Wiener Kleingartengesetz 1996 geändert. Mit dieser Novelle werden System und Verfahren der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen wesentlich verändert.

Einem Ansuchen um Baubewilligung oder Abteilungsbewilligung muss nunmehr keine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen angeschlossen werden. Es sind die im Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen des Bebauungsplanes einzuhalten. Wird jedoch eine rechtswirksame Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen

einem Ansuchen um Baubewilligung oder Abteilungsbewilligung angeschlossen, ist diese für das Vorhaben maßgebend.

Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen kann nur mehr vom Eigentümer (jedem Miteigentümer) oder von Personen, denen ein Baurecht zusteht, selbst beantragt werden. Die bloße Zustimmung des Eigentümers ist nicht mehr ausreichend, während eine Bevollmächtigung weiterhin möglich ist. Zum Ansuchen sind keine Beilagen mehr erforderlich (es ist weder ein Grundbuchsauszug noch ein Lageplan anzuschließen), die erforderlichen Planunterlagen werden von der Behörde selbst erstellt.

Die Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen gilt für die Dauer von 18 Monaten ab Ausstellungsdatum und kann nicht mehr verlängert werden. Wird innerhalb dieser 18 Monate vom selben Antragsteller erneut eine Bekanntgabe beantragt und hat sich der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht geändert, wird ein Duplikat ausgestellt.

Berichtigungsverfahren; § 13 VermG

Sind die Grundstücksgrenzen bereits in dem auf Grund des VermG anzulegenden Grenzkataster enthalten, so sind die Bestimmungen der §§ 850 bis 863 ABGB nicht mehr anwendbar und ist die Zuständigkeit der Vermessungsbehörden gegeben. Damit hat der Gesetzgeber die Lösung einer Vorfrage den Gerichten entzogen und zwingend der Verwaltungsbehörde zugewiesen.

(OGH, 4. April 2006, 1 Ob 22/06a)

Die klagende Partei stellte einen Antrag auf Wiederaufnahme eines beim LG W rechtskräftig abgeschlossenen Gerichtsverfahrens, weil über die Vorfrage des Grenzverlaufes von Vermessungsamt anders entschieden worden sei.

Aus den Entscheidungsgründen:

Wenn der Gesetzgeber die Entscheidung einer Vorfrage zwingend dem Gericht abgenommen und auf die Verwaltungsbehörde übertragen hat, ist die nachträgliche Änderung des die Grundlage der gerichtlichen Entscheidung bildenden Bescheides ein Wiederaufnahmsgrund analog § 530 Abs. 1 Z. 5 ZPO.

Gemäß § 8 Z 1 VermG ist der Grenzkataster zum verbindlichen Nachweis der Grenze der Grundstücke bestimmt. Die Vorschriften der §§ 850 bis 853 ABGB über die Berichtigung der Grenzen sind gemäß § 853a ABGB nicht anzuwenden, wenn die Grundstücke im Grenzkataster enthalten sind. Damit hat der Gesetzgeber die Lösung einer Vorfrage den Gerichten

entzogen und zwingend der Verwaltungsbehörde zugewiesen. Die nachträgliche rechtskräftige Aufhebung eines Bescheids der Verwaltungsbehörde könnte daher analog § 530 Abs. 1 Z 5 ZPO jedenfalls einen Wiederaufnahmegrund darstellen, sofern die Aufhebung ex tunc wirkt. Wenn eine solche oder eine dieser gleichzuhaltende Situation vorläge und auf das Zivilverfahren „durchschlüge“, weil unter Bindung an den vernichteten Akt entschieden wurde, wäre der Wiederaufnahmegrund nach § 530 Abs. 1 Z. 5 ZPO erfüllt.

Der Wiederaufnahmegrund des § 530 Abs. 1 Z. 5 ZPO setzt voraus, dass eine rechtskräftige präjudizielle Vorentscheidung, auf die sich die angefochtene Entscheidung stützt, durch eine andere – ex tunc wirkende – rechtskräftige Entscheidung aufgehoben worden ist.

Eine nachträgliche rechtskräftige Aufhebung des erstbehördlichen Verwaltungsbescheids (mit ex tunc-Wirkung) existiert im vorliegenden Fall aber nicht; es besteht lediglich ein Bescheid der Berufungsbehörde, mit welchem das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entscheidung der verfügten Umwandlung in den Grenzkataster gem. § 38 AVG ausgesetzt wurde. Diesem „Aussetzungsbescheid“ liegt Folgendes zu Grunde:

Gemäß § 13 VermG ist von Amts wegen oder auf Antrag des Eigentümers die Berichtigung des Grenzkatasters mit Bescheid zu verfügen, wenn sich ergibt, dass die Neuanlegung des Grenzkatasters oder eine in diesem enthaltene Einverleibung oder Anmerkung mit ihrer Grundlage nicht im Einklang steht, also die die Grundlage der Einverleibung bildende Urkunde unrichtig in den Grenzkataster übernommen wurde oder die die Grundlage der Einverleibung oder Anmerkung bildende Urkunde fehlerhaft ist.

Die Einleitung des Verfahrens nach § 13 Abs. 1 VermG ist im Grenzkataster anzumerken (§ 13 Abs. 2 VermG). Erst nach Rechtskraft des Berichtigungsbescheids ist die Berichtigung vorzunehmen und die Anmerkung zu löschen (§ 13 Abs. 3 VermG).

Der Kläger hat am 12.1.2005 einen Berichtigungsantrag gem. § 13 VermG beim zuständigen Vermessungsamt gestellt; dieser Antrag wurde abgewiesen. In seiner Berufung gegen den abweislichen Bescheid des Vermessungsamts brachte der Kläger vor, der den Grenzverlauf festlegende Umwandlungsbescheid sei deshalb nicht rechtskräftig, da er nicht an alle betroffenen Eigentümer (siehe § 20 VermG) zugestellt worden wäre. Die Berufungsbehörde trug diesem Einwand Rechnung, sah die Frage der Rechtskraft des Umwandlungsbescheids als Vorfrage an und setzte das Verfahren gemäß § 38 AVG bis zur rechtskräftigen Entscheidung der verfügten Umwandlung aus. Entgegen der Meinung der Revisionswerber zeitigt dieser Aussetzungsbescheid aber keine einem rechtskräftigen,

ex tunc wirkenden Aufhebungsbescheid (beispielsweise des VwGH) vergleichbare Wirkungen:

Das vom Berichtigungsverfahren betroffene Grundstück bleibt im Grenzkataster (vorläufig) weiterhin enthalten. Erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Bescheids ist die Berichtigung vorzunehmen und die Anmerkung zu löschen (§ 13 Abs. 3 VermG).

Die Wirkung der Einleitung des Berichtigungsverfahrens beschränkt sich lediglich darauf, dass ab Anmerkung dessen Einleitung – somit ex nunc – die Eintragung im Grenzkataster nicht mehr zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der betroffenen Grundstücke geeignet ist und ein auf die in der Natur ersichtlichen Grenzen gegründeter Anspruch demjenigen entgegengesetzt werden kann, der ein Recht im Vertrauen auf die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen erworben hat (§ 13 Abs. 2 VermG). Auch diese Wirkung tritt nur vorläufig ein, da jeweils der endgültige Ausgang des Berichtigungsverfahrens abzuwarten bleibt.

Gewährleistung (Grundstückskauf); § 922 ABGB

Vom Verkäufer einer Sache ist dafür Gewähr zu leisten, dass sie die ausdrücklich bedungenen oder gewöhnlich dabei vorausgesetzten Eigenschaften habe. Mangelhaft ist eine Sache, die qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, also dem Vertragsinhalt, zurückbleibt.

(OGH, 20. Okt. 2005, 3 Ob 24/05h)

Der Beklagte war Alleineigentümer des Grundstücks (Gst) Nr. 1006/19 mit einer Fläche von 356 m². Das Grundstück ist im Grenzkataster enthalten, befindet sich nördlich der Wörthersee-Süduferstraße und grenzt im Norden an das zum öffentlichen Wassergut (Wörthersee) gehörige See-Gst Nr.1112/5 an. Auf dem Gst 1006/19 ist ein Badehaus errichtet, das sich teilweise auf dem „Schwemmland“ („verlandeter Teil“) des Gst 1112/5 befindet.

Mit Kaufvertrag vom 30. Oktober 1998 erwarben die Kläger die Liegenschaft mit dem Gst 1006/19 vom Beklagten um 6,5 Mio S = 472.373,42 €.

Bereits im Jahr 1977 hatte der Landeshauptmann von Kärnten mit einem Ehepaar einen Bestandsvertrag abgeschlossen, womit diesem die Benützung eines Teils des Gst 1112/5 (öffentliches Wassergut) im Ausmaß von 196 m² durch einen Badesteg gestattet wurde. Nach Punkt 9, dieses Vertrags geht dieses Recht auf den jeweiligen Inhaber der wasserrechtlichen Bewilligung für die angeführten Anlagen über. Mitumfaßt ist nicht nur der Badesteg auf der Liegenschaft der Kläger, sondern auch der einer östlich gelegenen Liegenschaft. Der Beklagte bezahlte das ihm vorgeschriebene Benützungsentgelt und erhielt dies von seinem Nachbarn anteilig refundiert. Weiters schloss

der Beklagte 1993 mit dem Bund einen Vertrag über die Benützung einer Boje zur Bootsverheftung ab.

Als der Beklagte seine Liegenschaft verkaufen wollte und selbst keinen Käufer fand, wandte er sich an die Immobilien-GmbH (Vermittler). Die Immobilien-GmbH inserierte die Liegenschaft als Seegrundstück. Als solches werden von dieser potentiellen Käufern alle jene Liegenschaften angeboten, für welche grundsätzlich ein Zugang zum See möglich ist. Entscheidend ist, dass zwischen der angebotenen Liegenschaft und dem Zugang zum See „kein privater Eigentümer“ liegt. Über das Zeitungsinserat wurden die Kläger auf die Liegenschaft aufmerksam.

Die Vermittlerin übermittelte den Klägern einen Lageplan und einen Grundbuchsauszug. Auf dem Plan selbst ist erkennbar, dass die Katastergrenze durch das Haus „durchgeht, allerdings wurde von der Vermittlerin auch der vorgelegte Schwemmlandteil in dieser Parzelle ausgefärbt“.

Die Kläger hatten mit dem Beklagten direkten Kontakt und besichtigten auch die vorhandenen Grenzsteine. Der Grenzverlauf wäre bei Betrachtung des Lageplans erkennbar gewesen, doch wurde weder von der Vermittlerin noch vom Beklagten exakt darauf hingewiesen, wo die Grundstücksgrenze verläuft. Die Kläger gingen davon aus, einen Grund bis zur Uferlinie zu erwerben; der Beklagte wollte nur das verkaufen, was ihm gehört. Wohl war aber davon die Rede, dass es in Ansehung des Stegs und der Boje einen Pachtvertrag gebe, wobei jedoch nicht *expressis verbis* auf die Problematik des „Schwemmlands“ hingewiesen wurde.

Nach einer weiteren Besichtigung unterfertigten die Kläger am 10. Oktober 1998 gegenüber der Immobilien-GmbH ein Kaufanbot und beauftragten einen Notar mit der Errichtung des Kaufvertrags. Auch bei dieser Besprechung lag ein Lageplan vor. Die Immobilien-GmbH übermittelte die Unterlagen dann dem Notar, für sie war mit der Beauftragung des Notars die Angelegenheit erledigt. Der Notar nahm in den Grundbuchsauszug Einsicht und errichtete den Kaufvertrag, der als Kaufgegenstand die EZ ***** mit dem GSt 1006/19 nennt, und wonach der Beklagte die Liegenschaft mit allen Rechten und Vorteilen übergab, wie er sie bisher besessen oder benützt hatte oder zu besitzen oder zu benützen berechtigt war.

Als die Kläger im Frühjahr 2000 Umbauarbeiten am Haus durchführten, wurde ihnen die Problematik des „Schwemmlandes“ ebenso bewusst wie der Umstand, dass das halbe Badehaus auf „Seegrund“ lag.

Die „Problematik des Schwemmlandes“ ist bei den Kärntner Seen bekannt. Der Bund führt einen „Ringtausch“ durch, wobei die Anleger am See die Möglichkeit haben, die ihrem Grundstück vorgelagerten Landflächen aus dem öffentlichen Wassergut zu erwerben.

In ihrer auf Zahlung von 47.237,38 € gerichteten Klage brachten diese im Wesentlichen vor: Sie hätten die Liegenschaft in dem Umfang übernommen wie sie in der Natur gegeben sei. Erst nachträglich hätte sich herausgestellt, dass der Kaufgegenstand nicht nur aus dem GSt 1006/19 „im katastralen Umfang“ bestehe. Ein wesentlicher Teil am Ufer des Wörthersees gehöre zum GSt 1112/5 im Eigentum des Bundes.

Der Beklagte wendete ein, den Klägern sei bekannt gewesen, dass die nördliche Grundstücksgrenze laut Kataster nicht mit der Uferlinie identisch sei, an diese Grenze ein unverbauter Landbereich bis zur Uferlinie anschließe und die Katastergrenze auch quer durch das auf dem Grundstück gelegene Badehaus verlaufe. Sie hätten auch gewusst, dass für die Benützung des Badestegs dem Bund ein jährliches Entgelt zu leisten sei, und daher auch, dass ein Landbereich samt Steg außerhalb des Kaufobjekts liege und vom Kaufvertrag nicht mitumfasst sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Ein gemeinsamer Wille, auch das „Schwemmland“ zu erwerben, sei nicht vorgelegen;

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Seiner Ansicht nach hätten die Kläger das Anbot des Beklagten als Anbot des Verkaufs einer bis zur Wasserlinie reichenden Grundfläche verstehen dürfen und es sei der Kaufvertrag somit auch in diesem Umfang wirksam zustande gekommen. Da der Beklagte als Verkäufer seiner Verpflichtung zur Übereignung auch der im Eigentum des Bundes stehenden Teilfläche nicht nachkommen wolle, hätten die Kläger nach schadenersatzrechtlichen Grundsätzen Anspruch auf Ersatz des Erfüllungsinteresses; sie seien so zu stellen, wie sie stünden, wenn ordnungsgemäß erfüllt worden wäre.

Aus den Entscheidungsgründen des OGH:

Die Kläger beehrten den Ersatz jener Kosten, die zum Erwerb des zwischen der im Grenzkataster enthaltenen, im Vertrag mit dem Beklagten bezeichneten Liegenschaft und dem Wörthersee liegenden Grundstreifens erforderlich sind. Wie das Gericht zweiter Instanz zutreffend klargestellt hat, kann dieses Begehren nicht auf Irrtum (§§ 871 ff ABGB) gestützt werden. Als Anspruchsgrundlagen kommen daher Gewährleistung und Schadenersatz in Betracht.

Da der zu beurteilende Kaufvertrag der Streitteile lange vor dem 1. Jänner 2002 abgeschlossen wurde, sind darauf noch die gewährleistungsrechtlichen Bestimmungen des ABGB vor der Änderung durch das GewRÄG anzuwenden.

Nach § 922 ABGB aF ist vom Verkäufer einer Sache dafür Gewähr zu leisten, dass sie die ausdrücklich bedungenen oder gewöhnlich dabei vorausgesetzten Eigenschaften habe. Mangelhaft ist eine Sache, die qualitativ oder quantitativ hinter dem Geschuldeten, also

dem Vertragsinhalt, zurückbleibt. Unstrittig ist zwischen den Parteien zu Recht, dass die Kläger auf Grund des mit dem Beklagten geschlossenen Kaufvertrags nur Eigentümer der betreffenden Liegenschaft im Rahmen der im Grenzkataster enthaltenen Grundstücksgrenzen, demnach nicht auch des Uferstreifens wurden. Dies galt auch schon vor Anlegung des Grenzkatasters für Fälle, in denen eine natürliche Grenze fehlt. Umso mehr muss dies für im Grenzkataster enthaltene Grundstücke gelten, für die dieser zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke bestimmt ist (§ 8 Z 1 VermG).

Für die Frage, ob die Leistung des Beklagten (in den Grenzen des Katasters) hinter dem Geschuldeten zurückblieb, ist demnach maßgebend, ob er den Klägern die Zugehörigkeit des zwischen der im Grenzkataster enthaltenen Fläche und dem Seeufer verbindlich zusagte, es sich daher um ausdrücklich bedungene Eigenschaften der Sache iSd § 922 ABGB aF handelte. Eine solche Zusage kann nicht nur ausdrücklich, sondern auch stillschweigend erfolgen. Dafür sind Angaben (und Lichtbilder) in Katalogen und Werbeprospekten maßgebend. Nichts anderes kann daher für Angaben in einem (wie hier in einer Zeitung veröffentlichten und damit öffentlichen) Inserat gelten, in dem die Liegenschaft als „Seegrundstück“ bezeichnet war. Darüber hinaus war in dem den Klägern vorgewiesenen Lageplan auch der Seeuferstreifen einheitlich mit dem im Grenzkataster enthaltene Grundstück farblich hervorgehoben. Nach den Feststellungen zeigte weder die Vermittlerin noch der auch persönlich kontaktierte Beklagte den Klägern, wo die Grundstücksgrenze (erkennbar gemein: nach dem Grenzkataster) in der Natur verlief. Unter diesen Umständen begegnet die Beurteilung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe den Klägern zumindest schlüssig zugesichert, dass die verkaufte Liegenschaft bis zur Wasserlinie reiche, keinen Bedenken. Auf Grund der Angaben des Beklagten und seiner Gehilfin waren die wechselseitigen Willenserklärungen dahin zu verstehen, dass auch der in Wahrheit im Eigentum des Bundes stehende Grundstückstreifen am Seeufer Vertragsgegenstand sei und mitverkauft werden sollte. Dem stehen auch die in der Revision hervorgehobenen Tatsachenfeststellungen des Erstgerichts nicht entgegen. Das gilt insbesondere auch für die Feststellung, wonach der Verlauf der Katastergrenze „durch das Haus“ aus dem den Klägern vorgelegten Plan erkennbar war. Selbst wenn es sich beim vorliegenden daher um einen augenfälligen Mangel iSd § 928 ABGB aF handeln sollte, kann dies an der Richtigkeit der zweitinstanzlichen rechtlichen Beurteilung nichts ändern. Denn selbst wenn man nicht, was durchaus nahe läge, überhaupt von einem arglistigen Verschweigen des aufgezeigten Mangels durch den Beklagten ausgeht, liegt jedenfalls eine besondere Zusage vor, die – wie dargelegt – auch schlüssig erfolgen kann, weshalb die Augenfälligkeit des Mangels den Klägern nicht schaden könnte. Dass es darauf nicht ankommen kann, was der Beklagte nach seinem (nicht

nach außen gedungenen) Willen veräußern wollte, hat schon das Berufungsgericht zutreffend dargelegt.

Auf Grund der so verstandenen Zusage ist es auch unerheblich, dass nach dem schriftlichen Kaufvertrag Kaufgegenstand allein die ziffernmäßig bezeichnete Einlagezahl mit dem Gst 1006/19 sein sollte.

Ebenso richtig ist daher die Ansicht der zweiten Instanz, dass die Kläger, da der Beklagte ihnen nicht das Eigentum auch am Uferstreifen verschaffte, daher den behebbaren Mangel nicht behob und seine Verpflichtung dazu im Übrigen weiterhin bestreitet, Anspruch auf Ersatz des Erfüllungsinteresses haben. Sie sind daher so zu stellen, wie sei bei ordnungsgemäßer Erfüllung gestanden wären.

Widmung für das öffentliche Gut; § 288 ABGB

Soll die Abschreibung eines Teiles einer Liegenschaft und dessen Zuschreibung zum öffentlichen Gut erfolgen, so bedarf es des urkundlichen Nachweises, dass der dem öffentlichen Gut zufallende Teil ordnungsgemäß gewidmet worden ist.

(OGH, 10. Jänner 2006, 5 Ob 283/05m)

Die Gemeinde beantragte, auf Grund des Abtretungsvertrags vom 15.6.2005 die lastenfreie Abschreibung des Gst. 510/7 von der EZ ... und dessen Zuschreibung zur EZ ... – Eigentümerin Gemeinde H – öffentliches Gut.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Öffentliches Gut entstehe durch Gesetz, Verwaltungsakt (z.B. Beschluss des Gemeinderats) oder stillschweigende Widmung. Auch wenn ein Grundstück zum Zweck der Widmung für das öffentliche Gut abzutreten sei, werde dieses nicht ex lege zum öffentlichen Gut, sondern es bedürfe dazu eines formgerechten Widmungsakts, welchen die Antragstellerin urkundlich hätte nachweisen müssen.

§ 287 ABGB unterscheidet zwischen den dem Gemeingebrauch gewidmeten Sachen des Staates und jenem Staatseigentum, das zur Bedeckung der Staatsbedürfnisse bestimmt ist; § 288 ABGB führt die gleiche Unterscheidung für das Gemeindeeigentum durch. Eine Gebietskörperschaft kann demnach Eigentümerin von Liegenschaften sein, die dem Gemeingebrauch gewidmet und dementsprechend dem öffentlichen Gut bzw. Gemeingut zuzurechnen sind. Ihr können aber auch Liegenschaften gehören, die keiner Beschränkung durch den Gemeingebrauch unterliegen. Die Begründung des Gemeingebrauchs, die einer im Eigentum einer Gebietskörperschaft stehende Liegenschaft die Qualifikation des öffentlichen Guts verleiht, bedarf eines besonderen Widmungsakts, für den Gesetze, Verordnungen (etwa Einreihungsverordnungen) und individuelle Verwaltungsakte, nach Judikatur und überwiegen-

der Lehre auch eine entsprechend langjährige Übung in Frage kommen. Kommt es zur Übernahme einer Liegenschaft ins öffentliche Gut so ist eine rechtswirksame Widmung des betreffenden Grundstücks zum Gemeindegebrauch nachzuweisen.

Teilung landwirtschaftlicher Grundflächen; §§ 1, 5 und 6 Bgld TeilG

Das Bgld. Teilungsgesetz erfasst nicht nur die Realteilung, sondern auch die ideelle Teilung. Nur die ideelle Teilung eines Grundstückes zwischen Ehegatten bedarf nicht der Genehmigung der Agrarbehörde.

(OGH, 9.9.2003, GZ 50b206/03k)

Gemäß § 1 des Bgld TeilG LGBl 1933/56 idF LGBl 1991/41 dürfen u. a. Äcker ohne Genehmigung der Agrarbehörden nicht geteilt werden, wenn die durch die Teilung entstehenden Trennstücke nicht das Mindestausmaß von 5000 m² Fläche aufweisen. Gemäß § 5 Bgld TeilG hat das Gericht bei Unterschreiten des Mindestmaßes zu prüfen, ob die Genehmigung der Agrarbehörde nachgewiesen ist. Gemäß § 6 Abs Bgld TeilG ist eine ideelle Teilung von Grundstücken ohne Genehmigung der Agrarbehörde nur dann zulässig: a) wenn es sich um eine ideelle Teilung von Grundstücken zwischen Ehegatten handelt oder b) wenn bei einer nach dem Verhältnisse der Anteile vorgenommenen tatsächlichen Teilung des Grundstückes oder der gemeinsam bewirtschafteten oder in einem Grundbuchkörper vereinigten Grundstücke auf jeden Miteigentümer ein Trennstück entfallen könnte, das das im § 1 genannte Flächenausmaß erreicht. Gemäß § 7 Bgld TeilG sind Rechtsgeschäfte, welche gegen die Vorschriften der §§ 1, 2 und 6 verstoßen nichtig. Gemäß § 8 Bgld TeilG hat das Abhandlungsgericht ein Grundstück, wenn es mehreren Miterben oder Vermächtnisnehmern angefallen, die Teilung aber gemäß den vorstehenden Bestimmungen nicht zulässig ist, falls sich die Beteiligten nicht anderweitig einigen, einem der Miterben oder Vermächtnisnehmer, der zur Übernahme bereit ist, zuzuweisen, und zwar in erster Linie jenem, der die größte Gewähr für eine ordentliche Bewirtschaftung bietet, in zweiter Linie dem ältesten der Miterben oder Vermäch-

nisnehmer. Ist eine solche Zuweisung nicht möglich, so hat das Abhandlungsgericht vor der Einantwortung des Nachlasses die gerichtliche Feilbietung von Amts wegen anzuordnen.

Unbestrittener Zweck des Burgenländischen Teilungsgesetzes ist die Verhinderung der Aufspaltung von landwirtschaftlichem Grundbesitz. Das Gesetz erfasst nicht nur die Realteilung, sondern auch die ideelle Teilung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Auch eine solche bedarf grundsätzlich der Genehmigung der Agrarbehörde. Wie die Rechtsmittelwerber selbst erkennen, unterliegen nicht nur ganze Grundstücke, sondern auch ideelle Anteile selbst den gesetzlichen Teilungsbeschränkungen. Ausnahmsweise ist die agrarbehördliche Genehmigung gemäß § 6 Abs 1 lit a Bgld TeilG entbehrlich, wenn es sich um eine ideelle Teilung von Grundstücken zwischen Ehegatten handelt. Die weitere Ausnahme der lit b kommt im vorliegenden Fall eines nur 1578 m² großen Grundstückes nicht in Betracht. Die Erteilung einer Bestätigung der Agrarbehörde über das Vorliegen einer Ausnahme ist im Gesetz nicht vorgesehen.

Im Hinblick auf die insbesondere auch aus § 8 Bgld TeilG deutlich erkennbare Absicht des Gesetzgebers, landwirtschaftliche Grundstücke möglichst ungeteilt im Alleineigentum zu erhalten, ist § 6 Abs 1 lit a Bgld TeilG dahin auszulegen, dass nur die ideelle Teilung eines ganzen Grundstückes zwischen Ehegatten bewilligungsfrei ist. Begünstigt soll nur der Fall sein, dass der bisherige Alleineigentümer seinen Grundbesitz mit seinem Ehegatten teilen will, nicht hingegen die weitere Aufteilung von Miteigentumsanteilen. Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, dass zwar die ideelle Teilung des gesamten Grundstückes zwischen den Ehegatten nicht der Genehmigung der Agrarbehörde bedurfte, wohl aber die ideelle Teilung des Hälftanteiles eines der beiden Ehegatten, die mit der sogleich nachfolgenden Schenkung an die Tochter und den Schwiegersohn verbunden war. Für diese weitere Teilung, die zu einer Aufspaltung des Eigentums auf bereits drei Miteigentümer führen würde, hätten die Antragsteller dem Grundbuchsgericht die Genehmigung der Agrarbehörde urkundlich nachweisen müssen.