

Besonderheiten im „Tiroler Grundbuch“ - Servitute – Einbringung von Vermessungsurkunden



Ein unverbindlicher Überblick von ADir. Karl-Heinz Gasser
Rechtspfleger in Grundbuchsachen beim BG Landeck

Bezirksgericht Landeck

- Der Gerichtssprengel umfasst 32 Katastralgemeinden
- mit ca. 20.000 Grundbuchseinlagen
- mit ca. 74.000 Grundstücken

Nur zum Vergleich z.B. mit BG Schwaz oder BG Innsbruck

- GRUNDBUCHSEINLAGEN: ca. 13.000 bzw. 15.000
- GRUNDSTÜCKE: jeweils ca. 38.000

Daraus erkennt man bereits die kleinbäuerliche Struktur des Tiroler Oberlandes, aus welcher schließlich auch zahlreiche Tiroler Besonderheiten entstanden sind wie:

- Materielle Teilung
- Geschlossene Höfe
- Miteigentumsrechte in Form realrechtlicher Verbindungen
- Die Vielzahl an Agrargemeinschaften
- Rechte zugunsten div. Gemeinschaften (ohne Rechtspersönlichkeit)
- Legalisatoren
- etc.

Materielle Teilung (von Gebäuden)

- Abgrenzung zum ideellen Eigentum bzw. Wohnungseigentum
- Die Eigenheit bei der materiellen Teilung besteht darin, dass jeder Anteil in gewisser Weise „sonderrechtsfähig“ ist, d.h. ohne zutun der restlichen Miteigentümer für sich allein belastet, veräußert usw. werden kann – ähnlich dem Wohnungseigentum, trotzdem besteht kein selbständiges Eigentumsrecht!
=> Verfügungen/Maßnahmen über Grundstücksgrenzen betreffen alle Eigentümer
- Da jeder Anteil zur Quote: 1/1 – Anteil besteht, kann kein genaues Verhältnis zu den anderen mat. Anteilen hergestellt werden
=> div. Auslegungen möglich: nach Köpfen/Anzahl der mat. Teile oder doch im Verhältnis der im mat. Verbund gelegenen Anteile
- Die nicht beschriebenen Teile der mat. geteilten Liegenschaft stehen im Zweifel im Miteigentum – jedoch zur undefinierten Quote, weshalb bei derartigen Verfügungen die Zustimmung jedenfalls aller Eigentümer erforderlich ist
- Zum Aussterben verurteilt, weil weder eine Neubegründung möglich ist, bzw. bei Erwerb aller Anteile die materielle Teilung von amtswegen zu löschen ist

Letzte TZ 4811/1994

MATERIELLER ANTEIL I: B-LNR 1

MATERIELLER ANTEIL II: B-LNR 2

MATERIELLER ANTEIL III: B-LNR 3

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.761/2	GST-Fläche *	225	
	Bauf.(10)	169	
	Gärten(10)	56	Wand 183
			Wand 182

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a Stand 1932 Das auf Gst .761/2 stehende Wohnhaus ist gem der zu TZ 225/90 in der Urkundensammlung erliegenden Skizze materiell in 3 Teile geteilt:

MATERIELLER ANTEIL I:

Ebenerdig:

Östlich der Küche des Anteiles II der südliche Keller mit Stiege zur Stube dieses Anteiles und der nördliche Keller.

Der Anteil I hat das Durchgangsrecht über den Hof des Anteiles II.

Im 1. Stock:

Östlich der Plunderkammer des Anteiles II eine Plunderkammer und eine Kammer oberhalb der Küche des Anteiles II, nördlich der letzteren

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Eigentümer des Gst .761/1 in EZ 1076

ADR:

a 863/1971 Kaufvertrag 1971-02-14 Eigentumsrecht

b gelöscht

2 ANTEIL: 1/1

Eigentümer der EZ 90077

ADR:

a Stand 1932 Ersitzung, Eigentumsrecht

(Grundbucheinlegungsakt Prot. Nr. 1169)

3 ANTEIL: 1/1

Eigentümer des Gst .761/1 in EZ 1076

ADR:

a 863/1971 Kaufvertrag 1971-02-14 Eigentumsrecht

b gelöscht

Geschlossene Höfe

- Grundlage ist das Tiroler Höfegesetz aus dem Jahr 1900, zuletzt geändert durch BGBl 58/2018, wonach als geschlossener Hof jede land- und forstwirtschaftliche mit einer Hofstelle versehene Besitzung, deren GB-Einlage sich in der Höfeabteilung des Hauptbuches befindet
- In Tirol sind also gesonderte Abteilungen des Hauptbuches für geschlossene Höfe zu bilden, für welche früher die „röm. I Abt.“ vorbehalten war
- Nach Umstellung auf EDV wurde technisch bedingt jedem geschlossenem Hof die Zahl 90000 vorangestellt
=> aus EZ 27 I wurde EZ 90027
- Die Bezeichnung der walzenden Einlagezahlen blieb hingegen gleich
=> aus EZ 54 II blieb bzw. wurde EZ 54
- Durchschnittsertrag muss zur angemessenen Erhaltung von mindesten 2 erwachsenen Personen ausreichen, ohne das Zehnfache eines solchen Ertrages zu überschreiten
- Änderungen am Bestand und Umfange des geschlossenen Hofes bedürfen der Genehmigung durch die Höfebehörde (bei der BH), also jede Ab- und Zuschreibung von ganzen Grundstücken oder Trennstücken
- Es gelten besonderen Erbteilungsvorschriften (§ 15 ff THG):
„Sind zur gesetzlichen Erbfolge mehrere Erben berufen, so kann der Hof samt Zugehör nur einem von ihnen, dem „Anerben“ (Übernehmer) zufallen. Nur wenn sich die Miterben nicht einigen können, hat das Verlassenschaftsgericht nach gewissen Regeln den Anerben zu bestimmen“
- Mit der Beschränkung durch das „Anerbenrecht“ kann die Erbteilung aufgeschoben werden

Beispiel für Anerbenbeschränkung im B-Blatt

```
***** B *****
7 ANTEIL: 1/3
Elisabeth Sche
GEB: 1963-10-04 ADR: Am Damm 34D,
a 839/1965 Einantwortungsurkunde 1965-03-18 Eigentumsrecht
b 839/1965 Beschränkung, daß der Anerbe nach Erreichung des 21.
    Lebensjahres jederzeit sein Anerbenrecht geltend machen kann
c 692/2009 IM RANG 1841/2008 Schenkungsvertrag 2008-06-02 Eigentumsrecht
d 1505/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-09-03 Eigentumsrecht
e 1505/2013 Zusammenziehung der Anteile
8 ANTEIL: 1/3
Johanna West
GEB: 1957-08-08 ADR: Kronbichl 482a,
a 839/1965 Einantwortungsurkunde 1965-03-18 Eigentumsrecht
b 839/1965 Beschränkung, daß der Anerbe nach Erreichung des 21.
    Lebensjahres jederzeit sein Anerbenrecht geltend machen kann
c 692/2009 IM RANG 1841/2008 Schenkungsvertrag 2008-06-02 Eigentumsrecht
d 1505/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-09-03 Eigentumsrecht
e 1505/2013 Zusammenziehung der Anteile
9 ANTEIL: 1/3
Josef West
GEB: 1959-01-15 ADR: Krebachgasse 7a,
a 839/1965 Einantwortungsurkunde 1965-03-18 Eigentumsrecht
b 839/1965 Beschränkung, daß der Anerbe nach Erreichung des 21.
    Lebensjahres jederzeit sein Anerbenrecht geltend machen kann
c 692/2009 IM RANG 1841/2008 Schenkungsvertrag 2008-06-02 Eigentumsrecht
d 1505/2013 Einantwortungsbeschluss 2012-09-03 Eigentumsrecht
e 1505/2013 Zusammenziehung der Anteile
```


Realrechtliche Verbindungen

(als Zubehör zu einer anderen EZ)

- Bei Liegenschaften, deren Miteigentumsanteile als „Realrechte“ zu geschlossenen Höfen oder sonstigen GBK gehören, erfolgt die Eintragung des Eigentums „zugunsten der jeweiligen Eigentümer (nicht namentlich bezeichnet)
- Die so realrechtlich verbundene Liegenschaft gilt als Zubehör zur „Stammliegenschaft“ (§ 294 ABGB), weshalb sich die Belastungsverhältnisse auch auf die verbundene Einlage beziehen und die „erweiterte Haftungsmasse“ darstellen
- im früheren Hauptbuch wurde folgerichtig im C-Blatt mit dem Wort „Haftungsverweis“ auf diesen Umstand hingewiesen

***** A2 *****

1 a Stand 1932 Materieller Anteil II in EZ 459

2 a Stand 1932 Miteigentumsrecht zu 1/10 Anteil an EZ 190

5 a 143/1969 Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft Pfunds in EZ 186 GB
Pfunds

9 a 3096/1994 Miteigentumsrecht zu 1/3 an EZ 1448

10 a 3096/1994 Miteigentumsrecht zu 1/4 an EZ 1449

12 a 2740/2013 BEV 581/2013/80

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Bernhard K. [REDACTED]

GEB: 1989-10-24 ADR: Steinbrücken 2, [REDACTED] [REDACTED]

c 685/2013 Schenkungs- und Übergabevertrag 2012-10-30 Eigentumsrecht

d 685/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

Reallasten und Dienstbarkeiten

- **Reallasten** (nicht zu verwechseln mit realrechtlichen Verbindungen in Form von Miteigentumsrechten im A2-Blatt) haben im Gegensatz zu Dienstbarkeiten das „positive Tun“ im Vordergrund
- Während Dienstbarkeit von „Dulden“ oder „Unterlassen“ geprägt sind
- Unterschied zwischen Grunddienstbarkeit, Personaldienstbarkeit, den ganzen GBK belastend oder auf räumliche Grenzen beschränkte Dienstbarkeiten etc.

Praktische Bedeutung von Reallasten

vgl. hierzu OGH – Entscheidung 5 Ob 80/17a

- Seit dieser OGH-Entscheidung ist jedenfalls zwischen **Personalreallasten** und **Prädialreallasten** zu differenzieren
- Grundsätzlich belasten Reallasten zwar den ganzen GBK insbesondere dann, wenn eine Leibrentenverpflichtung (Reallast der Bezahlung eines monatl. Betrages oder des Ausgedinges etc.) oder ähnliches aus einer „Personalreallast“ erkennbar ist, weil dann, unabhängig von einer allfälligen Einschränkung auf einzelne Gst – der Haftungsfonds (also der ganze GBK) eine Rolle spielt
- Ausnahme: Prädialreallasten, welche dem Eigentümer eines oder mehrerer anderer Gst als Berechtigtem zustehen und primär zum Zweck dieses Gst bestehen

Diese Art von Reallasten sind daher den in § 847/2 ABGB und § 3 Abs. 2 LTG ausdrücklich genannten Grunddienstbarkeiten gleichzuhalten, welche auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt gelten und somit nicht den ganze GBK belasten

zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten im allgemeinen

- Begriff: „Dienstbarkeit, Servitut, Recht“
- Die übliche Art der rechtsgeschäftlichen Vereinbarung bzw. Einräumung (und Annahme) eines Rechtes oder Servitutes mündet in der „Aufsandungserklärung“ eines Vertrages, mit der ausdrücklichen und unwiderruflichen Einwilligung zur Einverleibung einer Dienstbarkeit im C-Blatt der zu belastenden Liegenschaft/EZ/GBK, auf Basis dessen die grundbücherliche Einverleibung erfolgen kann, wodurch der Modus für die dingliche Wirkung (gegenüber Jedermann) erfüllt ist
- Bei Grunddienstbarkeiten zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Gst oder EZ erfolgt „korrespondierend“ lediglich die Ersichtlichmachung des bezüglichen Rechtes im A2-Blatt. Hier findet also keine rechtsbegründende Eintragung statt, weshalb hier üblicherweise nicht auf bestimmte Vertragspunkte der Urkunde verwiesen wird

Nur die wesentlichen Bestimmungen sollen in das GB eingetragen werden

- In das Hauptbuch bzw. GDB sind nur die wesentlichen Bestimmungen der bücherlichen Rechte einzutragen. Lassen sie eine kurze Fassung nicht zu, so gilt die Berufung auf die genau zu bezeichnende Stelle der Urkunde als im Hauptbuch eingetragen (§ 5 GBG)
- Es soll also z.B. der genaue **Dienstbarkeitsumfang** bzw. die Lage usw. in der Urkunde genau beschrieben sein – wenn möglich mit Plan oder Skizze – im GB aber nur das Wesentliche stehen
- Die praktische Bedeutung einer auf räumliche Grenzen beschränkten Dienstbarkeit liegt bei der Beurteilung der GB-technischen Frage einer zukünftigen lastenfreien Abschreibung vom GBK

***** C *****

- 1 a Stand 1887
REALLAST der Herstellung und Erhaltung der Einfriedung auf
Gst 385/1 am talseitigen Rande des Bahnkörpers bei
Bahnkilometer 74.89 zwischen den Grenzsteinen Nr. 232 234
der Bahnvermarkung gem Übereinkommen 1887-11-07, fol 1245,
für Gst 1814 der Arlbergbahn
- 2 a Stand 1933
DIENSTBARKEIT der Brunnenwasserleitung in eingegrabenen
Röhren über Gst 377 für
Gst .210 in EZ 830
Gst .212 in EZ 254
Gst .216 in EZ 241
Gst .347 in EZ 258
- 4 a 1324/1965
DIENSTBARKEIT der Führung einer elektrischen
Hochspannungsfreileitung über Gst 303 KG Stanz für
Republik Österreich (Eisenbahnverwaltung)
- 7 a 226/1997
DIENSTBARKEIT der unterirdischen Verlegung, Benützung und
Erhaltung von Starkstromkabeln in Gst 352 gem Pkt I.
Vertrag 1996-11-27 für
Tiroler Wasserkraftwerke AG
- 11 a 376/2005
WOHNUNGSRECHT gem Pkt Fünftens lit a) Vertrag 2004-04-05
für
T~~xxxxxxxx~~ Ignaz (1931-02-04)
T~~xxxxxxxx~~ Berta Margarethe geb Schranz (1944-03-16)

gänzliche Plandurchführung § 2 LTG

- Teilungspläne können nur mehr zur Gänze durchgeführt werden
- Damit sollen Schwierigkeiten bei der Führung des Katasters vermieden werden
- Grundsatz 1 Plan eine Antrag, weshalb die Kumulierung mehrerer Anträge mit mehr als 1 Plan oder die gleichzeitige Antragstellung mehrerer Verfahren (nach § 13 oder 15 LTG etc.) ausgeschlossen ist

GB-rechtliche Bestimmungen im Hinblick auf Vermessungsurkunden

- Im Grundbuch ist die Basis jeder Änderung von Grundstücksgrenzen - mit Ausnahme der Vereinigung ganzer Grundstücke gemäß § 12 VermG - die Vermessungsurkunde, welche als integrierender Bestandteil eines Vertrages oder sonst. GB-technischen Maßnahme (z.B. im eigenen Besitz – also ohne Vertrag) im Hinblick auf die Bezeichnung der Grundstücke bzw. Trennstücke die Eintragunggrundlage bilden
- Dabei stellen die Angaben in der Vermessungsurkunde der allenfalls nicht (mehr) korrekten Einlagezahl noch der Eigentümer oder dessen Adresse kein ernsthaftes Hindernis zur weiteren Erledigung dar, weil diese Angaben jedenfalls im Rahmen der GB-technischen „Buchstandsprüfung“ erfolgen und zwar im Hinblick auf Verfügungen gegen den „bücherlichen Vormann“ (§ 21 GBG)
- Die Angabe der Benützungsort ist jedoch im Falle von „Wald“ (601 bis 603) sehr wohl von Bedeutung für die GB-rechtliche Beurteilung, da gemäß § 15a ForstG die Teilung von Grundstücken, welche diese BN-Art aufweisen die Genehmigung der Forstbehörde bedürfen.
- Lediglich wenn die BN-Art Wald im GB-Auszug oder der VU ausgewiesen ist und lt. Gegenüberstellung (V408) unverändert bleibt, ist kein Genehmigungstatbestand zu erblicken; ansonsten haben die BN-Arten keine rechtliche Auswirkung für die Rechtspflege

Neuerungen im vereinfachten Verfahren nach § 15 LTG

- Neuer Anwendungsbereich:
für Lawinenverbauung, Be- und Entwässerungs-, Kanalisations-, Wasserleitungs-, Schutz- oder Regulierungsbauten
- für Grundstücksreste die von einer Anlage abgeschnitten wurden - **auch bei Eigentümerwechsel**
- für aufgelassene Anlagen

Anmeldungsbögen - dazu § 16 LTG

- Die Vermessungsbehörde kann den Antrag entweder auf lastenfreie Ab- und Zuschreibung oder unter Mitübertragung von Dienstbarkeiten der in § 15 LTG angeführten Grundstücke beurkunden
- Das bisher verpflichtende Wertermittlungsverfahren nach § 17 LTG wurde aufgehoben

Anmeldungsbögen - dazu § 18 bzw. 20 LTG

- Kein Nachweis der Zustimmung der Eigentümer oder der Buchberechtigten (vorerst gegenüber dem GB-Gericht)
- Diese haben jedoch das Recht innerhalb von 30 Tagen Einspruch zu erheben, wenn diese behaupten, dass weder Einvernehmen über Rechtsabtretung bzw. Rechtsverlust besteht, noch ein förmliches Enteignungsverfahren durchgeführt wurde – wird dem Einspruch stattgegeben, ist der frühere GB-Stand wieder herzustellen
- Der Antragsteller nach § 16 LTG ist hierbei zum Schadenersatz verpflichtet !!!

Grundsätzliches



Öffentlich-rechtliche Beschränkungen im A2-Blatt

- Enteignungsanmerkungen
- Denkmalschutz
- Bodenaushubdeponie
- Quellschutzgebiet
- Bergbaugesamt
- Sicherheitszone Flughafen
- Baulandumlegungs-, Flurbereinigungs- und Zusammenlegungsverfahren
- etc.

Beschränkungen im B-Blatt

- Minderjährigkeit
- Konkursöffnung
- Sachwalterschaft
- Die strenge fideikommissarische Substitution
- Besitznachfolgerechte
- Ehepakte
- etc.

Belastungen im C-Blatt, welche im Hinblick auf Abschreibungen (bzw. Abtrennungen) den ganzen GBK belasten (vgl. § 3 LTG)

- Pfandrecht
- Belastungs- und Veräußerungsverbote
- Wohnungsgebrauchs- oder Fruchtgenußrechte *
- Bestandrechte *
- Reallasten und Ausgedingsrechte */**
- Vorkaufsrechte (eingeschränkt)
- Dienstbarkeiten, soweit sie nicht auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sind
- * auch wenn nur einzelne Gst betroffen sind
- ** und ihr wiederkehrender Leistungscharakter

Der Grundbuchsantrag im allgemeinen

- Der Rechtspfleger ist nach § 96 GBG an den GB-Antrag gebunden - sodass im Extremfall nicht einmal evidente Schreibfehler im Beschluss berichtigt werden können.
- Hingegen ist das Grundbuchsgericht nicht an die von der Partei beantragte Formulierung gebunden - dies erklärt auch die zum Teil unterschiedlichen Wünsche und Auslegungen zur Beschlussfassung.
- Hierbei ist grundsätzlich die Abgrenzung von „Minus“ und „Aliud“ zu berücksichtigen.
- Problem einer beantragten lastenfreien Abschreibung im vgl. zum obligatorischen Abschreibung in der Aufsandung bzw. im Antrag

Der Vollzug von GB-Eintragungen

Ergebnis: Grundbuchsauszug

- Der Vollzug einer GB-Eintragung findet in der GDB statt, doch werden verschiedene Eintragungen mit Tageswechsel wieder gelöscht und so in das HEZ-GB transferiert.
- Bei der Kontrolle eines GB-Antrages werden somit im Normalfall insbesondere Eintragungen von: „Abschreibungen, Teilungen, Einbeziehungen, Flächenänderungen aufgrund Anmeldebögen“ im aktuellen GB nicht mehr sichtbar sein, weil diese dort vernachlässigbar sind und außerdem im historischen GB weiter aufscheinen, um das GB einfach überschaubarer zu halten - im Gegensatz dazu die Zuschreibungen (samt Titelerkunde) die bis zu einem Eigentümerwechsel erhalten bleiben.

Agrargemeinschaften

- Die kraft Gesetz mit einer Liegenschaft verbundene Mitgliedschaft an einer „regulierten“ AG – Behandlung bei deren Absonderung im Hinblick auf div. Belastungen (vgl. § 294 ABGB)
- „nicht Regulierte“ meist realrechtlich verbundene AG-Rechte (Schwierigkeit der rechtlichen Beurteilung – oft nur wegen der Miteigentumsquote oder der Überschrift als AG zu beurteilen – im Zweifel von der AG-Behörde festzustellen)
- Unterscheidungsmerkmal zur reinen Gemeindeguts-Agrargemeinschaft ?

„Rechtspersönlichkeiten ohne Rechtsperson“

- Bei eingetragenen Rechten zugunsten:

- Nachbarschaft X
- Weiler Y
- Fraktion Z

werden diese „Buchberechtigten“ üblicherweise von der jeweiligen Gemeinde vertreten

(lt. Rechtsmeinung der damaligen Senatspräsidenten)

Fragen und Antworten

