

§ 15 LiegTeilG

Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §§ 15 ff LiegTeilG in der Praxis

Mag. Martin Müller-Fembeck, BEV – Abt. Präs/1
Ing. Mag. Ferdinand Brand, BEV – Abt. Präs/1
Innsbruck, Jänner 2026

Inhalt

- Einführung
- Gesetzestexte (§§ 15 f LiegTeilG)
- Verbücherungsfähige Anlagen
- Auflassung von Anlagen
- Restgrundstücke
- Dienstbarkeiten
- Anträge
- Unterirdische Anlagen
- Beispiele
- Fragen

Einführung

§ 15 LiegTeilG

3

Einführung

- Es handelt sich um eines der beiden sogenannten „Bagatellverfahren“ im LiegTeilG
 - §§ 13 und 15 LiegTeilG
- Abgrenzung von § 13 LiegTeilG
 - Keine Wertgrenze
 - Keine sonstigen Einschränkungen

§ 15 LiegTeilG

4

Einführung

- Was ist der Zweck?
 - die Ab- und Zuschreibung von Trennstücken, die für die Errichtung einer im Gesetz genannten Anlage verwendet wurden,
 - ohne aufwendigem Grundbuchverfahren
 - zu verbüchern

Einführung

- Grundsatz
 - Die in der Natur **bereits vollzogenen Besitzänderungen** sollen im Grundbuch nachgezogen werden
 - Der Gesetzgeber geht davon aus, dass zu diesem Zeitpunkt bereits alle rechtlichen Fragen (Verträge, etc.) **geklärt** sind

Einführung

- Früher war § 15 LiegTeilG ein sog. Enteignungstatbestand
- Durch die Judikatur des OGH (5 Ob 108/06b) sind die Voraussetzungen für die Neuregelung in der aktuellen Form geschaffen worden
- Der Rechtsschutz bleibt nicht hinter dem eines ordentlichen Grundbuchverfahrens zurück
 - Vereinbarungen müssen vorliegen
 - Rechtsmittel gegen Grundbuchbeschluss möglich

§ 15 LiegTeilG

7

Gesetzestext

§ 15 LiegTeilG

8

Gesetzestext

C. Sonderbestimmungen für die Verbücherung von Straßen-, Weg-, Eisenbahn- und Wasserbauanlagen.

§ 15. Die folgenden Bestimmungen sind anzuwenden:

1. auf Grundstücke, die zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung einer Straßen-, Weg- oder Eisenbahnanlage oder einer Anlage zur Leitung, Benützung, Reinhaltung oder Abwehr eines Gewässers oder zur Abwehr von Lawinen und dergleichen (zum Beispiel Bewässerungs-, Entwässerungs-, Kanalisations-, Wasserleitungsanlage, Schutz- oder Regulierungsbau, Wildbachverbauung) einschließlich der hierzu erforderlichen besonderen Werkanlagen (zum Beispiel Trieb- und Stauwerke), verwendet worden sind;
2. auf Grundstücksreste, die durch eine solche Anlage von den Stammgrundstücken abgeschnitten worden sind, und zwar auch bei Übertragung des Eigentumsrechts;
3. auf aufgelassene Straßenkörper, Wege oder Eisenbahngrundstücke oder das Bett frei gewordener Gewässer.

§ 16. Die Vermessungsbehörde kann den Antrag auf lastenfreie Ab- und Zuschreibung der in § 15 angeführten Grundstücke beurkunden; wenn der Antragsteller gegenüber der Vermessungsbehörde erklärt, dass bestimmte Dienstbarkeiten, die auf diesen Grundstücken lasten, aufrecht bleiben sollen, ist der Antrag auf Mitübertragung dieser Dienstbarkeiten zu beurkunden. Überdies hat die Vermessungsbehörde in der Beurkundung nach Maßgabe der tatsächlichen Verhältnisse zu bestätigen, dass eine der in § 15 angeführten Anlagen errichtet bzw. aufgelassen wurde. Der Rang der Eintragung richtet sich nach dem Zeitpunkt, in dem der Beschluss über die Ab- und Zuschreibung der Einlaufstelle übergeben wird.

Anträge

Anträge

- Das Vermessungsamt ersetzt im Bagatellverfahren den Notar
 - formal entscheidet das Grundbuchgericht mit Beschluss und greift damit in die Rechte der Eigentümer ein
- Die Beurkundung des Vermessungsamtes ersetzt den Antrag beim Grundbuchgericht
 - Alle Unterlagen sind daher schon bei diesem Antrag beizubringen

Anträge

- Unterlagen umfassen u.a.
 - Gemeinderatsbeschlüsse (wenn öffentliches Gut betroffen)
 - Landesgesetzliche Bewilligungen (z.B. Teilungsbewilligungen, wenn § 15 LiegTeilG nicht gesetzlich ausgenommen ist)
- Im Zweifel vorab mit dem VA/Grundbuch besprechen → Rechtspfleger haben teils unterschiedliche Ansichten

Anträge

- Wie muss ein Antrag gestaltet sein?
 - Es reicht die Beantragung der Durchführung des entsprechenden Teilungsplans gem. dem vereinfachten Verfahren nach §§ 15 ff LiegTeilG
 - Es müssen bzw. dürfen keine eigenen „Beurkundungen“ erklärt werden
- Für falsche Anträge haftet der Antragsteller
 - Insb. keine Vereinbarung/Titel für die Grundabtretung

§ 15 LiegTeilG

13

Anträge

Leichzeitig wird beurkundet:

1. Der im oben angeführten Teilungsplan zu verbüchernden Besitzänderungen der fertiggestellten Anlage gemäß §§ 15 ff LiegTeilG sind herbeigeführt.
2. Die neuen Grenzen der Anlage wurden im Zuge der Grenzverhandlung vom 26.09.2024 in der Natur festgelegt.
3. Der grundbücherlichen Übertragung liegen folgende Rechtstitel zugrunde:
 - ☒ die zivilrechtlichen Vereinbarungen mit Eigentümer und Buchberechtigten (liegen beim Antragsteller vor)
 - ☐ Enteignungsbescheid der/s Behörde: Zahl: Datum:
 - ☒ Gemeinderatsbeschluss vom 05.10.2024 Top: 6 (als Anlage beiliegend)
4. Die Widmung zum Gemeingebrauch und/oder die Abhebung aus dem Gemeingebrauch wird bestätigt.
5. Die beteiligten Eigentümer und Buchberechtigten erheben keinen Einwand gegen die beabsichtigte und beantragte grundbücherliche Durchführung.
6. Der Antragsteller haftet mit allen Rechtsfolgen für die Vollständigkeit und Richtigkeit obiger Angaben (§ 20 LiegTeilG).
7. Hieramts sind Hindernisgründe für eine solche Durchführung nicht bekannt.
8. Es sind keine Rechtsmittelverfahren anhängig.

§ 15 LiegTeilG

14

Dienstbarkeiten

§ 15 LiegTeilG

15

Dienstbarkeiten

- Mitübertragung oder Freilassung von **Dienstbarkeiten**
 - Muss beantragt werden
 - Freilassungserklärungen müssen dem Antrag beigebracht werden → keine Pflicht des VA zur Recherche
 - Wird die lastenfreie Übertragung beantragt und keine Freilassungserklärung beigelegt, ergeht ein Verbesserungsauftrag
 - Bei Nichterfüllung des VBA wird der Antrag zurückgewiesen

§ 15 LiegTeilG

16

Rechtsschutz

§ 15 LiegTeilG

17

Rechtsschutz

§ 20. (1) Ein Eigentümer oder ein Buchberechtigter, der behauptet, durch die bürgerliche Durchführung der Änderungen in seinen bürgerlichen Rechten verletzt zu sein, weil weder Einvernehmen über die Rechtsabtretung bzw. den Rechtsverlust besteht, noch ein förmliches Enteignungsverfahren durchgeführt wurde, kann innerhalb von 30 Tagen nach Zustellung des Beschlusses Einspruch erheben. Der Einspruch eines Buchberechtigten ist jedoch unbegründet, soweit die Voraussetzungen für die lastenfreie Abschreibung nach § 13 Abs. 4 gegeben sind und innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren auch keine Abschreibung auf Grund des § 18 vorgenommen worden ist. § 14 Abs. 1 zweiter bis fünfter Satz und Abs. 2 gelten für den Einspruch des Eigentümers oder eines Buchberechtigten nach dieser Bestimmung sinngemäß. Wird dem Einspruch stattgegeben, so ist nach Rechtskraft des Beschlusses der frühere Grundbuchsstand von Amts wegen nur hinsichtlich des Grundstücks wiederherzustellen, an dem die bürgerlichen Rechte desjenigen bestehen, der den Einspruch erhoben hat.

(2) Wer einen Antrag nach § 16 stellt, ohne dass zuvor das Einvernehmen über eine Rechtsabtretung oder einen Rechtsverlust hergestellt oder ein förmliches Enteignungsverfahren durchgeführt wurde, haftet dem in seinen bürgerlichen Rechten Verletzten für den Schaden, der durch die bürgerliche Durchführung der Veränderungen entstanden ist. Der Ersatzanspruch verjährt in drei Jahren nach Ablauf des Tages, an dem der Schaden dem Geschädigten bekannt geworden ist, keinesfalls aber vor einem Jahr nach Rechtskraft der Eintragung. Ist dem Geschädigten der Schaden nicht bekannt geworden oder ist der Schaden aus einem Verbrechen entstanden, so verjährt der Anspruch erst nach zehn Jahren nach der Entstehung des Schadens.

§ 15 LiegTeilG

18

Rechtsschutz

- Kein Rechtsmittel gegen positive Beurkundung des Vermessungsamtes
 - Möglichkeit des Einspruchs gegen den Beschluss des Grundbuchgerichts gem. § 20 LiegTeilG
 - Die Frist beträgt 30 Tage
- Wird ein Antrag auf Verbücherung gestellt, ohne dass das Einvernehmen der Eigentümer hergestellt wird oder ein Titel besteht haftet der Antragsteller gem. §§ 1293 ff ABGB (Schadenersatz)

Rechtsschutz

- Aufforderung zur Herstellung der Grundbuchsordnung
 - Soweit die durch die Anlage verursachten Veränderungen nicht nach den Bestimmungen der §§ 13, 15 ff LiegTeilG bücherlich durchgeführt werden können, ist gemäß § 28 LiegTeilG vorzugehen.
 - VA → Grundbuch → Aufforderung zur Herstellung der Grundbuchsordnung

Verbücherungsfähige Anlagen

§ 15 LiegTeilG

21

Anlagen

- Welche Anlagen sind verbücherungsfähig?
 - Straßen und Wege (z.B. Schotterwege)
 - Gehsteige
 - Parkplätze
 - Eisenbahntrassen
 - Seilbahnen

§ 15 LiegTeilG

22

Anlagen

- Welche Anlagen sind verbücherungsfähig?
 - Anlagen zur Abwehr von Wasser oder Lawinen
 - Schutz- und Regulierungsbauten samt den dazugehörigen Werkanlagen
- **Faustregel:** die Anlage führt dazu, dass das Trennstück der bisherigen Nutzung entzogen wird
- **Wichtig:** die Anlage muss zur Gänze errichtet sein und auch das gesamte Trennstück umfassen

§ 15 LiegTeilG

23

Anlagen

- Gemäß § 16 LiegTeilG hat die Vermessungsbehörde in der Beurkundung **nach Maßgabe der tatsächlichen Verhältnisse zu bestätigen**, dass eine der in § 15 LiegTeilG 1929 angeführten Anlagen errichtet bzw. aufgelassen wurde. Bereits aus dem Wortlaut dieser Bestimmung geht eindeutig hervor, dass nur **beurkundet werden soll, was tatsächlich errichtet bzw. aufgelassen wurde und somit in natura vorhanden oder eben nicht mehr existent ist**.
 - Vgl. VwGH vom 19.06.2020, Ra 2019/06/0060

§ 15 LiegTeilG

24

Anlagen

- § 2 Abs. 1 LiegTeilG
 - Ein Plan im Sinn des § 1 LiegTeilG darf **nur zur Gänze grundbücherlich durchgeführt werden.**
 - In einem Grundbuchs Antrag darf nur die Durchführung eines Plans begehrt werden.

§ 15 LiegTeilG

25

Auflassung von Anlagen

§ 15 LiegTeilG

26

Auflassung von Anlagen

- Es gelten die gleichen Vorgaben wie bei der Verbücherung
 - Der Antrag darf nur beurkundet werden, wenn die Anlage aufgelassen worden ist
 - Hinsichtlich des Anlagenbegriffs werden keine Unterschiede gemacht
 - Die Auflassung muss das **gesamte Trennstück** umfassen

Restgrundstücke

Restgrundstücke

- Grundstücksteile, die durch die Anlage vom Grundstück abgeschnitten werden
 - Dürfen mit demselben Plan verbüchert werden
 - Größe des Restgrundstücks ist unerheblich
 - Auf dem Restgrundstück muss keine Anlage errichtet sein

Restgrundstücke

- Ausgleichsflächen dürfen **nicht** mit § 15 LiegTeilG verbüchert werden
- Was sind Ausgleichsflächen
 - Grundstücke oder Grundstücksteile, die als „Ausgleich“ bzw. „Entschädigung“ zugeschrieben werden, falls das eigene Grundstück für die Errichtung einer Anlage verwendet worden ist

Unterirdische Anlagen

§ 15 LiegTeilG

31

Unterirdische Anlagen

- Anlagen, die nicht auf der Erdoberfläche errichtet werden
 - Das Trennstück wird der bisherigen Nutzung nicht entzogen
 - Das Vermessungsamt kann die vollständige Errichtung der Anlage nicht beurkunden
- Gängige Praxis war bisher, dass unterirdische Anlagen nicht verbüchert werden können
 - Judikatur: Entscheidung des Wirtschaftsministeriums aus dem Jahr 1999

§ 15 LiegTeilG

32

Unterirdische Anlagen

- Erkenntnis des BVwG vom 31.07.2025, GZ W114 2314746-1
 - Unterirdische Anlagen können verbüchert werden
 - Begründung des BVwG nicht unproblematisch:
 - Verweis auf den Wortlaut des § 15 LiegTeilG der „Kanalisations-“ enthält
 - m.E. ist dies zu kurz gegriffen (siehe nächste Folie)
 - Bisherige Judikatur des VwGH wurde ignoriert (siehe vorherige Folien)

§ 15 LiegTeilG

33

Unterirdische Anlagen

1. auf Grundstücke, die zur Herstellung, Umlegung oder Erweiterung und Erhaltung einer Straßen-, Weg- oder Eisenbahnanlage oder einer Anlage zur Leitung, Benützung, Reinhaltung oder Abwehr eines Gewässers oder zur Abwehr von Lawinen und dergleichen (zum Beispiel Bewässerungs-, Entwässerungs-, Kanalisations-, Wasserleitungsanlage, Schutz- oder Regulierungsbau, Wildbachverbauung) einschließlich der hiezu erforderlichen besonderen Werkanlagen (zum Beispiel Trieb- und Stauwerke), verwendet worden sind;

- Es wird Bezug auf „Anlagen zur Leitung, Benützung, Reinhaltung oder Abwehr eines Gewässers oder zur Abwehr von Lawinen und dergleichen“ genommen.

§ 15 LiegTeilG

34

Unterirdische Anlagen

- Wird dennoch die Verbücherung einer unterirdischen Anlage beantragt, gilt folgendes:
 - Die Haftung trifft zwangsläufig den Planverfasser
 - Das Vermessungsamt kann das Vorhandensein und den Umfang der Anlage nicht beurkunden und muss sich auf die Angaben im Plan verlassen
- Anlage umfasst das ganze Trennstück

§ 15 LiegTeilG

35

Unterirdische Anlagen



§ 15 LiegTeilG

36

Unterirdische Anlagen



§ 15 LiegTeilG

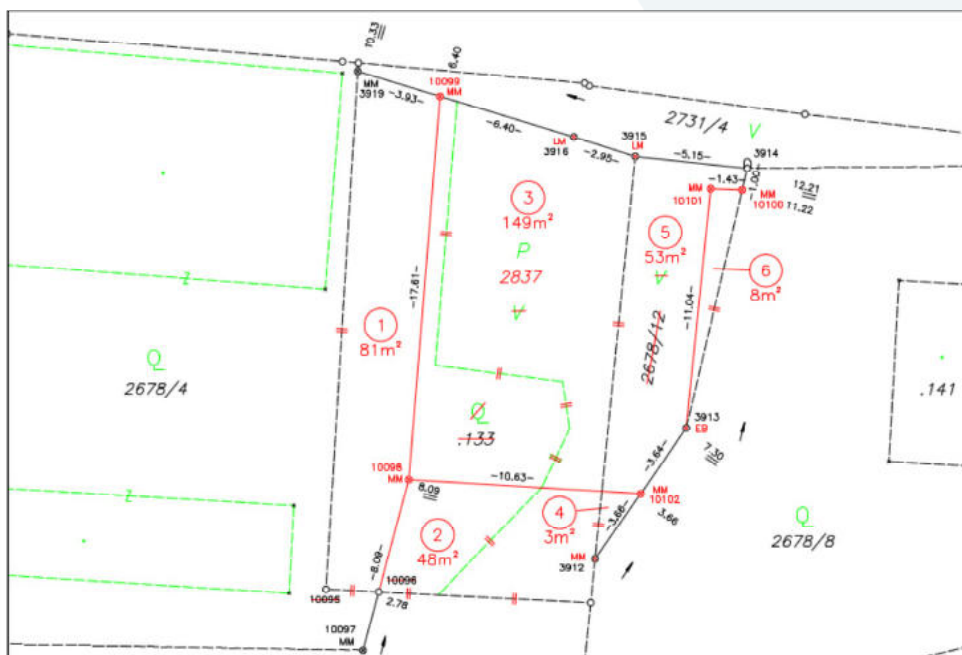
37

Beispiele

§ 15 LiegTeilG

38

Beispiel 1



§ 15 LiegTeilG

39

Beispiele



§ 15 LiegTeilG

40

41

42

43



44

Beispiel 4



§ 15 LiegTeilG

45

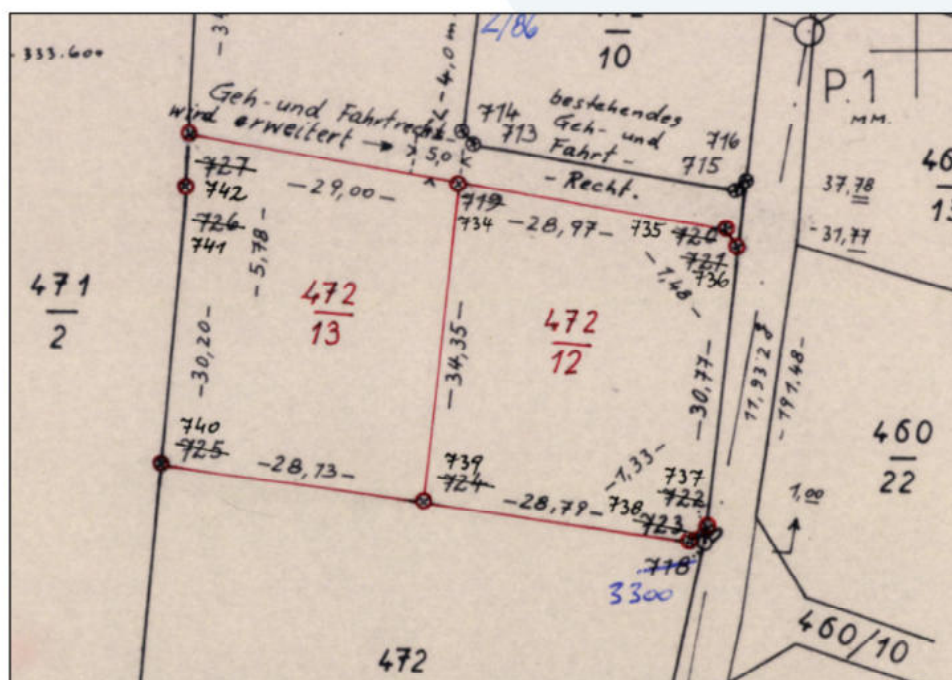
Beispiel 4



§ 15 LiegTeilG

46

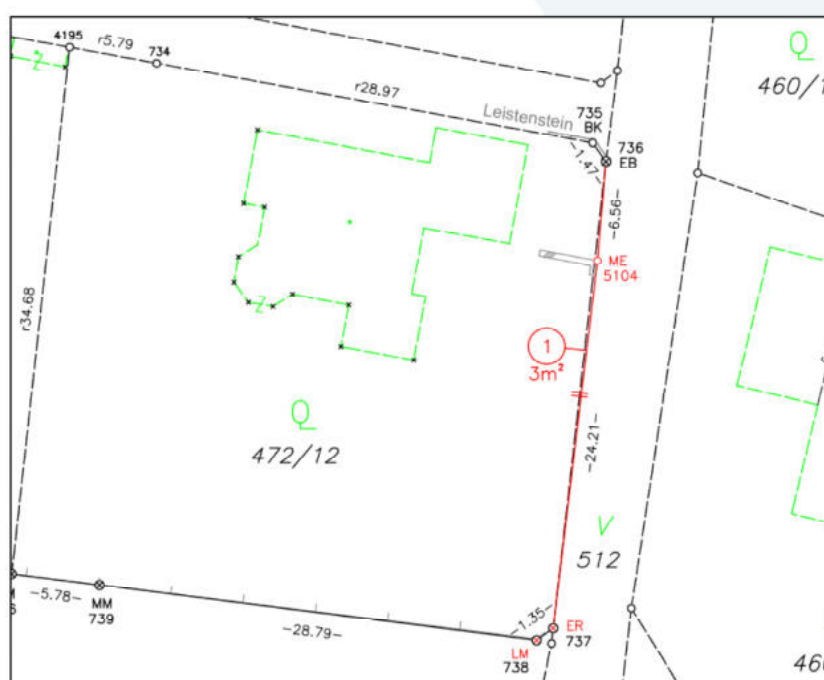
Beispiel 5



§ 15 LiegTeilG

47

Beispiel 5



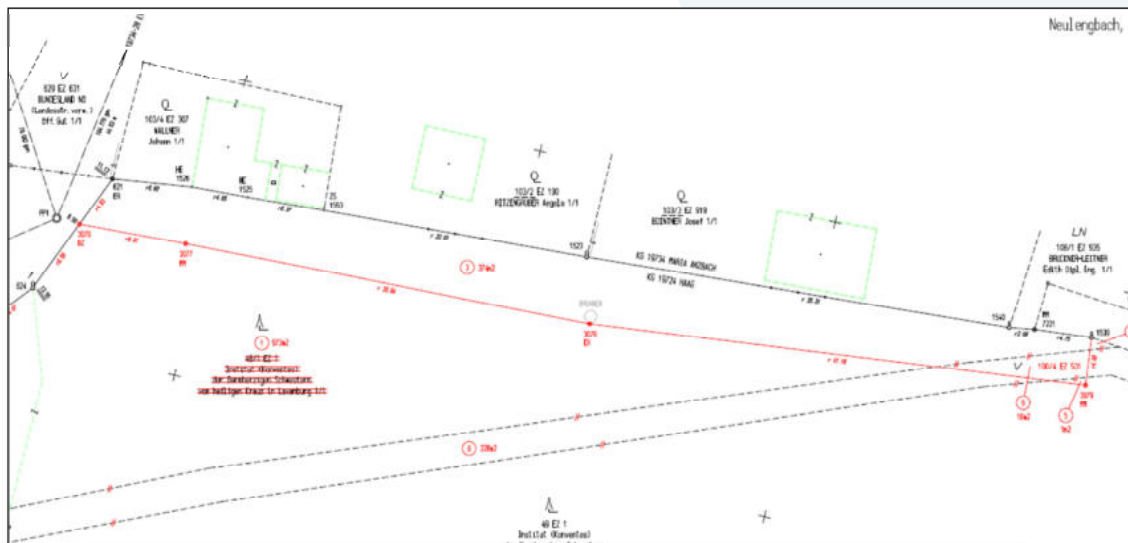
§ 15 LiegTeilG

48

49

50

Beispiel 7



§ 15 LiegTeilG

51

Beispiel 7



§ 15 LiegTeilG

52

Beispiel 8



§ 15 LiegTeilG

53

Beispiel 8



§ 15 LiegTeilG

54

Beispiel 8



§ 15 LiegTeilG

55

Beispiel 8



§ 15 LiegTeilG

56

Beispiel 8



§ 15 LiegTeilG

57

Beispiel 8



§ 15 LiegTeilG

58

Fragen

Jetzt und gerne auch per E-Mail:

Mag. Martin Müller-Fembeck

➤ martin.mueller-fembeck@bev.gv.at

Ing .Mag. Ferdinand Brand

➤ ferdinand.brand@bev.gv.at