

# Exposé zur Dissertation

Vorläufiger Arbeitstitel

## Liegenschaftsteilung

Verfasser

**Mag. iur. Jonas von Wallpach**

11808736

Angestrebter akademischer Grad

**Doktor der Rechtswissenschaften (Dr. iur.)**

Wien, Februar 2024

Studienkennzahl laut Studienblatt:

UA 783 101

Dissertationsgebiet laut Studienblatt:

Zivilrecht

Betreuer:

Univ.-Prof. Dr. Gabriel Kogler

## **Inhalt**

|   |   |
|---|---|
| <b>I. Einführung</b> .....  | <b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b> |
| <b>II. Aktueller Meinungsstand</b> .....                                    | <b>4</b>                                  |
| <b>A. Ab- und Zuschreibung belasteter Liegenschaften</b> .....              | <b>4</b>                                  |
| <b>B. Ab- und Zuschreibung herrschender Liegenschaften</b> .....            | <b>6</b>                                  |
| <b>C. Unterschied zwischen Grund- und Personalservituten</b> .....          | <b>6</b>                                  |
| <b>III. Ziel und Forschungsgegenstand</b> .....                             | <b>7</b>                                  |
| <b>A. Analyse der Rechtsgrundlagen</b> .....                                | <b>8</b>                                  |
| <b>B. Fehlervermeidung durch Festlegung räumlicher Begrenzungen</b> .....   | <b>8</b>                                  |
| <b>C. Darstellung der Teilungsvarianten</b> .....                           | <b>9</b>                                  |
| <b>D. Implikation auf die einzelnen Lasten und Rechte iSd § 9 GBG</b> ..... | <b>9</b>                                  |
| <b>E. Probleme fehlerhafter Grundbuchseintragungen</b> .....                | <b>9</b>                                  |
| <b>F. Berichtigung des Grundbuches</b> .....                                | <b>10</b>                                 |
| <b>IV. Methodik</b> .....   | <b>10</b>                                 |
| <b>V. Vorläufige Gliederung</b> .....                                       | <b>11</b>                                 |
| <b>VI. Vorläufiger Zeitplan</b> .....                                       | <b>12</b>                                 |
| <b>VII. Vorläufiges Literaturverzeichnis</b> .....                          | <b>13</b>                                 |

## I. Einführung

Ein Grundbuchskörper ist gem § 3 Abs 1 GBG<sup>1</sup> als ein Ganzes zu behandeln. Sein Umfang kann nur durch Ab- und Zuschreibung von einzelnen Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen verändert werden (§ 3 Abs 2 GBG), wobei bei der Durchführung nach den Bestimmungen des LiegTeilG<sup>2</sup> vorzugehen ist (§ 74 Abs 2 GBG)<sup>3</sup>.

Liegenschaftsteilungen finden in der Praxis aus verschiedensten Gründen statt. So seien beispielsweise die Aufteilung einer Liegenschaft zwischen den Nachkommen des Eigentümers, die Arrondierung zum Zwecke der Durchführung von umfangreichen Bauarbeiten oder die Ausnahme von als Bauland gewidmeten Flächen aus einer Einlage mit überwiegender Grünlandwidmung zum Zwecke der vereinfachten Veräußerung genannt.

Ebenso vielfältig sind die technischen Durchführungsmöglichkeiten der Liegenschaftsteilung: Eine Teilung ist jede Abschreibung von Bestandteilen eines Grundbuchskörpers nach den §§ 3 ff LiegTeilG<sup>4</sup>. So können ganze Grundstücke oder bloße Trennstücke von einer Einlage abgeschrieben und einem bereits bestehenden oder einem neu gebildeten Grundbuchskörper zugeschrieben werden<sup>5</sup>. Gegenstand der Teilung kann sowohl eine dienende als auch eine herrschende Liegenschaft sein und/oder diese kann mit einem (sonderrechtsfähigen) Bauwerk versehen sein. Unabhängig von der Konstellation handelt es sich jeweils um eine Teilung iSd § 844 ABGB<sup>6</sup>. Um eine Zersplitterung der Grundbuchskörper hintanzuhalten, fordert die Rsp bei Teilungsvorgängen ein rechtliches oder wirtschaftliches Interesse<sup>7</sup>.

In Zusammenhang mit einverleibten Servituten ist aus praktischer Sicht dabei insbesondere problematisch, dass im Grundbuch häufig Eintragungen vorhanden sind, die der tatsächlichen Sach- und Rechtslage nicht mehr entsprechen oder die sich nicht mehr auf die

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz vom 2. Feber 1955 über die Grundbücher (Allgemeines Grundbuchsgesetz 1955 – GBG 1955); BGBl 1955/39.

<sup>2</sup> Bundesgesetz vom 19. Dezember 1929 über grundbücherliche Teilungen, Ab- und Zuschreibungen (Liegenschaftsteilungsgesetz – LiegTeilG); BGBl 1930/3.

<sup>3</sup> *Rassi* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3 GBG Rz 67; OGH 5 Ob 131/19d = wobl 2021/93 (*Höllwerth*) = NZ 2020/136 (*Bittner*) = SZ 2019/109 = ÖBA 2020/2675.

<sup>4</sup> *Parapatits* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.04</sup> § 844 Rz 3.

<sup>5</sup> *Kaufmann*, ÖJZ 1993, 651; *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 74 GBG Rz 1.

<sup>6</sup> *Egglmeier-Schmolke* in Schwimann/Neumayr, ABGB TaKo<sup>5</sup> § 844 Rz 4.

<sup>7</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 2; OGH 5 Ob 100/90 = NZ 1991/213 (*Hofmeister*); 1 Ob 296/54 = SZ 27/111 = RZ 1954, 16.

Liegenschaft beziehen, in deren Einlage sie aufscheinen. Dies resultiert aus dem Umstand, dass bei Teilungsvorgängen häufig schwer überprüfbare oder gegenstandslose Eintragungen mit-übertragen werden sowie Umfang und Inhalt der Servitut in räumlicher Hinsicht nicht hinreichend festgelegt wurden<sup>8</sup>.

## II. Aktueller Meinungsstand

Soweit ersichtlich, existiert in Österreich keine umfassende und systematische Darstellung über die Liegenschaftsteilung in all ihren zivilrechtlichen Facetten. Insbesondere fehlt eine Analyse über den formellen oder materiellen Charakter der einzelnen Teilungsbestimmungen und über das Verhältnis der §§ 841 ff ABGB zum LiegTeilG. Die existierende Literatur ist nämlich auf die Behandlung einzelner Fallkonstellationen und die Wiedergabe der Kernaussagen der OGH-Judikatur beschränkt. Zudem beschäftigen sich Lehre und Rsp zumeist nur mit Servituten, während andere Rechte und Lasten iSd § 9 GBG bloß angeschnitten werden<sup>9</sup>. Besagte Fallkonstellationen und die Grundsätze zu den Servituten werden im Folgenden dargestellt.

### A. Ab- und Zuschreibung belasteter Liegenschaften

Ab- und Zuschreibungen können unter Mitübertragung der Lasten oder lastenfrei durchgeführt werden. Eine lastenfreie Ab- und Zuschreibung muss beantragt werden<sup>10</sup>. Da eine lastenfreie Übertragung einer partiellen Löschung des Rechts entspricht, ist grundsätzlich die Zustimmung des Berechtigten erforderlich. Diese wird Freilassungserklärung genannt und hat den inhaltlichen Erfordernissen des § 32 GBG zu genügen, weshalb insbesondere auch das betroffene Recht genau zu bezeichnen und eine Aufsandungserklärung abzugeben ist<sup>11</sup>. Weigert sich der Berechtigte in rechtsmissbräuchlicher oder sittenwidriger Weise eine solche abzugeben, kann die Zustimmung gerichtlich ersetzt werden<sup>12</sup>. Ferner besteht die Möglichkeit,

---

<sup>8</sup> Vgl Twaroch/Navratil, ÖRPfl 2016, 39; Kollenprat/Stix/Twaroch, eolex 2017, 1054.

<sup>9</sup> Vgl etwa Eggmeier-Schmolke in Schwimann/Kodek, IV<sup>5</sup> § 847 Rz 7 f; Parapatits in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.04</sup> § 847 Rz 7 ff.

<sup>10</sup> Binder in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 6, 11.

<sup>11</sup> OGH 5 Ob 265/08v = NZ 2009/738 (Hoyer); 5 Ob 49/07b.

<sup>12</sup> Ortner, NZ 1984, 125; Yalcin, eolex 2004, 23; OGH 8 Ob 156/98v; 1 Ob 510/84 = SZ 57/39 = JBl 1985, 103 = NZ 1984, 219.

rechtsgeschäftliche Zustimmungen durch Durchführung eines Aufforderungsverfahrens gem §§ 4 ff LiegTeilG zu ersetzen<sup>13</sup>.

Wenn kein Antrag auf lastenfreie Übertragung gestellt wurde, sind grundsätzlich alle Lasten iSd § 9 GBG amtswegig mitzuübertragen<sup>14</sup>. Gemäß § 3 Abs 1 LiegTeilG ist für die Abschreibung die Zustimmung der Buchberechtigten nicht erforderlich, wenn eine neue Einlage eröffnet wird und die Rechte in diese übertragen werden. Dies gilt auch dann, wenn das Trennstück in eine bereits bestehende Einlage übertragen wird, sofern sich an der Rechtsposition der Berechtigten nichts ändert. Die aufnehmende Liegenschaft darf diesfalls keine oder bloß gleichrangige und inhaltlich gleiche Belastungen aufweisen<sup>15</sup>. Die Rangverschlechterung der Servitutsberechtigten hindert die zustimmungslose Abschreibung<sup>16</sup>.

Die Zustimmung des Buchberechtigten ist ferner bei der Übertragung räumlich begrenzter Grunddienstbarkeiten nicht erforderlich, wenn die räumliche Begrenzung aus dem Grundbuch ersichtlich ist und der fehlende Bezug der Dienstbarkeit auf das Trennstück durch Urkunden nachgewiesen werden kann, die den Vorgaben des § 74 Abs 1 GBG entsprechen. Die Eintragung in der neuen Einlage entfällt in diesem Fall (vgl § 3 Abs 2 LiegTeilG)<sup>17</sup>.

Aus § 3 Abs 1 GBG folgt, dass Belastungen nur ob der gesamten Einlage einverleibt werden können. Inhaltlich kann sich eine Servitut hingegen bloß auf bestimmte Teile einer Liegenschaft – wie etwa einen Weg – beziehen. Auch § 25 Abs 2 LiegTeilG, wonach bei Zuschreibung eines Bestandteils zu einer belasteten Liegenschaft die einverlebten Lasten auch für das zugeschriebene Stück Wirksamkeit erlangen, vermag keine materielle Ausdehnung der Servitut zu begründen, da es sich dabei nur um eine Bestimmung für das Eintragungsverfahren handelt<sup>18</sup>.

---

<sup>13</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 4 LiegTeilG Rz 1.

<sup>14</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 7.

<sup>15</sup> OGH 5 Ob 191/21f = NZ 2022/183 (*Bittner*) (dazu *Pointner/Mandl*, ImmoZak 2022/43); 5 Ob 131/19d = wobl 2021/93 (*Höllwerth*) = NZ 2020/136 (*Bittner*) = SZ 2019/109 = ÖBA 2020/2675; 5 Ob 209/18y = immolex 2019/83 (*Neugebauer-Herl*); 5 Ob 232/00d = NZ 2002/530 (*Hoyer*) = wobl 2002/22; vgl *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 3, 6; OGH 5 Ob 76/98g = NZ 1999, 239.

<sup>16</sup> OGH 5 Ob 232/00d = NZ 2002/530 (*Hoyer*) = wobl 2002/22.

<sup>17</sup> OGH 5 Ob 191/21f = NZ 2022/183 (*Bittner*) (dazu *Pointner/Mandl*, ImmoZak 2022/43); RIS-Justiz RS0018222.

<sup>18</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 25 LiegTeilG Rz 1; OGH 3 Ob 94/15t; 5 Ob 283/05m = NZ 2006/656 (*Hoyer*) = JBl 2006, 451 = immolex 2006/92; RIS-Justiz RS0107386.

## B. Ab- und Zuschreibung herrschender Liegenschaften

Wird die Abschreibung von einem herrschenden Grundstück beantragt, so hat nach § 3a LiegTeilG der Antragsteller anzugeben, ob sich die Grunddienstbarkeit auch auf das gegenständliche Trennstück bezieht. Unterlässt er dies, hat eine diesbezügliche Eintragung zu unterbleiben<sup>19</sup>. Kritisch dazu äußert sich *Hoyer*, der einen zu leichten Rechtsverlust des Berechtigten befürchtet<sup>20</sup>.

Mangels anderer Vereinbarung besteht im Falle der Teilung des herrschenden Grundstückes die Dienstbarkeit zugunsten aller Teile fort<sup>21</sup>. Dadurch darf die Dienstbarkeit aber nicht erweitert werden, es sei denn, dass bei Dienstbarkeitsbegründung an eine Beschwernis aufgrund einer Teilung gedacht wurde oder daran zu denken war<sup>22</sup>. Unbedeutende Veränderungen müssen in Kauf genommen werden<sup>23</sup>.

Auch wenn aus dem Grundbuch ein weiterer Umfang der Servitut ersichtlich ist als eigentlich vereinbart, vermag dies keine erweiterte Berechtigung zu begründen, da eine Grundbucheintragung ohne Deckung durch einen Titel allein kein erweitertes Sachenrecht verschaffen kann<sup>24</sup>. Die Zuschreibung eines Grundstücks zur herrschenden Liegenschaft führt in Hinblick auf § 484 ABGB zu keiner Erweiterung der Grunddienstbarkeit auf das zugeschriebene Grundstück. Auch ohne die Eintragung der Beschränkung gem § 844 ABGB bleibt es bei der Begrenzung auf das ursprüngliche Grundstück<sup>25</sup>.

## C. Unterschied zwischen Grund- und Personalservituten

Wenn die Ausübung einer Grunddienstbarkeit nur ein Teilstück betrifft, erlischt dieses Recht bei einem Teilungsvorgang hinsichtlich der übrigen Liegenschaftsteile nach § 847 ABGB. Ebenso legt § 3 Abs 2 LiegTeilG fest, dass bei räumlich beschränkten Grunddienstbarkeiten die Eintragung derselben in einer neuen Einlage entfällt, wenn sich die

---

<sup>19</sup> ErläutRV 1675 BlgNR 24. GP 8f; *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 10.

<sup>20</sup> *Hoyer*, NZ 2011, 333.

<sup>21</sup> *Tanczos/Eliskases* in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 844 Rz 9; *Parapatits* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.04</sup> § 844 Rz 3.

<sup>22</sup> OGH 1 Ob 30/21z; RIS-Justiz RS0011815; RS0011660.

<sup>23</sup> RIS-Justiz RS0011660.

<sup>24</sup> *Welser*, JBl 1983, 4; *Rassi* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 12 GBG Rz 61.

<sup>25</sup> *Rassi* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 12 GBG Rz 61; *Merth/Spath* in Schwimann/Kodek, ABGB<sup>5</sup> § 485 Rz 1; OGH 5 Ob 17/19i = wobl 2021/45.

Grunddienstbarkeit nicht auf das abzuschreibende Trennstück bezieht. Dazu ist erforderlich, dass die räumliche Beschränkung genau umgrenzt im Grundbuch eingetragen ist (vgl § 12 Abs 2 GBG) oder sich diese eindeutig aus den Vorgaben des § 74 Abs 1 GBG genügenden Urkunden ergibt<sup>26</sup>. Dies gilt sowohl für die dienende als auch für die herrschende Liegenschaft<sup>27</sup>. Sind diese Voraussetzungen gegeben, kann der nicht betroffene Liegenschaftsteil ohne Zustimmung des Berechtigten lastenfrem abgeschrieben werden (siehe oben)<sup>28</sup>.

Diese Bestimmungen sind auf Personalservituten nicht anwendbar. Vielmehr bleiben diese – wie auch unregelmäßige Servituten – auf allen Teilen bestehen<sup>29</sup>. Insofern erfordert eine lastenfrem Abschreibung die Zustimmung des Berechtigten<sup>30</sup>. Dies soll auch dann gelten, wenn eine Ausübung der Dienstbarkeit auf der abgeteilten Liegenschaft aufgrund ihrer Natur nicht möglich ist<sup>31</sup>.

Gleiches gilt für verbücherte Bestands-<sup>32</sup> und Wiederkaufsrechte<sup>33</sup>. Ebenso kann das Vorkaufsrecht nur auf dem gesamten Grundbuchskörper einverleibt werden, doch soll eine lastenfrem Abschreibung dann erfolgen können, wenn nachgewiesen wird, dass das Recht nur andere als die abzuschreibenden Teile betrifft<sup>34</sup>. Im Detail strittig ist die analoge Anwendung auf Reallasten<sup>35</sup>.

### III. Ziel und Forschungsgegenstand

Das gegenständliche Dissertationsvorhaben ist vor dem Hintergrund der in der Praxis häufig unzureichenden Beachtung von Belastungsverhältnissen im Rahmen von

---

<sup>26</sup> RIS-Justiz RS0060375; RS0018223; RS0018222.

<sup>27</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 17; OGH 1 Ob 631/56 = JBl 1957, 591.

<sup>28</sup> *Eggmeier-Schmolke* in Schwimann/Kodek, ABGB IV<sup>5</sup> § 847 Rz 4.

<sup>29</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 13; *Eggmeier-Schmolke* in Schwimann/Kodek, ABGB IV<sup>5</sup> § 847 Rz 7; OGH 5 Ob 63/93 = EvBl 1994/87 = NZ 1994/304.

<sup>30</sup> OGH 7 Ob 350/97i = immolex 1998/138 = NZ 1999, 122.

<sup>31</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 13; RIS-Justiz RS0018225; vgl aber KG St. Pölten wiedergegeben in NZ 1965, 186.

<sup>32</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 14; OGH 6 Ob 65/10t; 5 Ob 156/07p = NZ 2008/703 (*Hoyer*) = SZ 2007/157 = EvBl 2008/32; 5 Ob 63/93 = EvBl 1994/87 = NZ 1994/304; 5 Ob 124/58 = SZ 31/65 = EvBl 1958/263 = RZ 1958, 156.

<sup>33</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 14; OGH 5 Ob 63/93 = EvBl 1994/87 = NZ 1994/304.

<sup>34</sup> *Binder* in Kodek, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 3a LiegTeilG Rz 15; OGH 5 Ob 156/07p = NZ 2008/703 (*Hoyer*) = SZ 2007/157 = EvBl 2008/32; 5 Ob 87/06i = NZ 2007/668 (*Hoyer*) = immolex 2007/44.

<sup>35</sup> *Eggmeier-Schmolke* in Schwimann/Kodek, ABGB IV<sup>5</sup> § 847 Rz 5 mwN.

Teilungsvorgängen und der daraus resultierenden Unrichtigkeit von Grundbuchsständen zu sehen<sup>36</sup>. Ziel des Vorhabens ist, die umfangreichen Fallkonstellationen der Liegenschaftsteilung aufzuzeigen, zu analysieren und der Praxis anwendungsorientierte Lösungen bereitzustellen. Eine umfassende Aufarbeitung soll einen Beitrag zur Reduktion vermeidbarer Fehler leisten. Daher sollen auch die notwendigerweise vorzunehmenden Grundbuchshandlungen im A2- und im C-Blatt dargestellt werden, damit der Grundbuchstand der tatsächlichen Rechtslage und dem tatsächlich vereinbarten Umfang des Rechts entspricht.

Im Folgenden soll und kann nur ein kurzer Überblick über die zu behandelnden Rechtsfragen gegeben werden. Selbstredend können noch weitere Fragestellungen hinzukommen, die sich erst im Zuge der Ausarbeitung ergeben.

### **A. Analyse der Rechtsgrundlagen**

Es soll eine umfassende Betrachtung der materiellen und formellen Rechtsgrundlagen der Liegenschaftsteilung vorgenommen werden, insbesondere der §§ 841ff ABGB und des LiegTeilG. In der Lehre wurden diese Vorschriften meist parallel und „in einem Guss“ behandelt. Eine Analyse über die Rechtsnatur dieser Normen fehlt allerdings. ME gilt es zu untersuchen, ob der Inhalt der einzelnen Bestimmungen formeller oder materieller Natur ist und in welchem Verhältnis diese zueinanderstehen<sup>37</sup>.

### **B. Fehlervermeidung durch Festlegung räumlicher Begrenzungen**

Fehler können bereits vor Beginn des eigentlichen Teilungsprozesses vermieden werden, indem Servituten und Reallasten räumlich begrenzt eingeräumt und eingetragen werden, wodurch der Umfang der Last bei einer späteren Teilung für den Einschreiter leichter ersichtlich wird<sup>38</sup>. Es soll daher das Bestimmtheitsgebot des § 12 GBG näher untersucht und die korrekte (grundbücherliche) Vorgehensweise bei Begründung von Dienstbarkeiten und Reallasten aufgezeigt werden. Weiters ist auf die Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen das Bestimmtheitsgebot

---

<sup>36</sup> Vgl *Twaroch/Navratil*, ÖRPfl 2016, 39; *Kollenprat/Stix/Twaroch*, ecolex 2017, 1054.

<sup>37</sup> Dies wird insb in Hinblick auf § 3a LiegTeilG und die von *Hoyer*, NZ 2011, 333 geäußerte Kritik von Relevanz sein. Wäre § 3a LiegTeilG bloß formeller Natur, so würde er mE ein Einfallstor für Auseinanderdriften von materieller Rechtslage und Grundbuchsstand darstellen.

<sup>38</sup> Vgl *Twaroch/Navratil*, ÖRPfl 2016, 39; *Rassi* in *Kodek*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 12 GBG Rz 57 ff; *Kollenprat/Stix/Twaroch*, ecolex 2017, 1054.

einzugehen sowie auf eine ggf mögliche Anwendung des § 12 GBG auf andere Lasten oder Rechte iSd § 9 GBG.

### **C. Darstellung der Teilungsvarianten**

Es sollen die verschiedenen Fallkonstellationen der Liegenschaftsteilung übersichtlich und – in Abkehr von der bisher isolierten Konzentration auf Einzelprobleme – möglichst umfassend dargestellt werden. Ferner sollen die mit ihnen verbundenen möglichen Problematiken in Hinblick auf die lastenfreie Ab- und Zuschreibung einerseits und die Mitübertragung von Lasten andererseits aufgearbeitet werden.

### **D. Implikation auf die einzelnen Lasten und Rechte iSd § 9 GBG**

Die Probleme der unterschiedlichen Teilungsvarianten werden im Kontext verschiedener Lasten und Rechte behandelt, wodurch deren Spezifika Rechnung getragen werden soll. Es soll insbesondere untersucht werden, ob die von Lehre und Rsp zu den Servituten entwickelten Grundsätze für sich korrekt sind und was für andere Rechtsinstitute gilt.

Zu denken ist auch daran, dass sich auf oder unter der Erdoberfläche einer Liegenschaft ein (sonderrechtsfähiges) Bauwerk – wie Kellereigentum, Baurecht, Superädifikat – befinden kann. Zu klären gilt auch hier, ob und (wenn ja) wie sich die Teilung einer Liegenschaft auf die Baurechts- oder Kellereigentumseinlage auswirken kann<sup>39</sup>.

### **E. Probleme fehlerhafter Grundbuchseintragungen**

Gutgläubenschutzproblematiken sind denkbar, wenn im Zuge der Teilung der Stand des A2-Blattes und des C-Blattes unrichtig geworden sind, ein Dritter aber im Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuchsstandes disponiert. Welche Probleme im Einzelnen auftreten können, gilt es in Hinblick auf die vielfältigen Fallkonstellationen der Liegenschaftsteilung zu untersuchen. Es soll daher das materielle Publizitätsprinzip im Lichte von Teilungsvorgängen analysiert werden, wobei auch die Relevanz der Titelurkunden in der Urkundensammlung untersucht werden soll.

Diese Analyse hat sich nicht nur auf die geteilte Liegenschaft selbst zu beschränken. Vielmehr sollen auch Dispositionen über jene Liegenschaften, die der geteilten Liegenschaft dienen, miteinbezogen werden, da bei diesen der Stand des C-Blattes durch die Teilung

---

<sup>39</sup> Vgl *Pekarek*, NZ 1982, 148; *Zöchling-Jud/Kogler* in FS Bittner 884; *Mayrhofer*, Kellereigentum 129 ff.

unrichtig geworden sein kann. Die Analyse hat sich zudem auf Dispositionen über Liegenschaften, die über die geteilte Liegenschaft herrschen, zu erstrecken, da diesfalls aufgrund des Teilungsvorganges die Möglichkeit eines falschen Standes des A2-Blattes besteht.

## **F. Berichtigung des Grundbuches**

Anzustellen ist eine Evaluierung der Möglichkeiten, auf Fehleintragungen zu reagieren und den rechtskonformen Zustand im Grundbuch wieder herzustellen. Die § 104 Abs 3 und die §§ 130 ff GBG sollen im Lichte der Liegenschaftsteilung interpretiert werden. Zu denken ist insbesondere an Fälle, in denen sich nach einem Teilungsvorgang Dienstbarkeiten in einer Einlage befinden, auf die sie sich eigentlich nicht beziehen.

## **IV. Methodik**

Der Inhalt der für Liegenschaftsteilungen maßgeblichen rechtlichen Bestimmungen soll anhand der in den Rechtswissenschaften anerkannten wissenschaftlichen Methoden ermittelt werden (wörtliche, systematische, historische und teleologische Interpretation)<sup>40</sup>. Insbesondere soll auch anhand des Wortlauts und im Wege historischer Auslegung versucht werden, den Gedanken des historischen Gesetzgebers nachzuvollziehen und das Recht der Liegenschaftsteilung darzustellen, wie es auch vom Gesetzgeber konzipiert war.

Sollte sich zeigen, dass die gesetzlichen Bestimmungen planwidrig lückenhaft sind, ist zu untersuchen, ob und inwieweit sich darauf eine andere ähnliche Gesetzesbestimmung anwenden lässt (Gesetzesanalogie) und/oder sich aus der Summe mehrerer Gesetzesbestimmungen eine für die entsprechende Lücke maßgebliche Regel ableiten lässt (Rechtsanalogie). Aber hier soll vor allem eine Gesamtbetrachtung der §§ 841 ff ABGB, des LiegTeilG und des GBG erfolgen.

---

<sup>40</sup> Larenz, Methodenlehre<sup>6</sup> 320 ff F. Bydlinski, Methodenlehre<sup>2</sup> 428 ff.

## V. Vorläufige Gliederung

1. Einleitung
  - a. Problemstellung
  - b. Gegenstand und Ziel der Untersuchung
  - c. Methoden der Untersuchung
2. Die gesetzlichen Grundlagen und ihr Verhältnis zueinander
  - a. Das LiegTeilG
  - b. §§ 841 ff ABGB
  - c. Das GBG
  - d. Das VermG
3. Die korrekte Einräumung und Eintragung räumlich begrenzter Lasten
  - a. Das Bestimmtheitsgebot (§ 12 GBG)
  - b. Rechtsfolgen eines Verstoßes
  - c. Relevanz für andere Lasten und Rechte iSd § 9 GBG?
4. Die Liegenschaftsteilung und ihre Varianten
  - a. Gang des Verfahrens
  - b. Der Vorgang der Ab- und Zuschreibung
  - c. Abschreibung ganzer Grundstücke vs bloßer Trennstücke
  - d. Zuschreibung zu bestehender Einlage vs neuer Einlage
  - e. Besonderheiten bei der Teilung belasteter Liegenschaften
    - i. Die lastenfreie Ab- und Zuschreibung
      1. Die Freilassungserklärung
      2. Das Aufforderungsverfahren (§ 4 ff LiegTeilG)
    - ii. Die Mitübertragung von Lasten
  - f. Besonderheiten bei der Teilung herrschender Liegenschaften
  - g. Besonderheiten bei belasteten, aufnehmenden Liegenschaften
  - h. Besonderheiten bei herrschenden, aufnehmenden Liegenschaften
5. Der Umgang mit verschiedenen Lasten und Rechten
  - a. Dienstbarkeiten und Reallasten
    - i. Grunddienstbarkeiten
    - ii. Personaldienstbarkeiten
    - iii. Anwendbarkeit der Grundsätze auf Reallasten
  - b. Bestandrechte
  - c. Vor- und Wiederkaufsrecht
  - d. Belastungs- und Veräußerungsverbot
  - e. Pfandrecht
  - f. Teilung sonderrechtsfähiger Bauwerke?
    - i. Baurecht
    - ii. Kellereigentum
    - iii. Superädifikat
  - g. Teilung von Liegenschaften im Wohnungseigentum
  - h. Exkurs: Bücherliche Anmerkungen
6. Durch Teilungen unrichtig gewordene Grundbuchstände und daraus resultierende Gutgläubensprobleme
7. Berichtigung fehlerhafter Eintragungen
8. Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse
9. Literaturverzeichnis

## **VI. Vorläufiger Zeitplan**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>WS 2023/24</b> | Verfassen des Exposés<br>VO zur rechtswissenschaftlichen Methodenlehre<br>gem § 5 Abs 2 lit a<br>Lehrveranstaltung gem § 5 Abs 2 lit b |
| <b>SS 2024</b>    | Verfassen der Dissertation<br>Zwei Seminare aus dem Dissertationsfach  |
| <b>WS 2024/25</b> | Verfassen der Dissertation<br>Seminar aus dem Dissertationsfach  |
| <b>SS 2025</b>    | Verfassen der Dissertation   |
| <b>WS 2025/26</b> | Verfassen der Dissertation<br>Abgabe der Erstfassung und Überarbeitung   |
| <b>SS 2026</b>    | Fertigstellung der Dissertation<br>Einreichen der Dissertation und Defensio  |

## VII. Vorläufiges Literaturverzeichnis

- Angst*, Grundbuchsanzug und Grundbuchsbeschluss im umgestellten Grundbuch, NZ 1982, 118
- Artner/Kohlmaier*, Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>4</sup> (2023)
- Auinger*, Die Grundbuchs-Novelle 2008, ÖJZ 2009, 5
- Bartsch*, Das österreichische allgemeine Grundbuchsgesetz in seiner praktischen Anwendung<sup>7</sup> (1933)
- Bayer/Bayer*, Grundbuchsgesetz (2020)
- Bayer*, Grundbuch neu<sup>3</sup> (2016)
- Bayer/Lehr*, Teilungsplan und Grundbuch (2015)
- Bergkirchner*, Intabulationsprinzip und offenkundige Servituten. Ein Grundsatz und seine Durchbrechung im Wandel seit 1812 (2023)
- Bittner*, Neuere Entwicklungen im Grundbuchsrecht, NZ 2012, 225
- Bittner*, Wünsche des Vertragserrichters an Grundbuch und Kataster, in Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert, Schriftenreihe des österr Notariats Band XXIV (2003) 19,
- Bittner*, Grundbuchsrechtliche Probleme der Gebäude auf fremdem Grund, NZ 1989, 295
- Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht II (2019)
- Bollenberger*, Die zivilrechtliche Selbstständigkeit von Superädifikaten, RdW 2001, 582
- Bubak*, Freilassungserklärungen, NZ 1966, 67 und 99
- Burtscher/Holler/Müller-Fembeck/Stix*, Das österreichische Vermessungsrecht<sup>5</sup> (2019)
- F. Bydlinski/P. Bydlinski*, Grundzüge der juristische Methodenlehre<sup>3</sup> (2018)
- F. Bydlinski*, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff<sup>2</sup> (2011)
- F. Bydlinski*, Das Recht der Superädifikate (1982)
- P. Bydlinski/Perner/Spitzer*, KBB – Kurzkomentar zum ABGB<sup>7</sup> (2023)
- E. Demelius*, Grundriss des Sachenrechts (1900)
- H. Demelius*, Österreichisches Grundbuchsrecht (1948)

*Dengler*, Wohnungseigentum und Buchservitut, NZ 1952, 120

*Dittrich/Angst/Auer*, Grundbuchsrecht<sup>4</sup> (1991)

*Dittrich/Hrbek/Kaluza*, Das österreichische Vermessungsrecht<sup>2</sup> (1985)

*Dittrich*, Zur Bedeutung der Grundbuchsmappe, ÖJZ 1954, 449

*Eberl/Höftberger/Longitsch/Wolf/Pichler/Lehner/Bittner*, Kommentar Grundbuchsrecht (2023)

*Eccher*, Noch einmal: Das Aufforderungsverfahren und die Grunddienstbarkeit, NZ 1955, 91

*Edelhauser*, Grundbuchs-Novelle 2012, immolex 2012, 166

*Edtstadler*, Das Aufforderungsverfahren, NZ 1955, 72

*Ehrenzweig*, System des österreichischen allgemeinen Privatrechts I/2: Sachenrecht<sup>2</sup> (1957)

*Feil/Friedl/Bayer*, Grundbuchsgesetz (2013)

*Feil/Marent/Preisl*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> (2010)

*Feil*, Das Recht der Dienstbarkeiten (1990)

*Feil*, Liegenschaftsteilungsgesetz, Vermessungsgesetz und einschlägige Vorschriften (1975)

*Feil*, Das Liegenschaftsteilungsgesetz (1969)

*Feil*, Angewandtes Grundbuchsrecht: Eine systematische Darstellung für die Praxis (1965)

*Forchheimer*, Das Baurecht (1913)

*Forster*, Ausgewählte Fragen des österreichischen Superädifikatsrechtes (1997)

*Gehring*, Grundfragen der Realservituten (2006)

*Geller*, Theorie und Praxis des Rechts der Dienstbarkeiten, ZBl 1920, 499

*Goldschmidt/Dittrich/Peters*, Die Verfassung von Grundbuchseingaben<sup>3</sup> (1973)

*Gregorcic*, Die Anmerkung des Antrages nach § 4 (1) LiegTeilG im Vergleich zur Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, NZ 1954, 97

*Gregorcic*, Das Aufforderungsverfahren und die Grunddienstbarkeit, NZ 1954, 54

*Grünwald/Hauser/Pasrucker*, Privates Wirtschaftsrecht<sup>7</sup> (2019)

*Gschnitzer/Faistenberger/Barta/Call/Eccher*, Österreichisches Sachenrecht<sup>2</sup> (1985)

*Hager-Rosenkranz*, Grundbuchsrecht<sup>5</sup> (2017)

*Hager-Rosenkranz*, Neue Entwicklungen im Grundbuchsrecht durch die Grundbuchsnovelle 2008, wobl 2008, 341

*Herbst/Maschl*, Wegerecht und Grenzstreitigkeiten<sup>2</sup> (2021)

*Hermann*, Die unwirksame Grundbuchseintragung, AnwBl 1975, 249

*Hofmeister*, Anmerkungen zu Entscheidungen in Grundbuchssachen 1984 – 1994 (1995)

*Hofmeister*, Der Gutgläubensschutz im österreichischen Grundbuchsgesetz, NZ 1972, 97

*Hoyer*, Grundbuchsrecht und Grundbuchspraxis VII, NZ 2015, 361

*Hoyer*, Der Entwurf einer Grundbuchsnovelle 2012 aus Sicht der Wissenschaft, NZ 2011, 330

*Hoyer*, Grundbuch, Gerichtsfehler und Pfandrecht, ecolex 1993, 300

*Hoyer*, Persönliche Haftung des Liegenschaftseigentümers für Reallasten? in FS Wagner (1987) 195

*Hoyer*, Die Simultanhypothek<sup>2</sup> (1977)

*Iro/Riss*, Bürgerliches Recht IV Sachenrecht<sup>8</sup> (2023)

*Jauk*, Baurecht (Stand 18.1.2023, Lexis Briefings in lexis360.at)

*Kaserer*, Die Reichsgesetze über das Grundbuch mit Materialien (1874)

*Kaufmann*, Ab- und Zuschreibung, ÖJZ 1993, 651

*F. Kienast*, Grundstücksvereinigung gegen den Willen des Eigentümers, NZ 1994, 97

*F. Kienast*, Baubehördliche Genehmigung und Grundbuch – Grundteilungen, Grundabtretungen und Anliegerleistungen in den einzelnen Bundesländern, NZ 1982, 191

*G. Kienast*, Die Veränderung von Grundstücksgrenzen (1999)

*G. Kienast*, Das Flächenausmaß von Grundstücken, NZ 1998, 358

*G. Kienast*, Die Aufgabe der Vermessungsämter bei den Sonderverfahren nach den §§ 13 und 14 und den §§ 15 bis 22 LTG, NZ 1997, 1

*Klang/Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch<sup>3</sup>  
(ab 2006)

*Klang*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch<sup>2</sup> Band I/1 (1964), Band I/2  
(1962), Band II (1950), Band III (1952), Band IV/1 (1968), Band IV/2 (1978), Band V  
(1954), Band VI (1961)

*Klang*, Bemerkungen zu den sachenrechtlichen Bestimmungen der Zivilnovellen (1917)

*Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121

*Kletečka/Schauer*, ABGB-ON (ab 2010)

*Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004)

*Kodek*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> (Stand 1.9.2016, rdb.at)

*Kodek*, Grundbuchsrecht (Stand 1.7.2009, rdb.at)

*Kodek*, Aktuelle Fragen des Grundbuchsrechts, ÖRPfl 2006/1, 58

*Kodek/Grobauer*, Beantwortung aktueller Fragen des Grundbuchsrechtes, ÖRPfl 2004/2, 25

*Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021)

*Kohl*, Beobachtungen über die materielle Gebäudeteilung in Österreich, ein vorläufiger Forschungsbericht, NZ 2002/68

*Köhler*, Grundbuchsrecht (1976)

*Kollenprat/Stix/Twaroch*, Dokumentation räumlich begrenzter Dienstbarkeiten, ecolex 2017,  
1051

*Köllensperger*, Zum grundbücherlichen Richtigkeitsgebot und seiner amtswegigen Verwirklichung, JB1 2008, 205 und 295

*Kothbauer*, Grundlegende Rechtsprechung zum Baurecht, immolex 2022, 127

*Kralik/Rechberger*, Aktuelle Probleme des Grundbuchsrechts I/1 und I/2 (1984)

*Krones*, Die Berichtigung und Bereinigung bürgerlicher Eintragungen, RPfISlgG 1969, 13

*Kugler*, Grundbuch und Kataster, ÖRPfl 2004/1, 35

- Larenz*, Methodenlehre der Rechtswissenschaft<sup>6</sup> (1991)
- Maurer-Kollenz/Schimmer*, Das „Gesamtbaurecht“ – Gespinst der Lehre oder Wirklichkeit? immo aktuell 2020, 32
- Mayrhofer*, Das Kellereigentum (2021)
- Mayrhofer*, Das Kellereigentum aus zivilrechtlicher Sicht, ZLB 2021, 103
- Moser*, Verträge des Sachenrechts (2016)
- Neumayer*, Die Ausgestaltung und Anpassungsfähigkeit von Dienstbarkeiten, Zak 2012, 423
- Oberhofer*, Die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft an bebauten Grundstücken, wobl 1994, 58
- Offenhuber*, Handbuch über das Grundbuchswesen nach dem Stande der neuesten Gesetze<sup>3</sup> (1892)
- Oppel*, Unverbücherte Superädifikate? - die Suche nach dem Eigentümer, ZVB 2021, 303
- Oppel*, Liegenschaftsteilung, Baurecht & Co, ZVB 2017, 306
- Ortner*, § 879 ABGB – Sittenwidrigkeit bei Verweigerung der Lastenfreistellung, NZ 1984, 125
- Ostheim*, Superädifikate auf eigenem Grund, ÖJZ 1975, 202
- Pekarek*, Rechtliche Auswirkungen auf die Baurechtseinlage bei Abschreibung von Bestandteilen des mit dem Baurecht belasteten Grundbuchskörpers, NZ 1982, 148
- Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>7</sup> (2022)
- Pitreich*, Das allgemeine Grundbuchsgesetz sammt der Instruction zu demselben, die Vorschriften über Eisenbahnbücher, Bergbücher und Naphthabücher, die Gesetze über die Anlegung neuer Grundbücher, nebst allen übrigen einschlägigen Gesetzen und Verordnungen und den Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes<sup>5</sup> (1893)
- Pittl*, Wegservituten – Auslegungsfragen in der Praxis, NZ 2013, 74
- Prader/Sporer/Dobler*, Baurechtsgesetz (2022)
- Presern*, Commentar zum allgemeinen Grundbuchsgesetze vom 25. Juli 1871 und der Grundbuchs-Instruction vom 12. Jänner 1872 (1875)

*Rassi*, Grundbuchsrecht<sup>3</sup> (2019)

*Rassi*, Die Grundbuchsnovelle 2008: Ein Überblick, NZ 2008, 225

*Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> (2007)

*Rechberger*, Superädifikat und Baurecht (2006)

*Rechberger/Graf*, Das Superädifikat, immolex 2004, 260

*Retter*, Richterliche Grundstücksteilung und verwaltungsbehördliche Genehmigung, ZfV 1993, 339

*Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> (ab 2014)

*Schaffgotsch*, Grundeigentum und Baurecht – die zivilrechtliche Stellung des Grundeigentümers (1998)

*Schilcher*, Offenkundige Servituten, Doppelveräußerung und Eintragungsgrundsatz-Versuch einer dogmatischen Klärung, JBl 2005, 619

*Schimkowsky*, Das allgemeine Grundbuchsgesetz vom 25. Juli 1871 sammt der Instruction zum Vollzuge dieses Gesetzes und den übrigen das Grundbuch betreffenden Gesetzen<sup>2</sup> (1882)

*Schmelz*, Die Bereinigung des Grundbuchs von unzulässigen und gegenstandlosen Eintragungen von Amts wegen. Betrachtungen zu §§ 130 bis 135 GBG, NZ 1962, 178

*Schmelz*, Das Aufforderungsverfahren und die Grunddienstbarkeit, NZ 1954, 26 und 167

*Schwimann/Neumayr*, ABGB Taschenkommentar<sup>5</sup> (2020)

*Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> (2018)

*Seher/Mansberger*, Landmanagement in Österreich, zfv 2014, 141

*Spielbüchler*, Grundbuch und Grenze, JBl 1980, 169

*Steiner*, Unrichtiger Vollzug im Grundbuch, JBl 1947, 59

*Strohal*, Zur Lehre vom Eigentum an Immobilien (1876)

*Twaroch*, Kataster- und Vermessungsrecht<sup>4</sup> (2022)

- Twaroch/Navratil*, Unsichtbare Grundstücksbelastungen, ÖRPfl 2016, 36
- Twaroch*, Nochmals: Zur Festlegung der Grundstücksgrenzen im Zuge von Grundstücksvermessungen, NZ 2011, 42
- Twaroch*, Liegenschaft und Recht (2010)
- Twaroch*, Grundstücksgrenzen und Kataster, NZ 1994, 54
- Twaroch*, Die Herstellung der Kataster- und Grundbuchsordnung nach Straßen- und Wasserbaumaßnahmen (§ 15 LTG), NZ 1991, 121
- Urbanek/Rudolph*, Baurechtsgesetz Praxiskommentar<sup>2</sup> (2010)
- Verweijen*, (R)evolution im Grundbuch, immolex 2008, 230
- Wegan*, Die Auswirkungen des Vermessungsgesetzes auf das Zivilrecht und die Vertragspraxis, NZ 1971, 70 und 82
- Wegan*, Die Bedeutung der Mappe im Grundbuchsverfahren und bei Grenzstreitigkeiten, ÖJZ 1953, 34
- Wegan*, Die Übereinstimmung von Grundbuch und Grundkataser in Bezug auf das Publizitätsprinzip, ÖJZ 1951, 111
- Welser/Kletecka*, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018)
- Welser*, Vertragsauslegung, Gutgläubenserwerb und Freiheitsersitzung bei der Wegeservitut, JBl 1983, 4
- Yalcin*, Baurechtserweiterung durch Zuschreibung, ecolex 2004, 23
- Zeiller*, Commentar über das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der oesterreichischen Monarchie Band I (1811), Band II (1812), Band III (1813), Band IV (1813)
- Ziehensack*, Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft (1998)
- Zöchling-Jud/Kogler*, Begründung und Übertragung von Kellereigentum, in FS Bittner (2018) 873