

Linde
www.lindeverlag.at

Artner | Kohlmaier (Hrsg)

PRAXISHANDBUCH **IMMOBILIENRECHT**

- Alle relevanten juristischen und steuerlichen Themen
- Verständlich aufbereitete Antworten auf Fragen der täglichen Praxis

3. Auflage

Artner/Kohlmaier (Hrsg)

Praxishandbuch Immobilienrecht

Praxishandbuch Immobilienrecht

Alle relevanten juristischen und
steuerlichen Themen
Verständlich aufbereitete Antworten auf
Fragen der täglichen Praxis

herausgegeben von

MMag. Stefan Artner, MRICS

Rechtsanwalt in Wien

Prof. Dr. Katharina Kohlmaier, MRICS

Immobiliensachverständige in Wien

3. Auflage

Linde

Zitervorschlag: *Autor in Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht³ (2020) Seite

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Hinweis: Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Das Werk ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere die Rechte der Verbreitung, der Vervielfältigung, der Übersetzung, des Nachdrucks und der Wiedergabe auf fotomechanischem oder ähnlichem Wege, durch Fotokopie, Mikrofilm oder andere elektronische Verfahren sowie der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, dem Verlag vorbehalten.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in diesem Fachbuch trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Herausgeber, der Autoren oder des Verlages ausgeschlossen ist.

ISBN 978-3-7073-4120-1

© Linde Verlag Ges.m.b.H., Wien 2020
1210 Wien, Scheydgasse 24, Tel.: 01/24 630
www.lindeverlag.at

Druck: Hans Jentsch & Co GmbH
1210 Wien, Scheydgasse 31

Dieses Buch wurde in Österreich hergestellt.



Gedruckt nach der Richtlinie des
Österreichischen Umweltzeichens
„Druckerzeugnisse“, Druckerei
Hans Jentsch & Co GmbH,
UW-Nr. 790



Vorwort

Das „Immobilienrecht“ ist, aus der Praxis betrachtet, eine Ansammlung von unterschiedlichsten Materien, die einem im täglichen Berufsleben begegnen. Die Idee der Herausgeber für dieses Werk war daher, ein praxistaugliches Handbuch für in unterschiedlichen Bereichen der Immobilienbranche tätige Personen zu entwickeln, das als Nachschlagewerk im täglichen Arbeitsleben dienen kann. Der Bedarf nach einer nunmehr bereits 3. Auflage zeigt, dass das Praxishandbuch Immobilienrecht von der Praxis gut angenommen wird und nachhaltig Einzug in den Berufsalltag gefunden hat.

Um die Vielfalt der Immobilienwelt abzubilden, braucht es unterschiedlichste Expertisen und Sichtweisen, die wir durch die Auswahl erstklassiger Fachleute als Mitautoren gewährleisten können. Es freut uns sehr, dass wir hier ein hochkarätiges Team zusammenstellen konnten und wir bedanken uns an dieser Stelle herzlichst bei allen Autorinnen und Autoren für ihre Beiträge und für die Einarbeitung der jeweils laufenden Entwicklungen und jüngsten Rechtsprechung für die aktuelle Auflage.

Jeder einzelne Abschnitt dieses Buches wurde von einem Praktiker für Praktiker dargestellt und enthält Tipps für die Anwendung im Arbeitsalltag. Der breite Themenbogen umfasst alle wesentlichen rechtlichen und steuerlichen Aspekte im Lebenszyklus einer Immobilie. Für Nicht-Juristen wie für Juristen gleichermaßen geeignet soll das Werk als Unterlage dienen, wenn es um Fragen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Immobilie, der Errichtung eines Gebäudes, dem Asset Management, der Vermietung und letztlich auch der Verwertung der Immobilie geht. Umfassend sind daher der Liegenschaftserwerb, der Liegenschafts Kauf und Fragen seiner Abwicklung, das Grundverkehrsrecht und seine Beschränkungen für den Verkehr mit Liegenschaften, eine Darstellung des sehr formalen Grundbuchsrechts, das Thema Baurecht und Superädifikate mit den Besonderheiten im Vergleich zum normalen Liegenschaftseigentum, das Mietrecht im ABGB und im MRG mit all seinen Beschränkungen, das Wohnungseigentumsrecht, das Bauträgervertragsgesetz und damit zusammenhängende Abwicklungsfragen sowie das Maklerrecht dargestellt. Abgerundet wird all dies alles durch ein Kapitel zu Steuern und Abgaben, die bei jedem Liegenschaftserwerb mitzubedenken sind, sowie durch einen Beitrag zum Raumordnungs- und Baurecht, das gerade durch die unterschiedlichen Landesgesetze für den Rechtsanwender in der Praxis oft schwer durchschaubar ist.

Die Immobilienwirtschaft ist eine spannende und an Bedeutung stetig gewinnende Branche, zu deren Professionalisierung dieses Buch beitragen soll und kann. Wir wünschen Ihnen daher mit unserem Praxishandbuch eine spannende und interessante Lektüre!

Wien, im November 2019

*Stefan Artner
Katharina Kohlmaier*

Autorenverzeichnis

Herausgeber

RA MMag. Stefan Artner, MRICS ist geschäftsführender Gesellschafter bei DORDA Rechtsanwälte GmbH und Leiter der Real Estate Practice Group. Er ist Experte für nationale und internationale Immobilien-Transaktionen, für gewerbliches Miet- und Immobilienrecht und für M&A. Renommierete internationale Anwaltsverzeichnisse, wie JUVE, Chambers Europe und Legal 500 listen ihn als führenden Immobilienanwalt. Stefan Artner ist Lektor an der Universität Wien und an der Donau-Universität Krems. Er studierte Rechtswissenschaften an der Universität Wien und Handelswissenschaften an der Wirtschaftsuniversität Wien; Ausbildung an der European Business School zum Immobilien-Sachverständigen/Internationale Immobilienbewertung. Er ist Chartered Surveyor und Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors. Stefan Artner ist weiters Mitherausgeber und Co-Autor des Linde-Buches Startup Investing (2019).

Prof. Dr. Katharina Kohlmaier, MRICS ist als Juristin seit vielen Jahren sowohl in der Immobilienwirtschaft als auch in der Lehre tätig. Nach der Leitung der Rechtsabteilung in der Bundesimmobiliengesellschaft hat sie dort im Jahr 2014 die Leitung des Unternehmensbereiches Universitäten übernommen. Daneben ist sie Visiting Professorin an der Donau-Universität Krems und hält Vorträge und Seminare zu immobilienrechtlichen Themen bei verschiedenen Veranstaltern. Publikationen in Fachmedien sowie die Zertifizierung als Sachverständige für Immobilienbewertung CIS ImmoZert runden ihre fachliche Expertise ab.

Autoren

Mag. Karin Fuhrmann ist Steuerberaterin und Partnerin bei TPA Steuerberatung GmbH. Sie hat mehrjährige Erfahrung in der Entwicklung von Finanzierungsmodellen im Zusammenhang mit Immobilienprojekten und betreut Gesellschaften mit umfangreichem Immobilienbesitz sowie bei nationalen und internationalen Immobilientransaktionen; Vortragende und Fachbuchautorin, Mitglied des Fachsenats für Steuerrecht.

Mag. Cornelia Holubiczka ist Steuerberaterin und Managerin bei TPA Steuerberatung GmbH im Bereich Immobilien. Zuvor studierte sie Wirtschaftswissenschaften an der Universität Wien. Im Zuge ihrer Tätigkeit sammelte sie Erfahrung in der Beratungspraxis – insbesondere bei der Erstellung von Konzernabschlüssen nach nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards für Immobiliengesellschaften.

KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner, MRICS REV ist geschäftsführender Gesellschafter der Hölzl & Hubner Immobilien GmbH und schwerpunktmäßig als Makler und in der Immobilienbewertung tätig, Vortragender in der Immobilienbewertung und Fachbuchautor.

Mag. Markus Jungwirth ist Notarsubstitut im Notariat Dr. Claus Spruzina/Dr. Georg Zehetmayer in Hallein. Seit 2012 ist er Notariatskandidat und nach Absolvierung der Notariatsprüfungen Notarsubstitut.

Univ.-Doz. Dr. Wolfgang Kleewein, Referent in der Volksanwaltschaft, vor allem mit Bau-, Raumordnungs-, Straßen-, Umwelt- und Gemeinderecht befasst, Lehrtätigkeit an der Universität Graz, Mitglied des Beirats der „baurechtlichen blätter“, Veröffentlichungen zum Zivilrecht und Verwaltungsrecht.

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer ist Autor einschlägiger Publikationen sowie zahlreicher Kommentare und Aufsätze für Fachmedien im Wohn- und Immobilienrecht. So betreut er beispielsweise ständige Kolumnen in Fachzeitschriften. Der anerkannte Wohnrechtsexperte ist als Lektor an der Universität Wien, der Fachhochschule Wien, der ÖVI-Immobilienakademie und an der Akademie für Recht, Steuern & Wirtschaft (ARS) tätig.

RA Mag. Klaus Pfeiffer ist Rechtsanwalt und Partner bei Weber Co Rechtsanwälte. Seine Spezialisierung liegt in den Bereichen Immobilien- und Baurecht sowie Immobilientransaktionen mit dem geographischen Fokus auf Süd- und Osteuropa.

RA Mag. Daniel Richter ist Partner bei Joklik Katary Richter Rechtsanwälte; seine fachlichen Schwerpunkte liegen in der Begleitung von Projektentwicklungen und Immobilientransaktionen, im Bauträgervertragsrecht und im Mietrecht. Er ist Lektor an der Universität Wien und der FH Wiener Neustadt, Vortragender an der Akademie für anwaltliche Fortbildung (AWAK) und dem WIFI Wien; laufende Veröffentlichungen von Fachbeiträgen.

Dr. Claus Spruzina ist öffentlicher Notar und Honorarprofessor der Universität Salzburg (Zivilrecht), Verfasser zahlreicher fachspezifischer Publikationen und Kommentare.

Dr. Wilhelm Wachter, LL.M. ist Rechtsanwalt bei der Thurnher Wittwer Pfefferkorn & Partner Rechtsanwälte GmbH in Dornbirn. Er war von 2011 bis 2016 als Universitätsassistent am Institut für Unternehmens- und Steuerrecht der Universität Innsbruck beschäftigt. Forschungs- und Lehrtätigkeit im Zivil- und Unternehmensrecht. Vortrags-tätigkeit ua im Immobilienrecht.

RA Dr. Daniela Witt-Döring MRICS lebt und arbeitet als Rechtsanwältin in Wien. Als Partnerin bei Weber & Co. Rechtsanwälte ist sie schwerpunktmäßig im vertraglichen Immobilienrecht tätig und seit vielen Jahren mit der rechtlichen Begleitung von Immobilientransaktionen sowie von Bauträgerprojekten unter Ausübung der Funktion des BTVG-Treuhänders befasst.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------|
| Vorwort | V |
| Autorenverzeichnis | VII |
| Abkürzungsverzeichnis | XXIII |
| Literaturverzeichnis | XXXI |
| 1. Allgemeines Liegenschaftsrecht (ABGB) | 1 |
| 1.1. Liegenschaftserwerb | 1 |
| 1.1.1. Einführung/Begriffsbestimmung | 1 |
| 1.1.1.1. Einführung in das allgemeine Liegenschaftsrecht (ABGB) | 1 |
| 1.1.1.2. Einführung in das Sachenrecht | 1 |
| 1.1.1.3. Begriffsbestimmungen | 2 |
| 1.1.1.4. Eigentumsbegriff | 4 |
| 1.1.2. Arten des Eigentums | 5 |
| 1.1.2.1. Alleineigentum | 5 |
| 1.1.2.2. Miteigentum | 5 |
| 1.1.2.3. Wohnungseigentum | 5 |
| 1.1.2.4. Stockwerkseigentum | 6 |
| 1.1.3. Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften | 6 |
| 1.1.3.1. Einführung | 6 |
| 1.1.3.2. Derivativer Eigentumserwerb von Liegenschaften | 6 |
| 1.1.3.3. Originärer Eigentumserwerb durch Bauführung | 7 |
| 1.1.3.4. Originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung | 9 |
| 1.1.3.5. Liegenschaftserwerb in der Zwangsversteigerung | 10 |
| 1.1.3.6. Liegenschaftserwerb im Erbgang | 10 |
| 1.1.3.7. Lastenübergang im Rahmen vom Liegenschaftserwerb | 10 |
| 1.1.4. Schutz des Eigentums | 12 |
| 1.1.4.1. Allgemeines | 12 |
| 1.1.4.2. Räumungsklage (rei vindicatio) | 12 |
| 1.1.4.3. Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria) | 12 |
| 1.1.5. Eigentumsbeschränkungen bei Liegenschaften | 13 |
| 1.1.5.1. Öffentlich-rechtliche Schranken | 13 |
| 1.1.5.2. Privatrechtliche Schranken | 15 |
| 1.2. Dienstbarkeiten, Reallasten und Notwegerecht | 15 |
| 1.2.1. Einführung/Begriffsbestimmung | 15 |
| 1.2.1.1. Einführung/Begriff der Dienstbarkeit | 15 |
| 1.2.1.2. Abgrenzung zu anderen Beschränkungen/Belastungen | 16 |

| | | |
|----------|---|----|
| 1.2.2. | Grundsätze des Dienstbarkeitsrechts | 16 |
| 1.2.2.1. | Duldungspflicht | 16 |
| 1.2.2.2. | Unübertragbarkeit | 17 |
| 1.2.2.3. | Unteilbarkeit | 17 |
| 1.2.3. | Arten von Dienstbarkeiten | 18 |
| 1.2.3.1. | Die Einteilung der Dienstbarkeiten | 18 |
| 1.2.3.2. | Grunddienstbarkeiten | 19 |
| 1.2.3.3. | Möglicher Inhalt von Grunddienstbarkeiten | 23 |
| 1.2.4. | Die Begründung von Dienstbarkeiten | 24 |
| 1.2.4.1. | Begründungsschritte | 24 |
| 1.2.4.2. | Titel | 24 |
| 1.2.4.3. | Modus (Verfügungsgeschäft) | 27 |
| 1.2.4.4. | Übersicht über die Wirkung von Dienstbarkeiten gegenüber Erwerbern der Liegenschaft im Rahmen der Einzelrechtsnachfolge | 28 |
| 1.2.5. | Erlöschen von Dienstbarkeiten | 28 |
| 1.2.5.1. | Einführung | 28 |
| 1.2.5.2. | Verzicht des Berechtigten | 29 |
| 1.2.5.3. | Verjährung | 29 |
| 1.2.5.4. | Gutgläubiger Erwerb der belasteten Sache | 30 |
| 1.2.5.5. | Vereinigung | 30 |
| 1.2.5.6. | Untergang des dienenden oder herrschenden Grundstücks ... | 30 |
| 1.2.5.7. | Zwecklosigkeit | 30 |
| 1.2.5.8. | Auflösung aus wichtigem Grund | 31 |
| 1.2.6. | Schutz der Dienstbarkeiten | 31 |
| 1.2.6.1. | Allgemeines | 31 |
| 1.2.6.2. | Servitutenklage (actio confessoria) | 32 |
| 1.2.6.3. | Eigentumsklage (actio negatoria) | 32 |
| 1.2.7. | Reallasten | 33 |
| 1.2.7.1. | Einführung/Begriffsbestimmung | 33 |
| 1.2.7.2. | Erwerb, Inhalt und Beendigung | 33 |
| 1.2.7.3. | Ausgedinge | 34 |
| 1.2.8. | Notwegerecht | 35 |
| 1.2.8.1. | Einführung Notwegerecht | 35 |
| 1.2.8.2. | Voraussetzungen für die Einräumung | 35 |
| 1.2.8.3. | Geltendmachung des Notwegerechts | 38 |
| 1.2.9. | Baurecht | 39 |
| 1.3. | Pfandrecht | 39 |
| 1.3.1. | Einführung/Begriffsbestimmung | 39 |
| 1.3.2. | Prinzipien des Pfandrechts | 40 |
| 1.3.2.1. | Akzessorietät | 40 |
| 1.3.2.2. | Spezialitätsprinzip | 41 |
| 1.3.2.3. | Ungeteilte Pfandhaftung | 41 |
| 1.3.2.4. | Publizitätsprinzip | 42 |
| 1.3.2.5. | Prioritätsprinzip | 42 |

| | | |
|----------|--|----|
| 1.3.3. | Pfändungs- und Verpfändungsverbote | 42 |
| 1.3.4. | Arten von Hypotheken | 43 |
| 1.3.4.1. | Allgemeines | 43 |
| 1.3.4.2. | Festbetragshypothek | 43 |
| 1.3.4.3. | Höchstbetragshypotheken | 43 |
| 1.3.4.4. | Afterpfand | 44 |
| 1.3.4.5. | Simultanhypothek | 44 |
| 1.3.5. | Pfandrechtserwerb an einer Liegenschaft | 44 |
| 1.3.5.1. | Rechtsgeschäftlicher Pfandrechtserwerb | 45 |
| 1.3.5.2. | Das richterliche Pfand | 45 |
| 1.3.5.3. | Gesetzliches Pfandrecht | 45 |
| 1.3.6. | Übertragung des Pfandrechts bei Liegenschaften | 46 |
| 1.4. | Veräußerungs- und Belastungsverbot | 47 |
| 1.4.1. | Einführung/Begriffsbestimmung | 47 |
| 1.4.2. | Arten und Rechtswirkungen | 47 |
| 1.4.2.1. | Rechtsgeschäftliche Veräußerungs- und Belastungs- verbote | 47 |
| 1.4.2.2. | Richterliche Veräußerungs- und Belastungsverbote | 51 |
| 1.4.2.3. | Gesetzliche Veräußerungs- und Belastungsverbote | 52 |
| 2. | Liegenschafts Kauf | 53 |
| 2.1. | Kaufvertrag | 53 |
| 2.1.1. | Vorüberlegungen zur Vertragsgestaltung | 53 |
| 2.1.2. | Mindestinhalt und Form | 53 |
| 2.1.3. | Beschreibung der Liegenschaft | 55 |
| 2.1.3.1. | Grundbuchauszug | 55 |
| 2.1.3.2. | Grundbuchsmappe bzw Grenzkataster | 56 |
| 2.1.3.3. | Ab- und Zuschreibung bzw Teilungspläne | 56 |
| 2.1.3.4. | Bodengutachten/Deponieklasse | 57 |
| 2.1.3.5. | Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan | 60 |
| 2.1.3.6. | Energieausweis | 60 |
| 2.1.4. | Umsatzsteuroption des § 6 Abs 2 UStG | 61 |
| 2.1.5. | Übergabe und Stichtag | 61 |
| 2.1.6. | Gesetzliche Gewährleistung | 62 |
| 2.1.6.1. | Überblick | 62 |
| 2.1.6.2. | Geschuldete Eigenschaften – Begriff des „Mangels“ | 63 |
| 2.1.6.3. | Sach- und Rechtsmängel | 63 |
| 2.1.6.4. | Relevanter Zeitpunkt | 64 |
| 2.1.6.5. | Gewährleistungsbehelfe | 64 |
| 2.1.6.6. | Gerichtliche Geltendmachung | 65 |
| 2.1.6.7. | Gewährleistungsausschluss, offenkundige Servituten | 66 |
| 2.1.7. | Vertragliche Gewährleistungs-/Garanzusagen | 66 |
| 2.1.7.1. | Vertragliche Gewährleistungszusagen | 66 |
| 2.1.7.2. | Vertragliche Garanzusagen | 67 |
| 2.1.8. | Haftungsbeschränkung des Verkäufers | 69 |

| | | |
|---------|--|-----|
| 2.1.9. | Besicherung allfälliger Gewährleistungsansprüche | 70 |
| 2.1.10. | Rangordnungsbeschluss | 71 |
| 2.1.11. | Inländererklärung | 71 |
| 2.1.12. | Aufsandungserklärung | 72 |
| 2.1.13. | Bedingungen | 72 |
| 2.1.14. | Kostentragung | 73 |
| 2.2. | Übergang von bestehenden Vertragsverhältnissen | 74 |
| 2.3. | Wiederkaufsrecht, Rückverkaufsrecht, Vorkaufsrecht, Angeld | 76 |
| 2.4. | Exkurs: Liegenschafts Kauf durch Anteilerwerb | 78 |
| 2.5. | Treuhandschaften | 81 |
| 2.5.1. | Funktion der Treuhandschaft | 81 |
| 2.5.2. | Ablauf der Abwicklung | 84 |
| 2.5.3. | Pflichten des Treuhänders | 85 |
| 2.5.4. | Exkurs: Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch (eATHB) | 85 |
| 3. | Grundverkehrsrecht | 87 |
| 3.1. | Einleitung | 87 |
| 3.1.1. | Allgemeines | 87 |
| 3.1.2. | Verfassungsrechtliche Grundlagen | 88 |
| 3.1.3. | Prüfung | 89 |
| 3.2. | Ausländergrundverkehr | 90 |
| 3.2.1. | Ausländische Staatsangehörige | 90 |
| 3.2.2. | Europarechtliche Aspekte | 92 |
| 3.2.3. | Sonstige Gleichstellungen | 93 |
| 3.2.4. | Nachträgliche Statusänderungen | 94 |
| 3.2.5. | Austritt des Vereinigten Königreiches aus der Europäischen Union | 95 |
| 3.2.6. | Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte | 95 |
| 3.2.7. | Unmittelbarer Eigentumserwerb durch Asset Deal | 96 |
| 3.2.8. | Mittelbarer Eigentumserwerb durch Share Deal | 96 |
| 3.2.9. | Erwerb sonstiger Rechte durch Asset Deal | 100 |
| 3.2.10. | Erwerb sonstiger Rechte durch Share Deal | 100 |
| 3.2.11. | Schein- und Umgehungsgeschäfte | 101 |
| 3.2.12. | Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte | 102 |
| 3.2.13. | Verfahren | 103 |
| 3.2.14. | Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung | 104 |
| 3.3. | Grüner Grundverkehr | 105 |
| 3.3.1. | Allgemeines | 105 |
| 3.3.2. | Ausländische Staatsangehörige | 105 |
| 3.3.3. | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 106 |
| 3.3.4. | Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte | 106 |
| 3.3.5. | Share Deal beim grünen Grundverkehr | 107 |
| 3.3.6. | Schein- und Umgehungsgeschäfte | 109 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 3.3.7. | Genehmigungsfreie Rechtsgeschäfte | 109 |
| 3.3.8. | Verfahren | 109 |
| 3.3.9. | Rechtsfolgen einer Versagung der Genehmigung/ einer fehlenden Genehmigung | 110 |
| 3.4. | Grauer Grundverkehr | 110 |
| 3.4.1. | Allgemeines | 110 |
| 3.4.2. | Vermeidung von Zweitwohnsitzen | 110 |
| 3.4.3. | Baulandmobilisierung | 111 |
| 3.5. | Rechtsprechung | 112 |
| 3.5.1. | Umgehungsgeschäft I, Nichtigkeit | 112 |
| 3.5.2. | Definition von „Ausländer“ | 112 |
| 3.5.3. | Gleichstellung von Schweizern | 113 |
| 3.5.4. | Originärer Eigentumserwerb | 113 |
| 3.5.5. | Restriktive Auslegung der Grundverkehrsgesetze | 113 |
| 3.5.6. | Umgehungsgeschäft II | 114 |
| 4. | Grundbuchsrecht | 115 |
| 4.1. | Einleitung | 115 |
| 4.2. | Grundbegriffe und Bestandteile des Grundbuchs | 115 |
| 4.2.1. | Vermessungsämter | 115 |
| 4.2.2. | Grenzkataster | 115 |
| 4.2.3. | Vertrauensgrundsatz und Benützungsort | 116 |
| 4.2.4. | Gerichtssprengel | 116 |
| 4.2.5. | Das Hauptbuch | 116 |
| 4.2.5.1. | Die Aufschrift | 117 |
| 4.2.5.2. | Das A-Blatt (Gutsbestandsblatt) | 118 |
| 4.2.5.3. | Das B-Blatt (Eigentumsblatt) | 120 |
| 4.2.5.4. | Das C-Blatt (Lastenblatt) | 122 |
| 4.2.6. | Verzeichnis der gelöschten Eintragungen | 125 |
| 4.2.7. | Die Urkundensammlung | 125 |
| 4.2.8. | Hilfseinrichtungen des Grundbuches | 125 |
| 4.3. | Grundbuchsprinzipien | 126 |
| 4.3.1. | Antragsprinzip | 126 |
| 4.3.2. | Das Legalitätsprinzip | 127 |
| 4.3.3. | Das Spezialitätsprinzip | 127 |
| 4.3.4. | Formelles Publizitätsprinzip – Öffentlichkeitsgrundsatz ... | 128 |
| 4.3.5. | Grundsatz des bürgerlichen Vormannes | 128 |
| 4.3.6. | Prioritätsprinzip/Rangprinzip | 128 |
| 4.3.7. | Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip) | 129 |
| 4.3.8. | Eintragungsprinzip (Intabulationsprinzip) | 130 |
| 4.4. | Arten der grundbücherlichen Eintragungen | 131 |
| 4.4.1. | Bürgerliche (dingliche) Rechte | 131 |
| 4.4.2. | Absolute Rechte | 131 |
| 4.4.3. | Arten von Eintragungen | 133 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 4.4.4. | Einverleibung | 133 |
| 4.4.4.1. | Allgemeine Erfordernisse der Urkunden | 133 |
| 4.4.4.2. | Besondere Erfordernisse der Urkunden | 134 |
| 4.4.4.3. | Öffentliche Urkunden | 135 |
| 4.4.4.4. | Unbedenklichkeitsbescheinigung gem § 160 Bundes- abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gem §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz | 135 |
| 4.4.4.5. | Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen | 135 |
| 4.4.5. | Vormerkung | 135 |
| 4.4.5.1. | Privaturkunden | 136 |
| 4.4.5.2. | Öffentliche Urkunden | 136 |
| 4.4.5.3. | Unbedenklichkeitsbescheinigung gemäß § 160 Bundes- abgabenordnung oder Selbstberechnungserklärung gemäß §§ 11 ff Grunderwerbsteuergesetz | 136 |
| 4.4.5.4. | Gerichtliche oder behördliche Genehmigungen/ Amtsbestätigungen | 136 |
| 4.4.5.5. | Rechtfertigung einer vorgemerkten Eintragung | 136 |
| 4.4.6. | Anmerkung | 136 |
| 4.4.6.1. | Anmerkung der Rangordnung | 136 |
| 4.4.6.2. | Anmerkung von Klagen | 139 |
| 4.4.6.3. | Anmerkung des Streites | 139 |
| 4.4.6.4. | Anmerkung der Simultanhaftung | 140 |
| 4.4.6.5. | Anmerkung des Gesuches bis zum Einlangen (§ 88 GBG) | 141 |
| 4.4.6.6. | Anmerkung der Abweisung eines Gesuches | 141 |
| 4.4.6.7. | Sonstige Anmerkungen | 141 |
| 4.4.7. | Ersichtlichmachung | 142 |
| 4.4.8. | Löschung | 142 |
| 4.4.9. | Ab- und Zuschreibung | 144 |
| 4.5. | Geschäftsbehandlung des einlangenden Grundbuchstückes | 145 |
| 4.5.1. | Verfahrensablauf | 145 |
| 4.5.2. | Rechtsmittel | 146 |
| 4.6. | Besonderheiten | 147 |
| 4.6.1. | Abschreibung geringwertiger Trennstücke gemäß §§ 13 und 14 Liegenschaftsteilungsgesetz | 147 |
| 4.6.2. | Aufforderungsverfahren | 148 |
| 4.6.3. | Ausdehnung und Übertragung des Pfandrechtes | 149 |
| 4.6.4. | Baurecht | 150 |
| 4.6.5. | Eigentümerpartnerschaft | 152 |
| 4.6.6. | Kautionsband | 152 |
| 4.6.7. | Kumulierung | 153 |
| 4.6.8. | Löschungsverpflichtung | 153 |
| 4.6.9. | Wohnungseigentum im Grundbuchsrecht | 154 |
| 4.6.10. | Urkundenhinterlegung | 156 |
| 4.6.10.1. | Allgemeines | 156 |
| 4.6.10.2. | Voraussetzungen für die Urkundenhinterlegung und Verfahren | 157 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 5. | Baurecht und Superädifikate | 159 |
| 5.1. | Bauen auf fremdem Grund | 159 |
| 5.1.1. | Sinn und Zweck | 159 |
| 5.1.2. | Historische Entwicklung | 159 |
| 5.2. | Das Superädifikat | 160 |
| 5.2.1. | Wesen | 160 |
| 5.2.2. | Begründung | 165 |
| 5.2.3. | Übertragung | 166 |
| 5.2.4. | Pfandrecht und Verwertung des Superädifikats | 167 |
| 5.2.5. | Beendigung des Nutzungsverhältnisses | 169 |
| 5.3. | Das Baurecht | 169 |
| 5.3.1. | Wesen | 169 |
| 5.3.2. | Begründung | 170 |
| 5.3.3. | Bauzins | 171 |
| 5.3.4. | Übertragung | 172 |
| 5.3.5. | Verwertung und Pfandrecht/dingliche Rechte am Baurecht | 172 |
| 5.3.6. | Beendigung des Baurechts | 174 |
| 5.4. | Überlegungen zur Neugestaltung des Baurechts und des Superädifikats | 175 |
| 6. | Mietrecht | 177 |
| 6.1. | Gesetzliche Grundlagen | 177 |
| 6.2. | Das Mietrecht des ABGB | 177 |
| 6.2.1. | Allgemeines, Bestandvertrag | 177 |
| 6.2.2. | Vertragsfreiheit im Mietrecht | 178 |
| 6.2.3. | Formfreiheit des Mietvertrags | 178 |
| 6.2.4. | Abgrenzung zu anderen Vertragsverhältnissen | 179 |
| 6.2.4.1. | Bittleihe (Prekarium) | 179 |
| 6.2.4.2. | Leasing | 179 |
| 6.2.4.3. | Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht | 180 |
| 6.2.5. | Gebrauchsrecht und Erhaltungspflicht (§ 1096 ABGB) | 181 |
| 6.2.5.1. | Erhaltungspflicht des Vermieters | 181 |
| 6.2.5.2. | Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter | 182 |
| 6.2.5.3. | Gebrauchsrecht des Mieters | 182 |
| 6.2.5.4. | Zinszahlungspflicht und Mietzinsminderungsrecht | 183 |
| 6.2.5.5. | Aufwandsersatzansprüche des Mieters | 185 |
| 6.2.6. | Mietrecht im Todesfall | 186 |
| 6.2.7. | Veräußerung des Mietgegenstandes (§ 1120 ABGB); Verbücherung des Mietrechtes | 186 |
| 6.2.8. | Zwangsversteigerung des Mietgegenstandes (§ 1121 ABGB) | 188 |
| 6.3. | Mietrechtsgesetz (MRG) | 188 |
| 6.3.1. | Zielsetzung des MRG | 188 |
| 6.3.2. | Grundlegender Anwendungsbereich | 189 |
| 6.3.3. | Voll- und Teilanwendungsbereich | 190 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 6.3.4. | Bedeutung der Unterscheidung von Voll- und Teilanwendungsbereich | 191 |
| 6.3.5. | Ausnahmetatbestände | 191 |
| 6.3.5.1. | Vollausnahmen vom MRG (§ 1 Abs 2 MRG) | 191 |
| 6.3.5.2. | Teilausnahmen vom Mietrechtsgesetz (§ 1 Abs 4 und 5 MRG) | 193 |
| 6.3.5.2.1. | Freifinanzierte Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 1 MRG) | 194 |
| 6.3.5.2.2. | Dachbodenausbauten und Aufbauten (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG) | 195 |
| 6.3.5.2.3. | Zubauten (§ 1 Abs 4 Z 2a MRG) | 195 |
| 6.3.5.2.4. | Wohnungseigentum in Neubauten (§ 1 Abs 4 Z 3 MRG) ... | 195 |
| 6.3.5.2.5. | Wirtschaftspark (§ 1 Abs 5 MRG) | 195 |
| 6.3.6. | Haupt- und Untermiete | 196 |
| 6.3.7. | Rechtsnachfolge auf Vermieterseite (§ 2 Abs 1 MRG) | 196 |
| 6.3.8. | Erhaltungspflichten (§§ 3 ff MRG) | 197 |
| 6.3.9. | Umfang des Benützungsrechts (§ 8 MRG) | 198 |
| 6.3.10. | Veränderung des Mietgegenstandes, Investitionersatz (§§ 9 f MRG) | 199 |
| 6.3.11. | Untermietverbote (§ 11 MRG) | 200 |
| 6.3.12. | Abtretung des Mietrechts (§ 12 MRG) | 200 |
| 6.3.13. | Mietrecht im Todesfall (§ 14 MRG) | 201 |
| 6.3.14. | Mietzinsanhebung bei Eintritt in Wohnungsmietverträge (§ 46 MRG) | 203 |
| 6.3.15. | Mietzinsanhebungsrechte bei Unternehmensveräußerung, Unternehmensverpachtung und Machtwechsel (§ 12a MRG) | 203 |
| 6.3.15.1. | Allgemeines | 203 |
| 6.3.15.2. | Unternehmensveräußerung (§ 12a Abs 1 MRG) | 203 |
| 6.3.15.3. | Machtwechsel (§ 12a Abs 3 MRG) | 205 |
| 6.3.15.4. | Unternehmensverpachtung (§ 12a Abs 5 MRG) | 206 |
| 6.3.15.5. | Ausschluss der Mietzinsanhebung durch Weitergaberechte | 207 |
| 6.3.15.6. | Eintritt in Geschäftsraummietverträge im Todesfall | 207 |
| 6.3.16. | Mietzinsrecht | 207 |
| 6.3.16.1. | Anwendungsbereich, freier Mietzins | 207 |
| 6.3.16.2. | Beschränkungen der Mietzinshöhe | 208 |
| 6.3.16.3. | Angemessener Mietzins (§ 16 Abs 1 MRG) | 210 |
| 6.3.16.4. | Richtwertmietzins (§ 16 Abs 2 bis 4 MRG) | 212 |
| 6.3.16.5. | Kategorie-D-Mietzins (§ 16 Abs 5 MRG) | 215 |
| 6.3.16.6. | Befristungsabschlag (§ 16 Abs 7 MRG) | 215 |
| 6.3.16.7. | Untermietzins (§ 26 MRG) | 215 |
| 6.3.16.8. | Unwirksamkeit von Mietzinsvereinbarungen und Rückforderung (§ 16 Abs 8 und 9 MRG) | 216 |
| 6.3.16.9. | Wertsicherungsvereinbarungen | 218 |
| 6.3.16.10. | Nutzfläche | 218 |

| | | |
|-----------|---|-----|
| 6.3.17. | Betriebskosten | 218 |
| 6.3.17.1. | Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG | 218 |
| 6.3.17.2. | Vollenwendungsbereich des MRG | 219 |
| 6.3.18. | Kautionen | 220 |
| 6.3.19. | Verbotene Vereinbarungen (§ 27 MRG) | 221 |
| 6.4. | Befristung von Mietverträgen | 222 |
| 6.5. | Beendigung des Mietvertrages | 224 |
| 6.5.1. | Allgemeines; Auflösung und Aufkündigung | 224 |
| 6.5.2. | Befristete und unbefristete Mietverträge | 225 |
| 6.5.3. | Ordentliche Kündigung | 226 |
| 6.5.4. | Kündigungsbeschränkungen im MRG | 228 |
| 6.5.5. | Besonderheiten der Aufkündigung wegen Mietzins- rückstands | 231 |
| 6.5.6. | Außerordentliche Auflösung durch den Vermieter (§ 1118 ABGB) | 232 |
| 6.5.6.1. | Erheblich nachteiliger Gebrauch (§ 1118 erster Fall ABGB) | 232 |
| 6.5.6.2. | Qualifizierter Mietzinsrückstand (§ 1118 zweiter Fall ABGB) | 233 |
| 6.5.6.3. | Neuaufführung eines Gebäudes (§ 1118 dritter Fall ABGB) | 234 |
| 6.5.7. | Außerordentliche Auflösung durch den Mieter (§ 1117 ABGB) | 234 |
| 6.6. | Verfahrensrechtliche Besonderheiten; mietrechtliches Außer- streitverfahren | 235 |
| 6.7. | Klauselentscheidungen und Konsumentenschutz | 235 |
| 7. | Wohnungseigentumsrecht | 238 |
| 7.1. | Begriff des Wohnungseigentums | 238 |
| 7.1.1. | Abgrenzung des Wohnungseigentums zum „schlichten“ Miteigentum | 238 |
| 7.1.2. | Rechtsgrundlagen | 239 |
| 7.2. | Wohnungseigentumsobjekte und deren Zubehör | 239 |
| 7.2.1. | Unterscheidung zwischen wohnungseigentumstauglichen Objekten und Wohnungseigentumsobjekten | 239 |
| 7.2.2. | Wohnungen | 240 |
| 7.2.3. | Sonstige selbständige Räumlichkeiten | 240 |
| 7.2.4. | Kfz-Abstellplätze (inklusive Abstellflächen in Parkwippen) ... | 240 |
| 7.2.5. | Zubehör-WE | 241 |
| 7.3. | Wohnungseigentümer | 242 |
| 7.3.1. | Natürliche Personen, juristische Personen, eingetragene Personengesellschaften | 242 |
| 7.3.2. | Eigentümerpartnerschaft | 242 |
| 7.4. | WE-Begründung | 243 |
| 7.4.1. | Allgemeines | 243 |

| | | |
|----------|--|-----|
| 7.4.2. | Rechtsgeschäftliche (vertragliche) WE-Begründung | 243 |
| 7.4.2.1. | WE-Vertrag | 243 |
| 7.4.2.2. | Schutzbestimmungen der WE-Bewerber gegenüber dem WE-Organisator | 244 |
| 7.4.3. | WE-Begründung durch Richterspruch | 247 |
| 7.4.3.1. | Einverleibungsklage | 247 |
| 7.4.3.2. | Teilungsklage | 247 |
| 7.4.3.3. | Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse | 248 |
| 7.4.4. | Vorläufiges Wohnungseigentum | 248 |
| 7.5. | Verbücherung des Wohnungseigentums | 249 |
| 7.5.1. | Nutzwert als Grundlage | 249 |
| 7.5.1.1. | Begriff des Nutzwerts | 249 |
| 7.5.1.2. | Nutzwertermittlung | 250 |
| 7.5.1.3. | Änderung der Nutzwerte: Gerichtliche Nutzwert(neu) festsetzung bzw einvernehmliche Änderung | 250 |
| 7.5.2. | Mindestanteil, untrennbare Verbindung mit WE-Objekt ... | 252 |
| 7.6. | Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer | 253 |
| 7.6.1. | Nutzung der und Verfügung über die WE-Objekte; Änderung der WE-Objekte | 253 |
| 7.6.2. | Kostenaufteilung | 255 |
| 7.6.2.1. | Gesetzliche Kostenaufteilung | 255 |
| 7.6.2.2. | Abweichende Vereinbarungen bzw Beschlüsse | 256 |
| 7.6.2.3. | Abweichende gerichtliche Festsetzungen | 257 |
| 7.6.3. | Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft, Benützungsvereinbarung/Benützungsregelung | 260 |
| 7.6.4. | Minderheitsrechte | 260 |
| 7.7. | Eigentümergeinschaft | 263 |
| 7.7.1. | Rechtsfähigkeit | 263 |
| 7.7.2. | Rücklage | 265 |
| 7.7.3. | Vorzugspfandrecht | 266 |
| 7.7.4. | Vertretung der Eigentümergeinschaft | 266 |
| 7.7.4.1. | Gesetzliche Vertretungsregelungen | 266 |
| 7.7.4.2. | Verwalter | 267 |
| 7.8. | Verwaltung der Liegenschaft | 271 |
| 7.8.1. | Ordentliche Verwaltung | 271 |
| 7.8.2. | Außerordentliche Veränderungen (Teilbereich der außerordentlichen Verwaltung) | 272 |
| 7.8.3. | Sonstige Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung ... | 273 |
| 7.8.4. | Willensbildung in Verwaltungsangelegenheiten | 274 |
| 7.8.5. | Wirksamkeit der Beschlüsse/Beschlussanfechtung | 278 |
| 8. | Bauträgervertragsrecht | 281 |
| 8.1. | Allgemeines | 281 |
| 8.1.1. | Geschichte und Ratio Legis | 281 |
| 8.1.2. | Anwendungsbereich | 282 |

| | | |
|----------|---|-----|
| 8.1.3. | Zwingende Rechtsnatur | 284 |
| 8.1.4. | Vertragstypen im BTVG | 285 |
| 8.1.4.1. | Kauf im BTVG | 285 |
| 8.1.4.2. | Miete im BTVG | 286 |
| 8.2. | Bausträgervertrag | 287 |
| 8.2.1. | Zustandekommen des Vertrages | 287 |
| 8.2.1.1. | Formerfordernisse | 287 |
| 8.2.1.2. | Inhaltserfordernisse | 287 |
| 8.2.1.3. | Rücktrittsrechte | 292 |
| 8.2.2. | Das Sicherungssystem | 295 |
| 8.2.2.1. | Sicherung des Erwerbers | 295 |
| 8.2.2.2. | Grundbücherliche Sicherstellung in Verbindung mit Ratenplan | 296 |
| 8.2.2.3. | Schuldrechtliche Sicherstellung | 304 |
| 8.2.2.4. | Kombinationsmodell | 307 |
| 8.2.2.5. | Sperrkontomodell | 308 |
| 8.2.2.6. | Pfandrechtliche Sicherstellung | 308 |
| 8.2.2.7. | Die Rolle des Treuhänders | 309 |
| 8.2.2.8. | Feststellung des Baufortschritts und die Rolle des Baufortschrittsprüfers | 315 |
| 8.2.3. | Gewährleistung und Haftrücklass | 317 |
| 8.2.3.1. | Gewährleistung nach ABGB und KSchG | 317 |
| 8.2.3.2. | Der Haftrücklass im BTVG | 319 |
| 8.2.4. | Inhaltskontrolle des Bausträgervertrags | 323 |
| 8.2.4.1. | Bestimmungen im BTVG | 323 |
| 8.2.4.2. | Unwirksamkeit gröblich benachteiligender Vertrags- klauseln (§ 879 Abs 3 ABGB) | 324 |
| 8.2.4.3. | KSchG – Black List | 325 |
| 8.2.4.4. | Verbandsklage und Individualklage | 325 |
| 8.3. | Bewertung | 326 |
| 9. | Steuern und Abgaben beim Liegenschaftserwerb | 328 |
| 9.1. | Umsatzsteuer | 328 |
| 9.1.1. | Steuerbare und nicht steuerbare Umsätze | 328 |
| 9.1.2. | Steuerbarkeit | 331 |
| 9.1.3. | Lieferung und sonstige Leistung (§§ 3, 3a UStG) | 332 |
| 9.1.4. | Leistungsorte | 336 |
| 9.1.5. | Bemessungsgrundlage der USt | 339 |
| 9.1.6. | Durchführung und Fälligkeit der USt | 341 |
| 9.1.7. | Steuerbefreiungen und Umsatzsteueroption | 342 |
| 9.1.8. | Vorsteuerabzug/Rechnungsmerkmale und korrekte Rechnungslegung | 347 |
| 9.1.9. | Vorsteuerberichtigung/Vorsteuerkorrektur | 349 |
| 9.1.10. | Sonderfragen bei Teil- und Anzahlungsrechnungen | 351 |
| 9.1.11. | Umsatzsteuer bei Dauerrechnungen | 352 |
| 9.1.12. | Umsatzsteuer bei Bauleistungen | 353 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| 9.2. | Grunderwerbsteuer | 355 |
| 9.2.1. | Allgemeines | 355 |
| 9.2.2. | Besonderheiten bei Umgründungen | 364 |
| 9.2.3. | Entstehen der Steuerschuld | 367 |
| 9.3. | Grundsteuer, Bodenwertabgabe und Einheitswerte | 368 |
| 9.3.1. | Relevanz von Einheitswerten | 368 |
| 9.3.2. | Ermittlung von Einheitswerten | 369 |
| 9.3.3. | Ermittlung der Grundsteuer | 371 |
| 9.3.4. | Ermittlung der Bodenwertabgabe | 372 |
| 9.4. | Ertragsteuern | 373 |
| 9.4.1. | Private Grundstücksveräußerung | 374 |
| 9.4.2. | Betriebliche Grundstücksveräußerung | 381 |
| 9.4.3. | Abgrenzung gewerblicher Grundstückshandel zu Vermögensverwaltung | 383 |
| 10. | Raumordnungs- und Baurecht | 387 |
| 10.1. | Raumordnungsrecht | 387 |
| 10.1.1. | Einführung | 387 |
| 10.1.2. | Rechtsqualität der Pläne | 388 |
| 10.1.3. | Stellung der Planungsbetroffenen | 389 |
| 10.1.4. | Kontrolle und Anfechtung von Plänen | 390 |
| 10.1.5. | Planhierarchie | 391 |
| 10.1.6. | Besondere Planungsinstrumente | 392 |
| 10.1.6.1. | Baulandmobilisierung | 392 |
| 10.1.6.2. | Vertragsraumordnung | 393 |
| 10.1.7. | Inhalt der Flächenwidmungspläne | 394 |
| 10.1.7.1. | Baulandwidmungen | 394 |
| 10.1.7.2. | Spezialregelungen für Einkaufszentren, Sondergebiete und Zweitwohnungsgebiete | 396 |
| 10.1.7.3. | Aufschließungsgebiete und -zonen | 398 |
| 10.1.7.4. | Grünland- bzw Freilandwidmungen | 398 |
| 10.1.7.5. | Spezialregelungen für Grünlandbauten | 399 |
| 10.1.7.6. | Verkehrsflächen | 400 |
| 10.1.7.7. | Vorbehaltsflächen | 400 |
| 10.1.7.8. | Zulässige Nutzungen | 400 |
| 10.1.7.9. | Ersichtlich- bzw Kenntlichmachungen | 401 |
| 10.1.8. | Inhalt der Bebauungspläne | 402 |
| 10.1.8.1. | Mindestinhalt und zusätzliche Festlegungen | 402 |
| 10.1.8.2. | Bau- bzw Bebauungsweisen | 404 |
| 10.1.8.3. | Abstände und unbebaubare Flächen | 405 |
| 10.1.8.4. | Kenngrößen für die Ausnutzbarkeit von Bauplätzen | 405 |
| 10.1.8.5. | Bauklassen und Gebäudehöhe | 407 |
| 10.1.8.6. | Spezielle Festlegungen und Ortsbildschutz | 407 |
| 10.1.9. | Bausperren und Bauverbote | 409 |

| | | |
|------------|---|-----|
| 10.1.10. | Enteignung, Einlösung, Rückwidmung und Entschädigung | 410 |
| 10.1.10.1. | Enteignungstatbestände | 410 |
| 10.1.10.2. | Enteignungs- und Entschädigungsgrundsätze | 410 |
| 10.1.10.3. | Einlösung und Entschädigung | 412 |
| 10.1.10.4. | Vorbehaltsflächen | 413 |
| 10.1.10.5. | Rückwidmung | 413 |
| 10.1.10.6. | Entschädigung für planungsbedingte Wertminderungen ... | 414 |
| 10.2. | Baurecht | 416 |
| 10.2.1. | Einführung | 416 |
| 10.2.2. | Grundabteilung und Bauplatzschaffung | 417 |
| 10.2.2.1. | Bekanntgabe und Festlegung von Bebauungsvorschriften ... | 417 |
| 10.2.2.2. | Grundabteilung und Bauplatzbewilligung | 418 |
| 10.2.2.3. | Grenzänderung und Umlegung | 420 |
| 10.2.2.4. | Abweichungen von Bebauungsvorschriften | 421 |
| 10.2.3. | Baubewilligungspflichtige, anzeigepflichtige und bewilligungsfreie Vorhaben | 422 |
| 10.2.4. | Baubewilligungsverfahren | 423 |
| 10.2.4.1. | Stellung der Nachbarn | 424 |
| 10.2.4.2. | Verfahrenserleichterungen | 426 |
| 10.2.4.3. | Sonderbaubewilligungen | 427 |
| 10.2.5. | Anzeigeverfahren | 428 |
| 10.2.6. | Fertigstellungsanzeige und Benützungsbewilligung | 428 |
| 10.2.7. | Baupolizeiliche Maßnahmen | 429 |
| 10.2.8. | Bautechnische Vorschriften | 430 |
| 10.2.9. | Stellplatzpflicht und Ausgleichsabgabe | 431 |
| 10.2.10. | Anliegerleistungen | 433 |
| 10.2.10.1. | Abtretung zu Verkehrsflächen | 434 |
| 10.2.10.2. | Anliegerbeiträge für Verkehrsflächen | 435 |
| 10.2.10.3. | Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe | 437 |
| 10.2.10.4. | Privatstraßen und Interessentenwege | 437 |
| 10.2.10.5. | Gehsteigerstellung und Kostenvorschreibung | 438 |
| 10.2.10.6. | Kanalanschluss- und Abgabepflicht | 438 |
| 10.2.10.7. | Wasseranschluss- und Abgabepflicht | 441 |
| 10.2.11. | Baumschutz und Ausgleichsabgabe | 442 |
| 10.3. | Exkurs: Altlasten und öffentlich-rechtliche Haftung des Liegenschaftseigentümers | 443 |
| 11. | Maklerrecht | 448 |
| 11.1. | Immobilienmaklervertrag | 448 |
| 11.1.1. | Rechtsdefinition „Makler“ | 448 |
| 11.1.2. | Rechte und Pflichten des Maklers | 448 |
| 11.1.3. | Standesgemäßes Verhalten | 449 |
| 11.1.4. | Der Maklervertrag | 449 |

| | | |
|-------------|--|-----|
| 11.1.4.1. | Arten des Maklervertrages | 449 |
| 11.1.4.1.1. | Schlichter Maklervertrag | 450 |
| 11.1.4.1.2. | Alleinvermittlungsauftrag | 450 |
| 11.1.4.2. | Laufzeit des Maklervertrages | 450 |
| 11.1.4.3. | Konkludenter Vertragsabschluss | 451 |
| 11.2. | Informationspflichten | 451 |
| 11.2.1. | Pflichten aus dem Maklergesetz | 451 |
| 11.2.2. | Pflichten aus der Immobilienmaklerverordnung | 452 |
| 11.2.3. | Pflichten aus Landesregeln | 454 |
| 11.2.4. | Pflichten aus dem Konsumentenschutzgesetz | 454 |
| 11.2.5. | Pflichten aus dem FAGG | 455 |
| 11.2.5.1. | Nebenkosteninformationen | 456 |
| 11.2.5.2. | Wesentliche Umstände | 456 |
| 11.2.5.3. | Der Sorgfaltsmaßstab des Maklers | 456 |
| 11.2.5.4. | Rechtsfolgen bei Nichtbeachtung der Informations- verpflichtung | 457 |
| 11.3. | Provisionsanspruch | 458 |
| 11.3.1. | Verdienstlichkeit des Maklers | 458 |
| 11.3.2. | Zustandekommen des Rechtsgeschäftes | 459 |
| 11.3.3. | Zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft | 460 |
| 11.3.4. | Kausalität und Adäquanz der Maklertätigkeit | 461 |
| 11.3.5. | Provisionshöchstbeträge | 461 |
| 11.3.5.1. | Aufwandsersatz | 464 |
| 11.3.6. | Das Gemeinschaftsgeschäft | 464 |
| 11.3.7. | Die Provision im Falle fehlenden Vermittlungserfolges | 466 |
| 11.4. | Eigengeschäft und Naheverhältnis | 467 |
| 11.4.1. | Eigengeschäft | 467 |
| 11.4.2. | Familiäres und wirtschaftliches Naheverhältnis | 469 |
| | Stichwortverzeichnis | 471 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------------|--|
| 1. Euro-JuBeG | 1. Euro-Justiz-Begleitgesetz |
| aA | andere Ansicht |
| aaO | am angeführten Ort |
| AbgÄG | Abgabenänderungsgesetz 2012 |
| ABGB | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch |
| ABGB-ON | Manz ABGB Online-Kommentar |
| Abs | Absatz |
| ADV | Auftragsdatenverarbeitung |
| AEUV | Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union |
| aF | alte Fassung |
| AG | Aktiengesellschaft |
| AGS | Automationsunterstützt geführte Entscheidungssammlung in Grundbuchssachen |
| AllgGAG | Allgemeines Grundbuchsankündigungsgesetz |
| ALSAG | Altlastensanierungsgesetz |
| aM | anderer Meinung |
| AnerbenG | Anerbengesetz |
| Anm | Anmerkung |
| AnwBl | Anwaltsblatt |
| Art | Artikel |
| AußStrG | Außerstreitgesetz |
| AVG | Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz |
| AVRAG | Arbeitsvertragsrechts-Anpassungsgesetz |
| AWG | Abfallwirtschaftsgesetz |
| BAO | Bundesabgabenordnung |
| BauG | Baugesetz |
| BauPolG | Baupolizeigesetz |
| BauRG | Baurechtsgesetz |
| BauSlg | Baurechtssammlung: Erkenntnisse und Beschlüsse des Verwaltungsgerichtshofes auf dem Gebiet des Baurechts |
| BauTG | Bautechnikgesetz |

| | |
|---------|---|
| bbI | Baurechtliche Blätter |
| BewG | Bewertungsgesetz |
| BFG | Bundesfinanzgesetz |
| BGBI | Bundesgesetzblatt |
| BGL-GVG | Burgenländisches Grundverkehrsgesetz |
| Bgm | Bürgermeister, -in |
| BH | Bezirkshauptmannschaft |
| BlgNR | Beilage, -n zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates |
| BMF | Bundesministerium für Finanzen |
| BMM | Brutto-Monatsmiete |
| BO | Bauordnung |
| BREZ | Baurechtseinlagezahl |
| bspw | beispielsweise |
| BTV | Bautechnikverordnung |
| BTVG | Bauträgervertragsgesetz |
| BV | Bauvorschriften |
| B-VG | Bundes-Verfassungsgesetz |
| BVG | Bundesverfassungsgesetz |
| BwAbg | Bodenwertabgabe |
| BwAbgG | Bodenwertabgabengesetz |
| bzgl | bezüglich |
| bzw | beziehungsweise |
| ca | circa |
| cm | Zentimeter |
| dB | Dezibel |
| ders | derselbe |
| dh | das heißt |
| DKM | Digitale Katastralmappe |
| DVO | Deponieverordnung 2008 |
| eATHB | Elektronisches Anwaltliches Treuhandbuch |
| EAVG | Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 |
| EF-Z | Zeitschrift für Familien- und Erbrecht |
| ecolex | Fachzeitschrift für Wirtschaftsrecht |
| EheG | Ehegesetz |
| EisbEG | Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz |
| EMRK | Europäische Menschenrechtskonvention |
| EO | Exekutionsordnung |

| | |
|----------|--|
| Erl | Erlass |
| ErläutRV | Erläuterungen zur Regierungsvorlage |
| ERV | Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr |
| EStG | Einkommensteuergesetz |
| etc | et cetera |
| EU | Europäische Union |
| EuGH | Europäischer Gerichtshof |
| EUV | Vertrag über die Europäische Union |
| EvBl | Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen |
| EWR | Europäischer Wirtschaftsraum |
| EZ | Einlagezahl |
| f | folgende |
| FAG | Finanzausgleichsgesetz |
| FAGG | Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz |
| ff | fortfolgende |
| FN | Fußnote |
| ForstG | Forstgesetz |
| G | Gesetz |
| GB | Grundbuch |
| GBG | Grundbuchgesetz |
| gem | gemäß |
| GesBR | Gesellschaft bürgerlichen Rechts |
| GewO | Gewerbeordnung |
| ggf | gegebenenfalls |
| GGG | Gerichtsgebührengesetz |
| GIS | Gebühren Info Service GmbH |
| GKG | Gerichtskommissärsgesetz |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| GP | Gesetzgebungsperiode |
| GplG | Gemeindeplanungsgesetz |
| GrESt | Grunderwerbsteuer |
| GrEStG | Grunderwerbsteuergesetz |
| GrSt | Grundsteuer |
| GrStG | Grundsteuergesetz |
| GrWV | Grundstückswertverordnung |
| GSGG | Güter- und Seilwege-Grundsatzgesetz |
| GTG | Grundstücksteilungsgesetz |

| | |
|-----------|--|
| GUG | Grundbuchsumstellungsgesetz |
| GWVG | Gemeindewasserversorgungsgesetz |
| GZ | Geschäftszahl |
| HG | Handelsgericht |
| HGB | Handelsgesetzbuch |
| hA | herrschende Ansicht |
| hL | herrschende Lehre |
| HQ | Hochwasser |
| Hrsg | Herausgeber |
| HS | Handelsrechtliche Entscheidungen |
| IAEA | International Atomic Energy Agency |
| idF | in der Fassung |
| idgF | in der geltenden Fassung |
| idR | in der Regel |
| idS | in diesem Sinn |
| iFamZ | Interdisziplinäre Zeitschrift für Familienrecht |
| iHv | in Höhe von |
| ImmoESt | Immobilienvertragssteuer |
| immolex | Neues Miet- und Wohnrecht |
| ImmZ | Österreichische Immobilien Zeitung |
| IMV | Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler BGBl 1996/297 |
| insb | insbesondere |
| IO | Insolvenzordnung |
| iSd | im Sinne des/der |
| iVm | in Verbindung mit |
| iZm | im Zusammenhang mit |
| JBl | Juristische Blätter |
| Jus-Extra | JUS-EXTRA, Beilage zur Wiener Zeitung |
| KartG | Kartellgesetz |
| Kfz | Kraftfahrzeug, -e |
| KG | Kommanditgesellschaft |
| KlGG | Kleingartengesetz |
| krit | kritisch |
| KTN-GVG | Kärntner Grundverkehrsgesetz |
| KSchG | Konsumentenschutzgesetz |

| | |
|----------------|---|
| KStG | Körperschaftsteuergesetz |
| leg cit | legis citatae |
| LFG | Luftfahrtgesetz |
| LGBL | Landesgesetzblatt |
| LGZ | Landesgericht für Zivilrechtssachen |
| LiegTeilG | Liegenschaftsteilungsgesetz |
| lit | Buchstabe |
| LKW | Lastkraftwagen |
| LNR | laufende Nummer |
| LS | Leitsatz |
| LTG | Liegenschaftsteilungsgesetz |
| m | Meter |
| m ² | Quadratmeter |
| MA 21 | Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächennutzung |
| MA 35 | Magistratsabteilung für Einwanderung und Staatsbürgerschaft |
| mE | meines Erachtens |
| MietSlg | Mietrechtliche Entscheidungen |
| Mio | Million(en) |
| MRG | Mietrechtsgesetz |
| MRN 2001 | Mietrechtsnovelle 2001 |
| mwN | mit weiteren Nennungen |
| MwStSystRL | Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie |
| n/a | nicht verfügbar (not available) |
| nF | neue Fassung |
| Nö | Niederösterreich |
| NOE-GVG | Niederösterreichisches Grundverkehrsgesetz |
| Nr | Nummer |
| NTG | Notariatstarifgesetz |
| NWG | Notwegegesetz |
| NZ | Österreichische Notariats-Zeitung |
| oa | oben angeführt |
| ÖBA | Österreichisches Bankarchiv |
| od | oder |
| OG | Offene Gesellschaft |
| OGH | Oberster Gerichtshof |
| OIB | Österreichisches Institut für Bautechnik |
| OOE-GVG | Oberösterreichisches Grundverkehrsgesetz |

| | |
|------------|--|
| OPEC | Organisation der erdölexportierenden Länder |
| ÖREK | Österreichisches Raumentwicklungskonzept |
| ÖROK | Österreichische Raumordnungskonferenz |
| österr | österreichisch, -e, -er, -es |
| ÖStZ | Österreichische Steuer-Zeitung |
| ÖStZB | Beilage zur Österreichischen Steuer-Zeitung |
| ÖVI | Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft |
| pa | pro Jahr |
| RAO | Rechtsanwaltsordnung |
| RATG | Rechtsanwaltstarifgesetz |
| RBG | Rückzahlungsbegünstigungsgesetz |
| RdU | Recht der Umwelt |
| RdW | Österreichisches Recht der Wirtschaft |
| RFG | Recht & Finanzen für Gemeinden |
| RGBI | Reichsgesetzblatt |
| RichtWG | Richtwertgesetz |
| RIS | Rechtsinformationssystem |
| ROG | Raumordnungsgesetz |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| RS | Rechtssatz (RIS) |
| Rsp | Rechtsprechung |
| RWZ | Österreichische Zeitschrift für Rechnungswesen |
| RZ | Österreichische Richterzeitung |
| Rz | Randziffer |
| s | siehe |
| Sbg | Salzburg |
| SBG-GVG | Salzburger Grundverkehrsgesetz |
| sog | sogenannte/r/s |
| StGB | Strafgesetzbuch |
| StabG 2012 | Stabilitätsgesetz 2012 |
| StbG | Staaatsbürgerschaftsgesetz |
| StGG | Staatsgrundgesetz über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger |
| STMK-GVG | Steiermärkisches Grundverkehrsgesetz |
| Stmk BauG | Steiermärkisches Baugesetz |
| StRefG | Steuerreformgesetz |
| stRsp | ständige Rechtsprechung |
| SUP | strategische Umweltprüfung |

| | |
|-----------|---|
| SWK | Österreichische Steuer- und WirtschaftsKartei |
| SZ | Entscheidungen des OGH in Zivilsachen |
| TIR-GVG | Tiroler Grundverkehrsgesetz |
| TWG | Telekommunikationswegegesetz |
| TZ | Tagebuchzahl |
| ua | unter anderem |
| uÄ | und Ähnliches |
| ÜbG | Übernahmegesetz |
| UFS | Unabhängiger Finanzsenat |
| UFSW | Unabhängiger Finanzsenat Wien |
| UGB | Unternehmensgesetzbuch |
| UHG | Urkundenhinterlegungsgesetz |
| UID | Umsatzsteueridentifikationsnummer |
| UmgrStG | Umgründungssteuergesetz |
| UNIDO | Organisation der Vereinten Nationen für industrielle Entwicklung |
| UNO | Organisation der Vereinten Nationen |
| USt | Umsatzsteuer |
| UStG | Umsatzsteuergesetz |
| UStR 2000 | Umsatzsteuerrichtlinien 2000 |
| usw | und so weiter |
| uU | unter Umständen |
| UVA | Umsatzsteuervoranmeldung |
| uva | und viele, -s andere |
| UVP | Umweltverträglichkeitsprüfung |
| UVP-G | Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 |
| V | Verordnung |
| va | vor allem |
| VBG-GVG | Vorarlberger Grundverkehrsgesetz |
| VerG | Vereinsgesetz |
| VermG | Vermessungsgesetz |
| VersVG | Versicherungsvertragsgesetz |
| VfGH | Verfassungsgerichtshof |
| VfSlg | Sammlung der Erkenntnisse und wichtigsten Beschlüsse des Verfassungsgerichtshofes (amtliche Sammlung) |
| vgl | vergleiche |
| vH | von Hundert |
| VRUG | Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz |

| | |
|------------|---|
| VwGG | Verwaltungsgerichtshofgesetz |
| VwGH | Verwaltungsgerichtshof |
| VwSlg | Erkenntnisse und Beschlüsse des Verwaltungsgerichtshofes (amtliche Sammlung) |
| WÄG | Wohnrechtsänderungsgesetz |
| WBO | Wiener Bauordnung |
| WBTv | Wiener Bautechnikverordnung |
| WE | Wohnungseigentum |
| WEG 1975 | Wohnungseigentumsgesetz 1975 |
| WEG 2002 | Wohnungseigentumsgesetz 2002 |
| WGG | Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz |
| wobl | Wohnrechtliche Blätter |
| Wr AuslGEG | Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz |
| WRG | Wasserrechtsgesetz |
| WR-GVG | Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz |
| WRN 1999 | Wohnrechtsnovelle 1999 |
| WRN 2006 | Wohnrechtsnovelle 2006 |
| WRN 2015 | Wohnrechtsnovelle 2015 |
| WWG | Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz |
| WWFSG | Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 |
| Z | Ziffer |
| Zak | Zivilrecht aktuell |
| zB | zum Beispiel |
| ZBl | Zentralblatt für die juristische Praxis |
| ZfV | Zeitschrift für Verwaltung |
| ZLB | Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung |
| ZM | Zusammenfassende Meldung |
| ZMR | Zentrales Melderegister |
| ZPEMRK | Zusatzprotokoll zur Europäischen Menschenrechtskonvention |
| ZPO | Zivilprozessordnung |
| zT | zum Teil |
| ZVB | Zeitschrift für Vergaberecht und Bauvertragsrecht |
| ZVR | Zeitschrift für Verkehrsrecht |
| ZVR | Zentrales Vereinsregister |
| zw | zwischen |
| zzgl | zuzüglich |

Literaturverzeichnis

- Angst* (Hrsg), EO online: Kommentar zur Exekutionsordnung² (2008)
- Apathy* (Hrsg), Bürgerliches Recht, bearbeitet von *Iro*, Sachenrecht⁴ (2010)
- Arnold/Arnold*, Grunderwerbssteuergesetz 1987¹⁶ (2018)
- Bachmann ua* (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht¹² (2018)
- Berger/Wakounig*, Umsatzsteuer kompakt 2018/2019⁷ (2018)
- Bittner/Fida/Rosam/Zwinscher*, Liegenschaftserwerb durch Anteilskauf aus zivil-, gesellschafts- und steuerrechtlicher Sicht (2008)
- Bovenkamp/Cupal/Fuhrmann/Kühmayer/Lang/Reisch/Resch/Sulz*, Immobilienbesteuerung Neu⁵
- Böhm*, Gutachten: Lücken im Erwerberschutz beim Wohnungskauf? (2004)
- Bydlinski*, Das Recht der Superädifikate (1982)
- Dirnbacher*, MRG idF der WRN 2009 (2009)
- Doralt*, Steuerrecht 2018/2019²⁰ (2018)
- Doralt/Ruppe*, Steuerrecht Band II⁸ (2019)
- Feil*, Österreichisches Hypothekarrecht³ (2012)
- Gartner/Riss/Wolfinger*, Praxishandbuch zum Bauträgervertragsgesetz (2008)
- Gartner*, BTVG Bauträgervertragsgesetz Praxiskommentar⁴ (2018)
- Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht
- Hofmeister/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund: Bauwerke iSd BauRG und Superädifikate (1996)
- Hübner-Schwarzinger*, Einführung in das Umgründungssteuergesetz (2016)
- Iro*, Bürgerliches Recht IV: Sachenrecht⁴ (2010)
- IUR/ÖWAV* (Hrsg), Jahrbuch des österreichischen und europäischen Umweltrechts 2013 (2013)
- Klang*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch VI² (1951)
- Klang*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch V² (1954)
- Klang*, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch IV/2² (1978)
- Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 (2014)
- Kletečka/Schauer* (Hrsg), ABGB-ON 1.03 (2016)
- Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.04 (2018)
- Kletečka/Rechberger/Zitta*, Bauten auf fremdem Grund (2004)
- Knittl/Holzappel*, Maklerrecht Österreich (2011)
- Kodek* (Hrsg), Grundbuchsrecht² (2016)
- Kodek* (Hrsg), Grundbuchsrecht (Version 1.01 Stand 1.7.2009)
- König*, Einstweilige Verfügungen im Zivilverfahren⁴ (2012)
- Koziol/Bydlinski/Bollenberger* (Hrsg), Kurzkomentar zum ABGB⁴ (2014)
- Koziol/Bydlinski/Bollenberger* (Hrsg), Kurzkomentar zum ABGB⁵ (2017)

- Koziol/Welser*, Bürgerliches Recht I¹³ (2006)
Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I¹⁴ (2014)
Lebensministerium (Hrsg), Handbuch Umgebungslärm² (2009)
Lindinger, Mietzinsminderung² (2016)
Melhardt/Tumpel (Hrsg), Umsatzsteuergesetz (2012)
Melhardt/Tumpel (Hrsg), Umsatzsteuergesetz² (2015)
Melhardt, Umsatzsteuer-Handbuch 2019 (2019)
Österreichische Notariatskammer (Hrsg), Festschrift Ludwig Bittner (2018)
Pachler/Uhl, Grundverkehrsrecht für die Praxis (2011)
Pernegger, Umsatzsteuer für die betriebliche Praxis³ (2015)
Prader, Entscheidungen zum Immobilienmaklerrecht (2012)
Prader, Manz Wohnrecht, BTVG^{3,13} Stand 1.7.2019
Rainer, Handbuch des Miet- und Wohnrechts
Rassi, Grundbuchsrecht² (2013)
Rechberger (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2005)
Rechberger/Simotta, Grundriss des österreichischen Zivilprozessrechts⁸ (2010)
Rummel (Hrsg), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch³ (2002)
Rummel/Lukas, Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch⁴ (2014)
Scheichl/Zauner, Altlastensanierungsgesetz (2010)
Scheiner/Kolacny/Caganek, Kommentar zur Mehrwertsteuer – UStG 1994 (2017)
Schulev-Steindl (Hrsg), Ressourcenknappheit (2013)
Schwarzinger, Einführung in das Umgründungssteuerrecht (2016)
Schwimann (Hrsg), ABGB-Praxiskommentar² (2004)
Schwimann (Hrsg), ABGB-Praxiskommentar³ (2006)
Schwimann/Kodek (Hrsg), ABGB-Praxiskommentar⁴ (2012)
Streinz, EUV, AEUV²: Vertrag über die Europäische Union und Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (2012)
Urbanek, Die treuhändige Abwicklung von Liegenschaftskaufverträgen (1999)
Welser/Kletečka, Bürgerliches Recht I¹⁵ (2018)
Welser/Zöchling-Jud, Bürgerliches Recht II¹⁴ (2015)
Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² (2009)

1. Allgemeines Liegenschaftsrecht (ABGB)

Wilhelm Wachter

1.1. Liegenschaftserwerb

1.1.1. Einführung/Begriffsbestimmung

1.1.1.1. Einführung in das allgemeine Liegenschaftsrecht (ABGB)

Beim Immobilienrecht, insbesondere bei dem Liegenschaftserwerb, nimmt das allgemeine Liegenschaftsrecht, das im Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) geregelt ist, eine wichtige Rolle ein. Aus dem im ABGB geregelten **Privatrecht** ergibt sich zum einen die **sachenrechtliche Einordnung von Liegenschaften**, aus der verschiedene Konsequenzen für den Liegenschaftserwerb folgen, zum anderen stellt das ABGB auch spezielle Regelungen zum Erwerb von Liegenschaften auf. Dieses Kapitel beschreibt zunächst die grundlegenden Fachbegriffe, geht auf den Eigentumsbegriff ein und erklärt den Liegenschaftserwerb. Daneben werden die dinglichen Beschränkungen des Eigentums beschrieben, die beim Liegenschaftskauf eine Rolle spielen können.

1.1.1.2. Einführung in das Sachenrecht

Das Sachenrecht ist jener der Teil des Bürgerlichen Rechts, der sich mit den Rechtsbeziehungen an einer Sache beschäftigt.¹ Es geht im Sachenrecht darum, wem „Sachen“ gehören, wer sie beherrschen und wer über sie verfügen darf.² Das allgemeine Sachenrecht ist in den §§ 285–530 ABGB geregelt, für Liegenschaften existieren daneben Sondervorschriften in einzelnen Gesetzen wie dem Grundbuchsgesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz oder dem Baurechtsgesetz. An Sachenrechten kennt das österreichische Recht die in § 308 ABGB aufgezählten dinglichen Rechte Besitz, Eigentum, Pfandrecht und das Dienstbarkeitsrecht, daneben gibt es die Reallasten, das Baurecht nach dem Baurechtsgesetz und das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die Sachenrechte unterliegen dem **Typenzwang**, dh deren Inhalt ist weitgehend zwingend im Gesetz geregelt, die Gestaltungsmöglichkeiten der Parteien sind eingeschränkt. Es ist auch nicht möglich, andere als in Gesetzen angeführte Sachenrechte zu begründen. Sachenrechte unterliegen dem **Spezialitätsgrundsatz**, dh Sachenrechte können nur an bestimmten einzelnen Sachen bestehen. Sachenrechte sind **absolute Rechte**, dh sie wirken gegenüber jeder anderen Person, dies stellt einen wesentlichen Unterschied zu schuldrechtlichen Verhältnissen dar, die nur zwischen den beteiligten Personen wirken.³

1 Vgl Iro, Bürgerliches Recht IV Sachenrecht⁴, Rz 1/4.

2 Kletečka in Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I⁴, Rz 744.

3 Iro, Bürgerliches Recht IV Sachenrecht⁴, Rz 1/5 ff.

1.1.1.3. Begriffsbestimmungen

Grundstück/Liegenschaft

Grundstücke bzw Liegenschaften sind im Rahmen des österreichischen Sachenrechts **unbewegliche Sachen** („*Immobilien*“). Unbewegliche Sachen sind Sachen, die nicht ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur anderen versetzt werden können (s § 293 ABGB). Aus der Qualifikation von Grundstücken/Liegenschaften als unbewegliche Sachen folgen verschiedene rechtliche Konsequenzen, die in der Folge dargestellt werden, wie zB die speziellen sachenrechtlichen Regeln zum Eigentumserwerb, Erwerb beschränkter dinglicher Rechte oder öffentlich-rechtliche Regeln, die die Verfügungsmöglichkeiten über unbewegliche Sachen einschränken.

Unselbständige/selbständige Bestandteile einer Liegenschaft

Unselbständige Bestandteile einer unbeweglichen Sache iSd ABGB sind Sachen, die mit der Hauptsache (mit der Liegenschaft) derart eng verbunden sind, dass sie **tatsächlich nicht oder nur durch unwirtschaftliche Vorgangsweise abgetrennt** werden können.⁴ Dazu zählen auf Dauer bestimmte Bauwerke⁵ wie Häuser gem § 297 ABGB, aber auch mit dem Bauwerk oder mit der Liegenschaft verbundene Sachen, wie zB Fenster und Türen bei einem Gebäude, die schon fix in einem Haus befestigt wurden,⁶ Gas- und Wasserleitungen⁷ oder Dacheindeckungsteile und Fassadenteile⁸. Dieser Grundsatz wird im Gesetz, wie zB bei Bauwerken, zum Teil durchbrochen, weil nicht für Dauer bestimmte Bauwerke (sog Superädifikate⁹) oder Kellereigentum¹⁰ selbständige bewegliche Sachen bleiben.

Auch der **natürliche Zuwachs** (wie zB Gras, Bäume, Früchte) einer Liegenschaft bleibt bis zur Abtrennung unselbständiger Bestandteil der Liegenschaft (s § 295 ABGB).

4 OGH RS 0009891; OGH 1 Ob 21/82 MietSlg 34030; OGH 6 Ob 266/11b Zak 2012, 173; *Helmich* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 § 294 Rz 9 mwN.

5 Bauwerke (Gebäude) sind nach Rsp alles, was auf Grund gebaut und mit ihm fest verbunden ist (s OGH RS 0009921; OGH 1 Ob 513/93 SZ 66/38). Neben Häusern sind auch andere fest verbundene Bauten wie zB Kapellen, Schuppen, ausgemauerte Düngerstätten, Brücken, Straßenanlagen, Garagen, Schwimmbecken, Stützmauern, Holzzäune, Eisengitter, ständige Flaggenmaste, Aussichtswarten, Maschinenschuppen, Scheunen, Transformatorenhäuser, Fertigteilhäuser, Fertigteilschwimmbecken und Fertigteilaragen Gebäude iSd § 297 ABGB (s OGH RS 0009921; OGH 7 Ob 513/87 JBl 1987, 779). Auf die unwirtschaftliche Vorgangsweise der Abtrennung kommt es nach der jüngeren Rsp nicht mehr an (s OGH 7 Ob 31/06v wobl 2006, 359; vgl *Eccher/Riss* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB⁵ § 297 Rz 1).

6 OGH 11.11.1987, 3 Ob 112/87.

7 OGH 7.12.1994, 6 Ob 644/94.

8 OGH 14.4.1997, 10 Ob 84/97v.

9 Superädifikate sind gem § 435 ABGB Bauwerke, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zubehör eines Baurechtes sind; S dazu 5. Baurecht und Superädifikate.

10 Kellereigentum sind gem § 300 ABGB „*Räume und Bauwerke, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen, wie Keller, Tiefgaragen und industriellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewidmeten Stollen*“. Sonderrechtsfähig sind sie jedoch nur dann, wenn mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers gesondert Eigentum begründet wird. Kellereigentum kann in diesem Fall auch als eigener Grundbuchkörper verbüchert werden. Eine selbständige Verbücherung ist nur möglich, wenn der Keller, von bloßen Hilfseinrichtungen wie Entlüftungsschächten abgesehen, nicht über die Oberfläche des Grundstücks hinausragt (s OGH 5 Ob 99/09h bbl 2009/179 = JBl 2009, 767).

Unselbständige Bestandteile einer Liegenschaft **teilen sachenrechtlich das Schicksal der Hauptsache** (werden als Nebensache in einer Einheit mit der Liegenschaft behandelt). Wird die Liegenschaft veräußert, wird daher auch der unselbständige Bestandteil mitveräußert. Sie sind nicht sonderrechtsfähig, das bedeutet, dass sie ohne die Liegenschaft nicht veräußert oder Gegenstand beschränkter dinglicher Rechte (wie Pfandrechte, Dienstbarkeiten etc) werden können.

Selbständige Bestandteile einer Liegenschaft sind Sachen, die zwar mit der Hauptsache (Liegenschaft) verbunden sind, sich aber **tatsächlich und wirtschaftlich von der Restsache trennen** lassen,¹¹ wie zB ein von einem Restaurator abnehmbares Fresko¹², eine leicht demontierbare Aufzugsanlage¹³ oder eine Statue in der Hausnische.¹⁴ Selbständige Sachen teilen nicht notwendig das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache, müssen also nicht (zwingend) als Einheit mit der Hauptsache behandelt werden.¹⁵ Selbständige Bestandteile sind grundsätzlich **sonderrechtsfähig** und können daher selbständig veräußert oder Gegenstand beschränkter dinglicher Rechte (wie zB dem Pfandrecht) werden.¹⁶

Zubehör zur Liegenschaft

Zubehör einer unbeweglichen Sache sind körperliche Sachen, die – ohne Bestandteil des unbeweglichen Gutes zu sein – nach dem Gesetz oder dem Willen des Eigentümers **zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch** der Hauptsache bestimmt sind, **zu diesem Zwecke zur Hauptsache in Beziehung** gebracht werden¹⁷ und bei denen eine entsprechende **räumliche Verbindung** mit der Hauptsache gegeben ist¹⁸, wie zB der Traktor einer landwirtschaftlichen Liegenschaft¹⁹ oder Bilder in einem Sanatorium.²⁰ Bei Möbeln und Einrichtungsgegenständen eines Wohnhauses ist dies im Zweifel jedoch nicht der Fall.²¹ Umstritten ist, ob die Begründung des Zubehörs die **Identität des Eigentümers** der Haupt- und desjenigen der Nebensache erfordert.²² Nach der herrschenden Rechtsprechung ist eine solche **Eigentümeridentität** erforderlich.²³

11 OGH RS 0009891; zB OGH 6 Ob 266/11b Zak 2012, 173; *Helmich* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 294 Rz 22 mwN.

12 OGH 8 Ob 642/93 ecolex 1994, 228.

13 Aufzugsanlagen jedoch nur dann, wenn sie so montiert werden, dass ihre Trennung vom Gebäude ohne weiteres möglich ist (s OGH 6 Ob 718/76 HS 10.962). Wenn die wirtschaftliche Möglichkeit der Absonderung und Wiederherstellung nicht gegeben ist, weil eine montierte Aufzugsanlage durch die Demontage in ihre einzelnen Bestandteile zerfällt, ist sie ein unselbständiger Bestandteil (s OGH 25.11.1999, 2 Ob 275/99a).

14 OGH 1 Ob 643/87 ImmZ 1988, 74.

15 OGH RS 0009891; zuletzt OGH 6 Ob 266/11b JBl 2012, 583 (*Kisslinger*).

16 OGH RS 0009891.

17 OGH RS 0003765; weitere Beispiele für Zubehör bei *Helmich* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 294 Rz 51 ff.

18 Dies richtet sich nach der Verkehrsauffassung, s *Helmich* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 294 Rz 37.

19 OGH 3 Ob 655/51 SZ 24/320.

20 OGH 1 Ob 530/35 ZBl 1935/379.

21 OGH 14.11.1973, 5 Ob 210/73.

22 S dazu mwN *Helmich* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 294 Rz 42.

23 OGH 1 Ob 464/56 JBl 1957, 359; OGH 7 Ob 265/72, MietSlg 24.005; OGH 1 Ob 565/57 = EvBl 1958/159; OGH 6 Ob 768/80 MietSlg 33011; abl jedoch iZm der Beurteilung des Umfangs der exekutiven Pfandrechtsbegründung an einer beweglichen Sache OGH 8 Ob 558/87.

Maschinen, die mit der unbeweglichen Sache in Verbindung gebracht werden, **gelten nicht als Zubehör** zur Liegenschaft, wenn mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft im Grundbuch (A2-Blatt) angemerkt wird, dass die Maschinen Eigentum eines anderen sind.²⁴ Durch diese Regelung soll die Rechtssicherheit erhöht werden; die Erleichterung im Grundbuch verhindert, dass Hypothekargläubigern gegenüber der Anschein erweckt wird, es handle sich um (haftungserhöhendes) Zubehör.²⁵

Zubehör wird für die Dauer der Widmung wie ein Teil der Hauptsache behandelt. Im Zweifel (wenn nichts anderes vereinbart ist) wird daher bei einem Liegenschaftserwerb auch das Zubehör mitveräußert,²⁶ ebenso wird im Zweifel bei einer Verpfändung der Liegenschaft das Zubehör mitverpfändet. Die Zubehöreigenschaft endet mit dem Wegfall einer der Voraussetzungen²⁷, zB weil die Sache dauerhaft von der Liegenschaft entfernt wird.²⁸

1.1.1.4. Eigentumsbegriff

Das **Eigentumsrecht ist das dingliche Vollrecht** an einer Sache.²⁹ Wenn daher eine Person eine Liegenschaft erwirbt, steht sie in ihrem Eigentum und ist Teil ihres Vermögens. Das Vermögen unterliegt damit auch dem Zugriff von Gläubigern im Wege der Zwangsvollstreckung oder des Insolvenzrechts.³⁰

Die **subjektive Seite** des Eigentums ist gem § 354 ABGB die positive Befugnis, mit der Substanz und den Nutzungen einer Sache nach Willkür zu schalten (= **positives Nutzungsrecht**), und die negative Befugnis, jeden anderen davon auszuschließen (= **negatives Abwehrrecht**). Ein Eigentümer einer Liegenschaft kann die Liegenschaft daher nach Belieben benutzen (bis zur Zerstörung) oder über sie rechtsgeschäftlich verfügen (zB veräußern) oder anderen Personen dingliche Rechte (zB Pfandrechte oder Dienstbarkeiten) einräumen (s § 362 ABGB). Aus dem Herrschaftsrecht des Eigentümers folgt, dass es Dritten grundsätzlich untersagt ist, auf die fremde Sache – auch ohne Substanzverletzung – einzuwirken.³¹ Der Eigentümer einer Liegenschaft kann zB auch das Betreten seines Grundes verbieten, weil er allein darüber verfügt, wem er den Zutritt gestattet oder verwehrt.³²

Das Eigentum an einem Grundstück umfasst grundsätzlich die **Oberfläche inklusive des Luftraums in senkrechter Linie über dem Grundstück**³³ und die „**Unterfläche**“, also **alles, was sich im Untergrund des Grundstücks befindet**.³⁴ Diese Grundsätze sind

24 Siehe dazu die Sonderbestimmung § 297a ABGB.

25 *Helmich* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 297a Rz 1.

26 OGH RS 0009823; OGH 1 Ob 717/76 NZ 1979,63; OGH 6 Ob 266/11b JBl 2012, 583 (*Kisslinger*).

27 Räumliche Nähe und die Widmung sind, s o, die Voraussetzungen für die Zubehöreigenschaft (OGH 6 Ob 266/11b Zak 2012, 173 = EvBl LS 2012/102).

28 Eine (nur) vorübergehende Entfernung, etwa zu Reparaturzwecken, reicht dafür nicht aus (OGH 3 Ob 93/64 SZ 37/115).

29 *Eccher/Riss* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB⁵ § 354 Rz 1.

30 *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 § 353 Rz 2.

31 Gegen eine Störung kann die Eigentumsfreiheitsklage (*actio negatoria*) erhoben werden, s 1.1.4.3. Eigentumsfreiheitsklage (*actio negatoria*).

32 OGH RS 0010385; OGH 4 Ob 97/88 SZ 61/220; jedoch mit der Ausnahme bei rechtsmissbräuchlichem Vorgehen (OGH 19.8.2003, 4 Ob 139/03z).

33 OGH 5 Ob 193/69 SZ 42/116; als Grenze wird die (objektive) Möglichkeit der Einwirkung gesehen, s *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB³ § 354 Rz 4; *Helmich* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 297 Rz 14 mwN.

34 OGH RS 0009915; OGH 1 Ob 513/93 ecolex 1993, 451 (*Heid*).

jedoch dann durchbrochen, wenn sich aus bestimmten Sondergesetzen andere Eigentumsverhältnisse ergeben³⁵ bzw wenn besondere Vereinbarungen getroffen wurden,³⁶ wie zB beim Kellereigentum oder bei Superädifikaten.

1.1.2. Arten des Eigentums

1.1.2.1. Alleineigentum

Bei **Alleineigentum** steht die Liegenschaft im Eigentum einer einzelnen (natürlichen oder juristischen) Person. In diesem Fall hat der Eigentümer das alleinige Recht über die Liegenschaft zu verfügen, dh er kann das Eigentumsrecht ausüben und die Sache veräußern oder mit dinglichen Rechten wie dem Pfandrecht, Dienstbarkeiten etc belasten.

1.1.2.2. Miteigentum

Im **Miteigentum** (sog Miteigentümergeinschaft) steht eine Sache, wenn das Eigentum mehreren Personen ungeteilt zukommt (vgl § 825 ABGB). Miteigentümergeinschaften entstehen zB durch gemeinsamen Kauf einer Liegenschaft (zB durch ein Ehepaar) oder durch Erbgang (zB mehrere Kinder erben eine Liegenschaft). Bei Miteigentum ist nicht die Sache selbst geteilt, sondern nur die Rechte daran. Jeder Miteigentümer ist an der ganzen Sache quotenmäßig beteiligt. Sind daher zwei Personen zu gleichen Teilen Miteigentümer an einer 1.000 m² Liegenschaft, so steht jedem ein Recht an einer Hälfte der gesamten Liegenschaft (1.000 m²) zu und nicht etwa nur an einem bestimmten Teil (500 m²).

Jeder Miteigentümer ist dabei vollständiger Eigentümer seines Anteiles (s § 829 ABGB). Wenn er die Rechte seiner Miteigentümer nicht verletzt, kann er **über seinen Anteil frei verfügen**, dh diesen zB verpfänden, veräußern oder an diesem ein Veräußerungs- und Belastungsverbot einräumen. **An der Sache selbst** hingegen können **Verfügungen** wie Veränderungen der Substanz, dingliche Rechte wie Pfandrechte oder das Dienstbarkeitsrecht nur **einstimmig** vorgenommen werden (s § 828 ABGB). Die gemeinschaftlichen Nutzungen und Lasten sind, wenn keine abweichende Vereinbarung der Miteigentümer getroffen wird, nach dem Verhältnis der Anteile aufzuteilen (vgl § 839 ABGB). Regelungen zur (ordentlichen und außerordentlichen) Verwaltung finden sich in den §§ 833–838 ABGB, wobei diese Normen nur dann Anwendung finden, wenn keine abweichende Vereinbarung getroffen wird.

1.1.2.3. Wohnungseigentum

Das Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz hat eine zentrale Rolle im Immobilienrecht. Es ist von der schlichten Miteigentümergeinschaft nach dem ABGB zu trennen.³⁷ Im Detail zum Wohnungseigentum s 7. Wohnungseigentumsrecht.

35 OGH RS 0009915; So fallen zB elektrische Leitungsanlagen gem § 22 Abs 1 des Starkstromwegegesetzes (BGBl 1968/70) dadurch, dass sie mit einer unbeweglichen Sache in Verbindung gebracht werden (§ 297 ABGB), nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers (s OGH 13.9.2007, 6 Ob 60/07b).

36 OGH RS 0009915; OGH 7.6.1977, 3 Ob 623/76; OGH 1 Ob 21/82 SZ 55/105.

37 Dazu 7. Wohnungseigentum.

1.1.2.4. Stockwerkseigentum

Bei Stockwerkseigentum handelt es sich um **real geteiltes Eigentum**, es besteht dabei Alleineigentum am Stockwerk (am jeweiligen materiellen Anteil).³⁸ Eine solche horizontale Teilung von Liegenschaften, dh die Neubegründung von Stockwerkseigentum, ist seit 1859³⁹ verboten, ein bis dahin bereits bestehendes Stockwerkseigentum ist jedoch weiterhin möglich.⁴⁰

1.1.3. Erwerb des Eigentumsrechts an Liegenschaften

1.1.3.1. Einführung

Das ABGB kennt verschiedene Arten, wie das Eigentum erworben werden kann. Dabei wird zwischen **derivativem** und **originärem** Eigentumserwerb unterschieden. *Derivativer* (abgeleiteter) Erwerb liegt immer dann vor, wenn eine Sache auf eine rechtliche Art von einem Eigentümer auf einen anderen übertragen wird. Andere Erwerbsarten, bei denen das Eigentumsrecht nicht von einem Vormann übertragen wird, werden als *originärer* (ursprünglicher) Eigentumserwerb bezeichnet. Für den Erwerb des Eigentums benötigt man gem § 380 ABGB, wie auch bei den anderen dinglichen Rechten, einen (gültigen) Rechtsgrund (Titel) und eine bestimmte rechtliche Erwerbungsart (Modus).

1.1.3.2. Derivativer Eigentumserwerb von Liegenschaften

Im Bereich Liegenschaftsrecht kommt dem derivativen Erwerb die größte Bedeutung zu. Geht eine Liegenschaft auf eine rechtliche Art von einem Eigentümer auf einen anderen über, sind die Grundsätze zum derivativen Erwerb anzuwenden. Der derivative Erwerb setzt voraus, dass der Vormann (zB der Verkäufer der Liegenschaft) selbst rechtmäßiger Eigentümer war.

Für den abgeleiteten Eigentumserwerb an Liegenschaften gem §§ 425, 431 ABGB ist sowohl ein **gültiger Erwerbstitel** als auch die **Eintragung in das Grundbuch** als einzige in Betracht kommende Erwerbsart (Modus) erforderlich. Weder der bloße Titel (zB Kaufvertrag), verbunden mit der Einräumung des faktischen Besitzes für sich allein, noch die bloße Eintragung (Modus) kann allein Eigentum schaffen.⁴¹ Dies zeigt sich auch im Rahmen der **Doppelveräußerung**: Schließt der Eigentümer einer Liegenschaft mit zwei Personen einen gültigen Kaufvertrag ab, erlangt gem § 440 ABGB jener Käufer Eigentum, der früher um die Einverleibung (Modus) angesucht hat.

Titel

Titel (Rechtsgrund) ist jedes den Rechtserwerb rechtfertigende **Rechtsverhältnis**. Im Gesetz ausdrücklich genannt sind gem § 424 ABGB ein Vertrag (zB Kaufvertrag, Tauschvertrag, Schenkung), eine Verfügung auf den Todesfall (letztwillige Verfügung), richterlicher Ausspruch (zB Teilungsurteil) oder ein Gesetz. Wegen der in Österreich

38 OGH 30.6.1982, 3 Ob 559/82.

39 „Gesetz, betreffend die Theilung von Gebäuden nach materiellen Antheilen“ (RGI 1879/50).

40 Helmich in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.03 § 297 Rz 13.

41 OGH RS 0011117; OGH 3 Ob 579/85 SZ 58/177 = JBl 1986, 585 = NZ 1987, 151 (Hofmeister).

geltenden Privatautonomie sind diese in § 424 ABGB genannten Rechtsverhältnisse jedoch nicht abschließend, es sind zB auch bloße Sicherungsabreden als tauglicher Titel für den Eigentumserwerb anerkannt, es können daher auch Treuhandvereinbarungen einen Titel für den Eigentumserwerb abgeben.⁴² Gebrauchsüberlassungsverträge wie zB bei Miet- oder Pachtverträge sind hingegen kein Titel für den Erwerb von Liegenschaften, es soll bei ihnen gerade keine Eigentumsübertragung stattfinden: Das Eigentum soll nicht übertragen, sondern nur vom Vertragspartner gebraucht bzw verwendet werden.

Der Titel muss **gültig** sein: Wird der Titel rückwirkend aufgehoben (weil zB der Vertrag wegen Zwanges oder Irrtums erfolgreich angefochten wird), beseitigt dies den Eigentumsübergang, das Recht wird in einem solchen Fall als nicht übergegangen angesehen.⁴³ Zum im Rahmen des Immobilienrechts wohl wichtigsten Titel, zum Kaufvertrag, s 2.1. Kaufvertrag.

Modus

Der Modus zum Erwerb von dinglichen Rechten an Liegenschaften (und damit auch des Eigentumsrechts) ist die **Eintragung in das Grundbuch** gem § 431 ABGB. Diese Eintragung nennt man Einverleibung (*Intabulation*). Hinsichtlich des Verfahrens wird auf das Kapitel 4. Grundbuchsrecht verwiesen.

1.1.3.3. Originärer Eigentumserwerb durch Bauführung

Die §§ 417–419 ABGB regeln die **Eigentumsverhältnisse an Bauwerken**, wenn entweder die Baumaterialien und/oder die Bauführung (dh die Arbeitskraft) nicht vom Grundeigentümer, sondern von Dritten stammen.⁴⁴ Da das Bauwerk – sofern es sich um kein Superädifikat handelt – unselbständiger Bestandteil der Liegenschaft wird,⁴⁵ hat der Gesetzgeber Regeln getroffen, die den Eigentumskonflikt zwischen dem Dritten und dem Grundeigentümer lösen sollen. Baut ein Grundeigentümer hingegen mit eigenem Material, stellt sich diese Problematik nicht, weil kein Eigentum eines Dritten betroffen ist.

Die §§ 417–419 ABGB haben mit Ausnahme von § 418 S 3 ABGB gemeinsam, dass der Eigentümer der Liegenschaft immer auch Eigentümer des Bauwerks wird. Die §§ 417–419 ABGB regeln jedoch gewisse Ersatzansprüche des Dritten, weil der Eigentümer der Liegenschaft nicht bereichert werden soll. Diese Regelungen kommen jedoch nur dann zur Anwendung, wenn zwischen Grundeigentümer und dem Dritten keine Vereinbarung über die Eigentumsverhältnisse getroffen wird.⁴⁶ Dabei unterscheidet der Gesetzgeber zwischen unterschiedlichen Konstellationen:

- Errichtet jemand auf *seinem Grundstück* ein Bauwerk und verwendet dazu *fremde Materialien*, erwirbt der Grundeigentümer das Eigentum am Bauwerk. Dem Dritten,

42 OGH 29.1.1996, 5 Ob 507/96; *Spielbüchler in Rummel*, ABGB³ § 431 Rz 5.

43 *Spielbüchler in Rummel*, ABGB³ § 424 Rz 6; *Klicka/Reidinger in Schwimann/Kodek*, ABGB Praxiskommentar⁴ § 424 Rz 2.

44 *Iro*, Bürgerliches Recht IV: Sachenrecht⁴, Rz 6/27.

45 S auch unter 1.1.1.3. Begriffsbestimmung/unselbständige Bestandteile von Liegenschaften.

46 OGH RS 0011052; zB OGH 20.12.2012, 2 Ob 94/12f zu § 418 ABGB; *Mader in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 § 417 Rz 2 mwN.

dessen Eigentumsrecht an den Materialien untergeht, steht ein Ausgleichsanspruch zu. Bei Redlichkeit des Bauführers hat der Grundeigentümer den gemeinen Wert des Materials, bei Unredlichkeit den höchsten erzielbaren Preis des Materials und volle Genugtuung zu leisten (vgl § 417 ABGB).⁴⁷

- Errichtet jemand mit *eigenen Materialien* ohne Wissen und Willen des (Grund-)Eigentümers auf *fremdem Grund* ein Bauwerk, erwirbt der Grundeigentümer das Eigentum am Bauwerk (s § 418 S 1 ABGB). Dem Bauführer steht für das Bauwerk ein Ausgleichsanspruch zu. Bei Redlichkeit des Bauführers hat der Grundeigentümer die notwendigen Kosten (Materialkosten und die Kosten der Arbeitskraft), soweit sie nützlich (vom Wertzuwachs des Grundstückes gedeckt) sind, zu ersetzen. Bei Unredlichkeit wird der Bauführer wie ein Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt (s § 418 S 2 ABGB).⁴⁸
- Errichtet jemand ein Bauwerk auf *fremdem Grund* aus *fremden Materialien*, erwirbt der Grundeigentümer das Eigentum am Bauwerk (s § 419 S 1 ABGB). Dem Bauführer steht gegenüber dem Grundeigentümer ein Ausgleichsanspruch nach Art von § 418 ABGB zu. Der Materialeigentümer hat primär einen Anspruch gegenüber dem Bauführer nach Art von § 417 ABGB (s § 419 S 2 ABGB), die hA bejaht überdies auch einen Verwendungsanspruch gegenüber dem Grundeigentümer.⁴⁹
- § 418 S 3 ABGB sieht eine Ausnahme von dem Grundprinzip, dass der Grundeigentümer das Eigentum am Bauwerk erwirbt, vor: Errichtet jemand mit *eigenen Materialien* auf *fremdem Grund* ein Bauwerk und hat der Grundeigentümer von der Bauführung gewusst und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, wird der Bauführer Eigentümer der Liegenschaft (inklusive des Bauwerks).⁵⁰

Der (ehemalige) Grundeigentümer hat in diesem Fall (nur) Anspruch auf Ersatz des gemeinen Wertes der erworbenen Fläche.⁵¹ Wesentlich für die Verwirkung des Eigentumsrechtes am Grund ist nach der Rsp das Verhalten des Grundeigentümers, der in Kenntnis seines eigenen Rechtes zusieht, wie dem Bauführer aus Unkenntnis dieses Rechtes Vermögensnachteile zu erwachsen drohen.⁵² Der Grundeigentümer muss daher vom Bau wissen und dennoch vorwerfbar nicht untersagen.⁵³

Redlicher Bauführer iSd § 418 S 3 ABGB ist nach der Rsp derjenige, der im Zeitpunkt der Bauführung aus plausiblen Gründen entweder über die Eigentumsverhältnisse am verbauten Grund irren durfte oder auf Grund der Umstände, etwa einer allenfalls auch

47 Zum Ausgleichsanspruch Mader in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 § 417 Rz 6; Spielbüchler in *Rummel*, ABGB³ § 417 Rz 3.

48 Zum Ausgleichsanspruch Mader in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 § 418 Rz 2; Spielbüchler in *Rummel*, ABGB³ § 418 Rz 3.

49 Mader in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 § 419 Rz 3 mwN.

50 Der Eigentumserwerb umfasst jedoch nicht die gesamte Liegenschaft, sondern nur die verbaute und die zur bestimmungsgemäßen Benützung des Bauwerks unentbehrliche Fläche (zB OGH 7 Ob 290/56 SZ 29/60; zuletzt OGH 8 Ob 116/16s = Zak 2017/601 [*Kolmasch*]). Zu den unentbehrlichen Flächen gehören nach herrschender Rechtsprechung nur Gebäudezugänge oder -zufahrten sowie die zur Reparatur an den Hausmauern unbedingt notwendigen Abstände, siehe mwN OGH 8 Ob 116/16s = Zak 2017/601 (*Kolmasch*).

51 Spielbüchler in *Rummel*, ABGB³ § 418 Rz 4.

52 OGH 23.7.1997, 7 Ob 2352/96z.

53 OGH RS 0011088; OGH Ob 585/84 JBl 1985, 741 = NZ 1986, 226 (*Hofmeister*)

konkludent zustande gekommenen Vereinbarung, annehmen durfte und angenommen hat, dass ihm der Bau vom Eigentümer gestattet worden sei.⁵⁴ Der Eigentumserwerb (Modus) vollzieht sich nach § 418 S 3 ABGB durch die Bauführung selbst, es bedarf dazu weder einer Aneignungshandlung noch der Einverleibung des Eigentums für den Bauführer im Grundbuch.⁵⁵ Es handelt sich daher um außerbücherlichen Erwerb des Eigentums und damit um eine Ausnahme vom Eintragungsprinzip. Der Bauführer hat jedoch unter der Voraussetzung des § 418 S I ABGB Anspruch auf bürgerliche Übertragung bzw Einwilligung in die Verbücherung.⁵⁶ Die Eintragung ist wegen der **Drittwirkung** zu empfehlen: Der Bauführer erlangt erst durch die Eintragung die Möglichkeit bürgerlicher Verfügungen über die Liegenschaft. Solange die Eintragung nicht erfolgt ist, ist der Bauführer außerdem den Wirkungen des Vertrauensgrundsatzes der öffentlichen Bücher (Publizitätsprinzip) ausgesetzt.⁵⁷ Er muss also zB den Erwerb des gutgläubigen bürgerlichen Rechtsnachfolgers des Grundeigentümers gegen sich gelten lassen.⁵⁸

1.1.3.4. Originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung

Liegenschaften können, wie andere dingliche Rechte (zB Dienstbarkeiten), ersessen werden. Die Ersitzung richtet sich nach den allgemeinen Regeln des ABGB. Ersitzung ist der Erwerb eines Rechts durch qualifizierten Besitz und dessen Ausübung während der gesetzlich bestimmten Zeit (30 od 40 Jahre gem §§ 1468 ff ABGB). Der Erwerb des Eigentums setzt die **redliche und echte Ausübung** des entsprechenden Rechtsbesitzes im eigenen Namen durch mindestens 30 Jahre voraus. Die Ersitzung des Eigentumsrechtes setzt Alleinbesitz voraus.⁵⁹

Die Ersitzung selbst ist sowohl Titel als auch Modus zugleich, es handelt sich daher um **außerbücherlichen Erwerb** einer Liegenschaft und damit um eine Ausnahme vom Eintragungsprinzip. Die Ersitzung führt zu einem *originären* Rechtserwerb, der zur Folge hat, dass der bisherige Rechtsinhaber sein Recht verliert (vgl § 1478 ABGB). Der Ersitzende kann bei Gericht um die Zuerkennung des Eigentumes ansuchen und die Liegenschaft ins Grundbuch einverleiben lassen (s § 1498 ABGB). Solange diese Eintragung nicht erfolgt ist, hat er zwar Eigentum erworben, ist aber den Wirkungen des Vertrauensgrundsatzes der öffentlichen Bücher ausgesetzt.⁶⁰ Er muss daher zB den Erwerb des gutgläubigen bürgerlichen Rechtsnachfolgers des bürgerlichen Grundeigentümers gegen sich gelten lassen.

54 OGH RS 0103699; OGH 1 Ob 519/96; vgl zuletzt OGH 8 Ob11/12v bbl 2012/153 = MietSlg 64.035: Redlicher Bauführer ist nicht nur derjenige, der aus plausiblen Gründen über die Eigentumsverhältnisse des verbauten Grundes irrt, sondern auch, wer glaubt, dass er aufgrund einer erhaltenen Erlaubnis dort, wo er baut, auch bauen dürfe. Zur Redlichkeit s auch OGH 6 Ob 193/13w, immolex 2014, 353 (*Cerha*). Die Redlichkeit des Bauführers ist nach stRsp bereits bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen (OGH RS 0103701; zB OGH 30.6.2005, 3 Ob 103/05a).

55 OGH 2 Ob 103/61 EvBl 1961/244, 322.

56 OGH 23.7.1997, 7 Ob 2352/96z.

57 S dazu sogleich unter Übernahme nicht verbücherter Lasten nach § 1500 ABGB.

58 OGH RS 0011076; OGH 2 Ob 103/61 EvBl 1961/244, 322.

59 S OGH RS 0009792; OGH 7 Ob 214/71 SZ 44/190; vgl zuletzt etwa OGH 1 Ob 10/15z Zak 2015, 232 = JB 2015, 518: Zur Ersitzung des Eigentums nach § 1460 ABGB ist Sachbesitz, und zwar Alleinbesitz, erforderlich.

60 S dazu sogleich unter Übernahme nicht verbücherter Lasten nach § 1500 ABGB.

1.1.3.5. Liegenschaftserwerb in der Zwangsversteigerung

Der Liegenschaftserwerb in der Zwangsversteigerung richtet sich nach der Exekutionsordnung (EO). Im Gegensatz zum Eintragungsprinzip (s 1.1.3.2.) bei Liegenschaften erwirbt der Ersteher im Rahmen von Zwangsversteigerungen bereits mit Zuschlag das Eigentum. Der durch den **Zuschlag** bewirkte Eigentumserwerb des Erstherrn ist nach stRsp auflösend bedingt.⁶¹ Er erwirbt daher zunächst außerbücherliches Eigentum. Das unbeschränkte Eigentum erwirbt der Ersteher erst mit Rechtskraft des Zuschlags und nach vollständiger Erfüllung der Versteigerungsbedingungen.⁶² Nach Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen hat der Ersteher Anspruch auf Übergabe der Liegenschaft sowie des veräußerten Zubehörs und die bücherliche Eintragung seines Eigentumsrechtes (s § 156 EO). Für die einzelnen Rechtswirkungen, insbesondere Übernahme von Lasten, ist die Exekutionsordnung (EO) maßgeblich.⁶³

1.1.3.6. Liegenschaftserwerb im Erbgang

Im Rahmen des Erbgangs erwirbt der Erbe nach der stRsp durch die **rechtskräftige Einantwortung**⁶⁴ der im Nachlass befindlichen Liegenschaft des Verstorbenen (Verlassliegenschaft) Eigentum an der Liegenschaft.⁶⁵ Es handelt sich um außerbücherlichen Eigentumserwerb, die Einantwortung ist Titel und Modus zugleich.⁶⁶ Der Eigentumsübergang erfolgt mit Rechtskraft der Einantwortung, die Einverleibung im Grundbuch hat nur mehr deklarativen Charakter, weil der Erbe dadurch den bücherlichen Besitz erlangt.⁶⁷

1.1.3.7. Lastenübergang im Rahmen vom Liegenschaftserwerb Übernahme im Grundbuch angemerakter Lasten

Mit dem Eigentumserwerb an Liegenschaften werden auch die darauf haftenden, im Grundbuch angemerkten Lasten (wie Hypotheken, Dienstbarkeiten, Reallasten, Baurechte, Bestandrechte) übernommen (vgl § 443 ABGB). Wer das Grundbuch nicht einseht, leidet daher in allen Fällen für seine Nachlässigkeit. Dies wird als die **positive Seite der Publizität** bezeichnet.⁶⁸

Beispiel zur Übernahme im Grundbuch angemerakter Lasten

Käufer A erwirbt vom Verkäufer B die Liegenschaft X. Der Verkäufer B sichert A die Lastenfreiheit zu, obwohl im Grundbuch bei der Liegenschaft X ein Wasserleitungsrecht (Dienstbarkeit) zugunsten der Nachbarliegenschaft Y verbüchert ist. Der Erwerber A muss wegen § 443 ABGB trotzdem das Wasserleitungsrecht übernehmen, auch wenn er von dem Wasserleitungsrecht nichts wusste. Verkäufer A kann durch die Zusicherung der Lastenfreiheit zwar aus dem Vertragsverhältnis mit Käufer B gewährleistungspflichtig werden und für den Mangel haften, die Zusicherung ist für die sachenrechtliche Übernahme der Lasten jedoch irrelevant.

61 OGH 9.6.2009, 5 Ob 95/09w.

62 OGH RS 0117693; zuletzt OGH 1 Ob 244/14k Zak 2015, 151.

63 Für die Übernahme von Lasten sind insb die §§ 150 und 227 EO maßgeblich.

64 Unter Einantwortung ist die durch Gerichtsbeschluss erfolgte Übergabe des Nachlasses an die Erben gem § 177 AufßStrG zu verstehen.

65 OGH RS 0011263; s etwa OGH 25.11.2008, 5 Ob 177/08b.

66 OGH 18.7.2002, 3 Ob 37/01i.

67 OGH 5 Ob 177/08b NZ 2009, 190 (Hoyer).

68 Dazu 4.3. Prinzipien des Grundbuchs.

Übernahme nicht verbücheter Lasten nach § 1500 ABGB

Wenn der Grundbuchsstand vom wahren Sachverhalt abweicht, weil bestimmte außerbücherliche privatrechtliche Lasten (wie zB nicht verbücherte Dienstbarkeiten) bestehen, richtet sich die Pflicht zur Übernahme nach § 1500 ABGB. Ein gutgläubiger Erwerber muss außerbücherliche Rechte grundsätzlich nicht gegen sich gelten lassen (= **negative Seite des Publizitätsgrundsatzes**⁶⁹). Von wesentlicher Bedeutung ist dies, wenn außerbücherliches Eigentum besteht, das vom Grundbuchsstand abweicht, wie zB beim Eigentumserwerb durch Bauführung oder Ersitzung.⁷⁰ § 1500 ABGB ist nur auf den rechtsgeschäftlichen entgeltlichen Erwerb (wie etwa beim Kauf) anzuwenden, nicht aber etwa beim Eigentumserwerb im Rahmen einer Schenkung oder im Rahmen der Erbfolge.⁷¹

Gutgläubig ist nach der Rsp dabei nur derjenige, dem sowohl im Zeitpunkt des Erwerbsgeschäftes als auch im Zeitpunkt des Ansuchens um Einverleibung die vom Grundbuchsstand abweichende wahre Sachlage unbekannt war.⁷² Der redliche Erwerber wird jedoch nicht geschützt, wenn seine irrige Vorstellung (der Lastenfreiheit) auf Fahrlässigkeit beruht.⁷³ Bei dem Eigentumserwerb wird nach der Rsp von einem Käufer verlangt, dass er sein Kaufobjekt auch **besichtigt**; unterlässt er dies, handelt er fahrlässig und ist nicht gutgläubig, wenn er die vom Grundbuch abweichende Sachlage bei der Besichtigung erkennen hätte können.⁷⁴ Der Erwerber ist jedoch erst dann, wenn sich bei der Besichtigung besondere Bedenken ergeben, zur eigenen Prüfung verpflichtet.⁷⁵ Im Übrigen wird von der Rsp eine Verpflichtung zur **Einsicht in die Urkundensammlung** des Grundbuchs bejaht, wenn bei dem in das Hauptbuch Einsicht Nehmenden der Verdacht erweckt werden muss, dass das Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmen, oder wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung als verkehrsüblich angesehen werden muss.⁷⁶ Auf den Übergang **öffentlich-rechtlicher Lasten** auf den Erwerber ist § 1500 ABGB nicht anzuwenden, diese richten sich nach der maßgeblichen Vorschrift und gehen idR auch ohne Verbücherung und auch bei gutem Glauben auf den Erwerber über.⁷⁷

Beispiel für den lastenfreien Erwerb gem § 1500 ABGB

Käufer A erwirbt das Grundstück X, bei dem im Grundbuch keine Lasten angemerkt sind. Der ehemalige Grundeigentümer (der Verkäufer) hat früher dem Nachbargrundstück Y ein Wegerecht (Dienstbarkeit) über das Grundstück X eingeräumt, dieses Wegerecht wurde aber nicht im Grundbuch verbüchert. Der Erwerber A muss das Wegerecht wegen § 1500 ABGB nicht übernehmen, wenn er bis zum Zeitpunkt des Einverleibungsansuchens von dem Wegerecht nichts wusste oder es bei der Besichtigung des Grundstücks nicht hätte erkennen können.

69 OGH 4 Ob 189/02a EvBl 2003/108.

70 Meissel/Dehn in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB⁵ § 1500 Rz 1; S auch 1.1.3.3. Originärer Eigentumserwerb durch Bauführung und 1.1.3.4. Originärer Eigentumserwerb durch Ersitzung.

71 OGH 18.2.2003, 4 Ob 189/02a; OGH 21.12.1989, 6 Ob 737/87.

72 OGH RS 0034776; zB OGH 7 Ob 512/76 JBl 1976, 642 = NZ 1978, 110; OGH 1 Ob 5/87 SZ 60/84.

73 OGH RS 0034776; zuletzt OGH 27.4.2011, 9 Ob 46/10w.

74 OGH 12.12.1982, 1 Ob 822/82.

75 OGH 15.5.2001, 5 Ob 324/00h; OGH 28.4.1999 7 Ob 209/98f.

76 OGH RS 0060205, zuletzt OGH 7 Ob 170/14x wobl 2015, 209.

77 Spielbühler in Rummel, ABGB³ § 443 Rz 2; Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.02 § 443 Rz 4.

1.1.4. Schutz des Eigentums

1.1.4.1. Allgemeines

Das Eigentum an Liegenschaften ist im österreichischen Recht durch verschiedene Instrumente geschützt. Verfassungsrechtlich ist das Eigentumsrecht gegen staatliche Eingriffe geschützt (vgl Art 5 StGG), strafrechtlich zB gegen Sachbeschädigung (§§ 125, 126 StGB). Das ABGB kennt zwei zivilrechtliche Instrumente zum Schutz des Eigentums: die Räumungsklage und die Eigentumsfreiheitsklage.

1.1.4.2. Räumungsklage (*rei vindicatio*)

Die **Räumungsklage** (*rei vindicatio*) gem § 366 ABGB räumt dem Liegenschaftseigentümer die Möglichkeit ein, seine ihm vorenthaltene Sache von jedem Inhaber durch die Eigentumsklage gerichtlich zu fordern. Die Voraussetzungen finden sich in den §§ 366 ff ABGB.

1.1.4.3. Eigentumsfreiheitsklage (*actio negatoria*)

Weiteren Schutz bietet das ABGB durch die in § 523 ABGB geregelte **Eigentumsfreiheitsklage** (*actio negatoria*). Diese ist gegen jede Person möglich, die sich eines Eingriffes in das Eigentum anderer schuldig macht, insbesondere durch Anmaßung einer Dienstbarkeit.⁷⁸ Als Kläger (aktiv) legitimiert sind der Eigentümer und nach stRsp auch der Fruchtnießer.⁷⁹ Im Falle des Miteigentums ist grundsätzlich⁸⁰ jeder Miteigentümer alleine berechtigt, eigenmächtige Eingriffe (auch eines anderen Miteigentümers) in das gemeinsame Eigentum durch die Eigentumsfreiheitsklage abzuwehren.⁸¹ Als Beklagte sind der Störer, im Falle einer Miteigentümergeinschaft alle Miteigentümer gemeinsam als notwendige Streitgenossenschaft (passiv) legitimiert.⁸²

Im Gegensatz zum Anwendungsbereich der Räumungsklage wird dem Liegenschaftseigentümer bei der Freiheitsklage die Sache nicht vorenthalten, sondern in das Eigentum eingegriffen.

Die Eigentumsfreiheitsklage kann auf folgende Rechtsfolgen (Klagebegehren) lauten:

- Gegen jeden Störer: **Unterlassung künftiger Störungen**⁸³,
- gegen jeden Störer: **Wiederherstellung des vorherigen Zustandes** durch Beseitigung der vom Beklagten verursachten Beeinträchtigung⁸⁴,
- gegen jeden Störer: **Schadenersatz** nach allgemeinen Grundsätzen bei Verschulden⁸⁵,

78 OGH RS 0010388; S auch unter 1.2.6.

79 S nur OGH 1 Ob 130/73; OGH 2 Ob 161/09d; *Memmer in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 523 ABGB Rz 10.

80 Ausgenommen hiervon sind Feststellungsbegehren, die sich auf nicht Beteiligte auswirken würden (*Memmer in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 523 ABGB Rz 4). Diesfalls sind die Miteigentümer notwendige Streitgenossen. Allgemein gilt, dass jeder einzelne Berechtigte zur Abwehr von Störungen legitimiert ist, sofern er sich nicht in Widerspruch mit den Übrigen setzt, s OGH 3.6.2008, 5 Ob 290/07v.

81 OGH RS 0012112; zuletzt OGH 9.4.2015, 7 Ob 30/15k.

82 *Memmer in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 523 ABGB Rz 10; *Hofmann in Rummel*, ABGB³ § 523 ABGB Rz 4.

83 OGH RS 0106908; zB OGH 26.11.1996, 1 Ob 2003/96g; OGH 1 Ob 6/00i bbl 2000, 194; zuletzt OGH 8 Ob 104/14y Zak 2015, 94.

84 OGH RS 0106908; OGH 6 Ob 278/06k MietSlg 59.047 = Zak 2008, 93 = wobl 2008/77.

85 OGH RS 0106908; OGH 6 Ob 33/66 SZ 39/21.

- nur gegen den Eigentümer (bzw alle Miteigentümer) der herrschenden Sache: **Feststellung des Nichtbestehens einer Servitut**⁸⁶,
- nur gegen den (bücherlichen) Eigentümer (bzw alle Miteigentümer): **Einverleibung des noch nicht eingetragenen** (außerbücherlichen) **Rechts** zB bei Ersitzung.⁸⁷

1.1.5. Eigentumsbeschränkungen bei Liegenschaften

1.1.5.1. Öffentlich-rechtliche Schranken

Allgemeine öffentlich-rechtliche Schranken

Grundsätzlich gilt freie Verfügungsmacht des Einzelnen über sein Eigentum. Erwerbsbeschränkungen (§ 356 ABGB) sind wie Ausübungsbeschränkungen (§§ 358, 364 ABGB) nur bei besonderer (gesetzlicher) Anordnung gegeben. Im Zweifel steht daher zB der Erwerb einer veräußerlichen Sache und damit auch einer Liegenschaft jedermann frei.⁸⁸

Gerade das **Liegenschaftsrecht ist jedoch zahlreichen Beschränkungen durch Gesetze unterworfen**, die im Interesse der Allgemeinheit die Verfügungsgewalt über das Grundeigentum einschränken. Schranken ergeben sich aus dem **öffentlichen Baurecht**⁸⁹, das zB Bebauungsregeln vorsieht, oder aus dem **Grundverkehrsrecht**, das zB persönliche Erwerbsbeschränkungen⁹⁰ vorsieht. Weitere Beschränkungen können sich aus Sondergesetzen ergeben, wie zB für land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften nach den **Landesgrundverkehrsgesetzen** oder für Denkmäler wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Bedeutung nach dem **Denkmalschutzgesetz**.

Legalservituten

Beschränkungen an Liegenschaften können sich aus bestimmten Gesetzen ergeben, die der Eigentümer aus Rücksicht der Nachbarschaft oder des allgemeinen Interesses dulden muss,⁹¹ sog Legalservituten. Bei **Legalservituten** handelt es sich um **liegenschaftsbezogene Berechtigungen bzw Lasten**, die **unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch** bestehen bzw erworben werden. Legalservituten können im Grundbuch ersichtlich gemacht werden (vgl § 7 Abs 2 AllgGAG), sind aber im Unterschied zu den privaten dinglichen Dienstbarkeiten auch ohne grundbücherliche Ersichtlichmachung **gegenüber jedermann wirksam**.⁹²

Prominentestes Beispiel für eine Legalservitut ist der Notweg nach dem Notwegegesetz, der in 1.2.8. näher behandelt wird. Neben den Bundesgesetzen wie dem Luftfahrtgesetz oder dem Forstgesetz können sich auch aus Landesgesetzen Legalservituten ergeben, zB in Bauordnungen oder Fischereigesetzen.

86 OGH RS 0106908; OGH 10.9.1998, 6 Ob 80/98b.

87 OGH RS 0106908. Näher dazu unter 1.2.4.2. Titel.

88 OGH 20.9.1990, 7 Ob 588/90.

89 S dazu ausf 10. Raumordnungs- und Baurecht.

90 ZB Normen zum Rechtserwerb an Grundstücken durch Ausländer in den Landesgrundverkehrsgesetzen; s dazu 3. Grundverkehrsrecht.

91 Memmer in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.03 § 472 Rz 21.

92 OGH RS 0011505.

Beispiele für Legalservituten⁹³

Gemeingebrauch: zB Benützung einer Straße unter den gleichen Bedingungen ohne behördliche Bewilligung und unabhängig vom Willen des über den Straßengrund Verfügungsberechtigten.⁹⁴

Forstgesetz 1975 – ForstG: Benützung des Waldes zu Erholungszwecken nach § 33 Abs 1 ForstG.⁹⁵ Es darf daher jedermann den Wald beispielsweise zum Spaziergehen nutzen.⁹⁶ Eine darüber hinausgehende Benutzung, wie Lagern bei Dunkelheit, Zelten, Befahren oder Reiten, ist jedoch nur mit Zustimmung des Waldeigentümers, hinsichtlich der Forststraßen mit Zustimmung jener Person zulässig, der die Erhaltung der Forststraßen obliegt.⁹⁷ Das Abfahren mit Skiern im Wald ist im Bereich von Aufstiegshilfen, auf markierten Pisten oder Schirtrouten und Schilanglaufen ohne Loipen unter Anwendung der nötigen Vorsicht gestattet.⁹⁸

Kommerzielle Veranstaltungen (zB Pilz- und Beerensammelveranstaltungen⁹⁹ oder gewerblich geführte Canyoning-Touren¹⁰⁰) überschreiten jedoch die Legalservitut des § 33 Abs 1 ForstG.

Luftfahrtgesetz – LFG: Freiheit des Luftraumes: Recht des Überfliegens von „Luftfahrzeugen und Luftfahrtgeräten“ nach § 2 LFG.¹⁰¹ Davon ist etwa auch das Überfliegen mit einem Paragleitschirm umfasst.¹⁰²

Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959: Recht zum Betreten und zur Benutzung fremder Grundstücke zB zu Instandhaltungsarbeiten an Gewässern nach § 72 WRG.¹⁰³

Telekommunikationswegegesetz – TWG: Leitungs- und Mitbenutzungsrechte, wie zB das Recht zur Errichtung und zur Erhaltung von Kommunikationslinien durch Bereitsteller eines Kommunikationsnetzes nach § 5 TWG.¹⁰⁴

Vermessungsgesetz – VermG: Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen und dessen Mitarbeitern wird durch § 43 Abs 1 VermG das Recht eingeräumt, für Vermessungen fremden Grund zu betreten und zu befahren, wenn dies für deren zweckmäßige Durchführung unbedingt erforderlich ist.¹⁰⁵

Landes-Fischereigesetze: Das Oö Fischereigesetz sieht zB das Recht zur vorübergehenden Benützung von Ufergrundstücken für Zwecke der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Fischwässer im unumgänglich notwendigen Umfang durch die Bewirtschafter und deren Gehilfen vor (§ 28 Abs 1 Oö Fischereigesetz).

Landes-Baugesetze: Das Stmk BauG sieht zB das Recht zur vorübergehenden Benutzung fremden Grundes bei der Herstellung, Erhaltung und beim Abbruch von baulichen Anlagen im Bereich der Grundgrenze vor (§ 36 Abs 1 Stmk BauG).

Der **Berechtigte** einer Legalservitut **ergibt sich aus der Vorschrift**, ebenso deren Umfang. Durch die Legalservitut kann jedermann (zB § 33 ForstG) oder nur eine bestimmte Person berechtigt werden (zB § 43 VermG).

93 Weitere Beispiele bei Memmer in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 472 ABGB Rz 23.

94 OGH 5 Ob 120/08w Zak 2009, 34.

95 OGH 22.8.1996, 1 Ob 2224/96g.

96 Memmer in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 472 ABGB Rz 23.

97 § 33 Abs 3 Satz 1 ForstG.

98 § 33 Abs 3 Satz 2 ForstG.

99 Vgl OGH 10.2.2004, 1 Ob 56/03x.

100 OGH 1 Ob 211/17m = Zak 2018/50 (*Kolmasch*).

101 OGH 8 Ob 128/09w EvBl-LS 2011/25 = JBl 2011, 234 (*Wagner*) = RdU 2011, 71 (*Kisslinger*) = AnwBl 2011, 211 = bbl 2011/58.

102 LG St Pölten 29.4.1992, R 47/92 ZVR 1992/160.

103 LG Klagenfurt 24.11.2011, 3 R 138/11w.

104 OGH 2.4.1998, 6 Ob 390/97i zu § 8 Telegraphenwegegesetz, jetzt Telekommunikationswegegesetz.

105 OGH 3 Ob 23/11w Zak 2011, 193 = Jus-Extra OGH-Z 4996 = RZ 2011 EÜ155 = JBl 2011, 705 = ZVR 2012, 199 (*Kathrein*).

1.1.5.2. Privatrechtliche Schranken

Das ABGB kennt **rechtsgeschäftlich eingeräumte Eigentumsbeschränkungen** in Form des Vorkaufsrechts, des Wiederkaufsrechts, des Bestandrechts (Miete oder Pacht) und das Veräußerungs- und Belastungsverbot. Daneben beschränken auch die **dinglichen Rechte** (Dienstbarkeiten, Pfandrechte, Reallasten) nach dem ABGB oder das Baurecht nach dem BauRG das Eigentum. Die **privatrechtlichen Eigentumsbeschränkungen wirken grundsätzlich obligatorisch** (dh nur zwischen den Vertragspartnern), **erlangen durch die Verbücherung** im Grundbuch jedoch **Wirkung gegenüber Dritten** (wie dem Erwerber einer Liegenschaft).

Das Eigentumsrecht bei Liegenschaften wird auch durch das sog **Nachbarrecht** eingeschränkt, das in den §§ 364, 364a und 364b ABGB geregelt ist und die Eigentümer benachbarter Grundstücke verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Rechte aufeinander Rücksicht zu nehmen. Diese Bestimmungen enthalten **Regelungen zu Immissionen** (Einwirkungen) wie Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch oder Erschütterungen auf das Nachbargrundstück. Der Nachbar kann diese (nur) untersagen, wenn sie das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschreiten und die ortsübliche Benutzung des Grundstücks wesentlich beeinträchtigen (s § 364 Abs 2 S 1 ABGB). Die unmittelbare Zuleitung (zB von Abwässern durch ein Rohr¹⁰⁶) auf das Nachbargrundstück ist jedenfalls unzulässig (§ 364 Abs 2 S 2 ABGB). Wird die nach § 364 Abs 2 ABGB **ortsunübliche Einwirkung** hingegen von einer Bergwerksanlage oder behördlich genehmigten Anlage verursacht, kann sie der Grundeigentümer – sofern sie typischerweise mit dem genehmigten Betrieb der Anlage verbunden ist¹⁰⁷ und das genehmigte Ausmaß nicht überschreitet¹⁰⁸ – nicht untersagen, sondern hat nur Anspruch auf Ersatz des zugefügten Schadens (s § 364a ABGB).

Sog „negative“ **Immissionen** wie der Entzug von Luft und Licht¹⁰⁹ oder der Aussicht auf das Grundstück¹¹⁰ zB durch Bauwerke können grundsätzlich nicht untersagt werden. Der **Entzug von Licht oder Luft durch Bäume oder andere Pflanzen** kann vom Nachbarn hingegen untersagt werden, wenn das ortsübliche Maß überschritten wird und der Entzug zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Benutzung des Grundstücks führt (s § 364 Abs 3 ABGB). Ebenso unzulässig ist die Vertiefung des Grundstücks, wenn der Boden oder das Gebäude des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert (§ 364b ABGB).

1.2. Dienstbarkeiten, Reallasten und Notwegerecht

1.2.1. Einführung/Begriffsbestimmung

1.2.1.1. Einführung/Begriff der Dienstbarkeit

Bei Dienstbarkeiten (*Servituten*) handelt es sich um **dingliche Rechte auf beschränkte Nutzung einer fremden Sache**. Der Eigentümer wird dadurch verpflichtet, zum Vor-

106 OGH 6 Ob 115/65 JBl 1966, 144; weitere Beispiele in *Holzner in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.02 § 364 Rz 8.

107 OGH 8 Ob 95/04k RdU-LSK 2005/54.

108 OGH 1 Ob 16/77 SZ 50/84; OGH 8 Ob 512/92 RdU 1994/23 (*Kerschmer*).

109 OGH 3 Ob 598/81 MietSlg 33.023.

110 OGH 5 Ob 708/82 MietSlg 35.024.

teile eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen (vgl § 472 ABGB). Der Eigentümer der Liegenschaft ist verpflichtet, etwas zu **unterlassen**, was er an sich zu tun befugt wäre (verneinende Dienstbarkeit, zB die Verpflichtung, sein Haus nicht zu erhöhen), oder etwas zu **dulden**, was er sonst untersagen dürfte (bejahende Dienstbarkeit, zB dass der Nachbar über seinen Grund zur Nachbarliegenschaft fährt). Es handelt sich daher um Beschränkungen, die das umfassende Herrschaftsrecht, das mit dem Eigentum verbunden ist, einschränken. Das Recht der Dienstbarkeiten wird in den §§ 472–530 ABGB behandelt.

1.2.1.2. Abgrenzung zu anderen Beschränkungen/Belastungen

Abgrenzung zu den Legalservituten

Legalservituten sind keine Dienstbarkeiten iSd ABGB, sondern **liegenschaftsbezogene Berechtigungen bzw Lasten**, die in der Regel unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch bestehen bzw erworben werden. In der Wirkung sind sie einer dinglichen Verpflichtung gleichzusetzen (dh sie wirken absolut, gegenüber jedem Eigentümer).¹¹¹

Abgrenzung zu den Reallasten

Im Unterschied zur Reallast darf bei Dienstbarkeiten die Pflicht zu positiven Leistungen nicht Hauptinhalt sein, sondern nur Mittel zum Zweck.¹¹²

1.2.2. Grundsätze des Dienstbarkeitsrechts

1.2.2.1. Duldungspflicht

Inhalt einer Dienstbarkeit ist die Verpflichtung des Eigentümers der dienenden Sache zu einem Dulden oder Unterlassen. Der Besitzer der dienbaren Sache ist in der Regel **nicht verpflichtet, aktiv etwas zu tun**, sondern er ist nur verpflichtet, einem anderen die Ausübung eines Rechtes zu gestatten oder das zu unterlassen, was er als Eigentümer sonst zu tun berechtigt wäre.¹¹³ So muss zB der Aufwand zur Erhaltung und Herstellung der Sache, die zur Dienstbarkeit bestimmt ist, in der Regel vom Berechtigten getragen werden (vgl § 483 ABGB).

Bei Dienstbarkeiten ist ein Tun des Verpflichteten nur insoweit ausgeschlossen, als es den Hauptinhalt des Rechts bilden soll. Die Pflicht zu positiven Leistungen kann nicht Hauptinhalt sein, als Nebeninhalt kann den Verpflichteten eine Pflicht zum Tätigwerden treffen.¹¹⁴ Dies ist zB dann der Fall, wenn ein Dienstbarkeitsweg auch vom Verpflichteten benützt wird. In diesem Fall muss der Verpflichtete verhältnismäßig zum Erhaltungsaufwand beitragen. Maßgeblich ist dabei, dass die Verbindlichkeit zu positiver

111 § 1.1.5.1. Öffentlich-rechtliche Schranken.

112 § 1.2.2.1. Duldungspflicht.

113 OGH 2 Ob 2267/96p SZ 69/180.

114 OGH RS 0105768; vgl zuletzt auch OGH 7 Ob 175/13f immolex 2015/43 (*Hagen*): Verpflichtung des Eigentümers der dienenden Sache zu einer positiven Leistung darf, anders als bei einer Reallast, nicht Hauptinhalt des Dienstbarkeitsrechts sein.

Leistung nur der Dienstbarkeit dient.¹¹⁵ Wenn eine Dienstbarkeit Nebenpflichten umfasst, enthält die Dienstbarkeit auch reallastartige Elemente, ohne dass deshalb der Bestand einer Reallast neben der Dienstbarkeit angenommen wird.¹¹⁶ Auch eine solche Nebenleistung kann durch Eintragung verdinglicht werden.

1.2.2.2. Unübertragbarkeit

Eine Dienstbarkeit kann nicht ohne Zustimmung des Verpflichteten auf eine andere Sache oder Person übertragen werden (vgl § 485 S 1 ABGB). Grunddienstbarkeiten können daher ohne Zustimmung des Verpflichteten nicht auf eine andere Person oder ein anderes herrschendes Grundstück übertragen werden.¹¹⁷

1.2.2.3. Unteilbarkeit

Gem § 485 ABGB sind Dienstbarkeiten grundsätzlich **unteilbar**. Grunddienstbarkeiten können daher weder an Bruchteilen des dienenden Grundstücks noch für Bruchteile des herrschenden Grundstücks erworben werden.¹¹⁸ Es gibt jedoch Sonderregelungen bei Teilung der belasteten (dienenden) Liegenschaft oder Teilung der begünstigten (herrschenden) Liegenschaft bei Grunddienstbarkeiten nach §§ 844, 847 ABGB.

Bei Grunddienstbarkeiten bleibt das Recht der Dienstbarkeit bei Teilung des herrschenden Grundstücks nach § 844 ABGB bestehen, im Zweifel besteht dann das Recht zugunsten aller Teile fort.¹¹⁹ Es entsteht dann eine Mehrheit selbständiger Dienstbarkeiten zugunsten der Liegenschaftsanteile.¹²⁰ Wenn die Grunddienstbarkeit nur einem bestimmten Teil des herrschenden Gutes zugutekam, erlischt die Dienstbarkeit allerdings für die anderen Teile.¹²¹ Die Teilung des herrschenden Gutes darf die Dienstbarkeit für den Belasteten jedoch nicht beschwerlicher machen. Ergeben sich aus der Teilung des herrschenden Gutes Interessengegensätze, kann die Ausübung der Dienstbarkeit durch Einigung im außerstreitigen Verfahren nach den Vorschriften des § 848a ABGB geregelt werden.¹²² Bei Grunddienstbarkeiten ist die Teilung des dienenden Grundstücks in § 847 ABGB geregelt, demnach darf durch die Teilung des dienenden Grundstücks kein Nachteil für das herrschende Grundstück entstehen. Die Dienstbarkeiten bleiben daher aufrecht und belasten jeweils die einzelnen Teile. Wenn die Ausübung jedoch nur einen bestimmten Teil des dienenden Grundstücks belastet, erlischt nach Teilung die Dienstbarkeit auf den Teilen, die von der Ausübung nicht betroffen sind.¹²³ Eine Dienstbarkeit des Fußsteigs und Fahrwegs belastet zB nach Teilung nur die Teile einer Liegenschaft, über die der Weg tatsächlich führt.

115 OGH 2 Ob 2267/96p SZ 69/180.

116 OGH RS 0011670.

117 OGH RS 0011721.

118 *Gamerith in Rummel*, ABGB³ § 844 Rz 2.

119 *Hofmann in Rummel*, ABGB³ § 485 Rz 2.

120 *Iro*, Bürgerliches Recht IV: Sachenrecht⁴, Rz 15/9.

121 OGH 5 Ob 132/71 SZ 44/110.

122 OGH RS 0011717.

123 *Memmer in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.03 § 485 Rz 13.

1.2.3. Arten von Dienstbarkeiten

1.2.3.1. Die Einteilung der Dienstbarkeiten

Je nach der aus der Dienstbarkeit berechtigten Person wird zwischen persönlichen und Grunddienstbarkeiten unterschieden. **Persönliche Dienstbarkeiten** haben als **Subjekt eine bestimmte Person**, der ein Vorteil verschafft werden soll. Bei **Grunddienstbarkeiten** steht das Recht hingegen **dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Liegenschaft** zu.¹²⁴

Das sich aus einer **persönlichen Dienstbarkeit** ergebende Recht (wie zB das Wohnrecht) **kann nur von der bestimmten berechtigten Person ausgeübt werden** und endet spätestens mit dem Tod des Berechtigten, wenn nicht die Erstreckung des Rechtes auf die Erben ausdrücklich vereinbart wird.¹²⁵ Grunddienstbarkeiten unterliegen hingegen idR keiner zeitlichen Begrenzung und können vom jeweiligen Grundeigentümer ausgeübt werden.

Je nach Art der Dienstbarkeit handelt es sich um eine **typische** Grunddienstbarkeit oder um eine typische persönliche Dienstbarkeit. So ist zB das Wegerecht eine typische Grunddienstbarkeit, das Wohnrecht hingegen eine typische persönliche Dienstbarkeit.

Gemäß § 479 ABGB können Grunddienstbarkeiten jedoch auch einer bestimmten Person allein zugestanden werden, also nicht jedem Liegenschaftseigentümer. Solche von der typischen Art abweichende Dienstbarkeiten werden als **unregelmäßige Dienstbarkeiten** bezeichnet und werden als eine besondere Art der persönlichen Servituten angesehen, die auch verbüchert werden können.¹²⁶ Möglich ist nach der Rsp weiters, dass typische persönliche Dienstbarkeiten als Grunddienstbarkeiten bestellt werden. So kann beispielsweise der gewöhnlich als persönliche Dienstbarkeit in Erscheinung tretende Fruchtgenuss auch als Grunddienstbarkeit begründet und verbüchert werden¹²⁷, in diesem Fall jedoch nur mit einer zeitlichen Begrenzung.¹²⁸

Es ist außerdem möglich, servitutsähnliche Nutzungen (Nutzungen, die inhaltlich wie eine „echte“ Dienstbarkeit ausgestaltet sind) mit dem Vorbehalt einer Widerrufsmöglichkeit oder der späteren Einschränkung des Rechtes einzuräumen, diese werden dann als **Scheindienstbarkeit** bezeichnet.¹²⁹ Die Einräumung ermöglicht es zwar, die gestatteten Nutzungen auszuüben, begründet jedoch keine Rechte des dadurch Begünstigten. Eine Scheindienstbarkeit liegt beispielsweise vor, wenn ein Durchgang „bis auf Widerruf“ gestattet wird.¹³⁰

Da grundsätzlich von den typischen Dienstbarkeitstypen ausgegangen wird, enthält § 479 S 2 ABGB die **Rechtsvermutung zu Gunsten der regelmäßigen/typischen Servitut**. Diese Rechtsvermutung kann durch den Beweis, dass eine untypische Dienstbarkeit ein-

124 OGH RS 0011556; OGH 4 Ob 600/79 NZ 1981, 25.

125 OGH RS 0011556; OGH 4 Ob 600/79 NZ 1981, 25.

126 OGH RS 0011622.

127 OGH 5 Ob 271/00i wobl 2001/206 (*Call*); OGH 1 Ob 125/01s SZ 74/95; OGH 5 Ob 40/06b; OGH 6 Ob 139/09y; zuletzt OGH 5 Ob 40/14i bbl 2014, 217.

128 OGH RS 0115508; OGH 1 Ob 125/01s SZ 74/95; OGH 22.4.2010, 2 Ob 124/09p; OGH 5 Ob 92/12h wobl 2013, 278/108 zuletzt OGH 5 Ob 40/14i bbl 2014, 217.

129 OGH RS 0011605; OGH 14.6.1983, 5 Ob 603/83.

130 OGH 1 Ob 41/08y ecolcx 2008/295.

geräumt wurde, widerlegt werden. Es muss sich daher aus den Vereinbarungen ergeben, dass zB eine typische Grunddienstbarkeit nur einer bestimmten Person und nicht dem Liegenschaftseigentümer zukommt.¹³¹

Beispiel

Ein Wegerecht ist seinem Inhalt nach eine typische Grunddienstbarkeit. Im Regelfall dient sie dazu, die Überquerung von Nachbargrundstücken zu ermöglichen, und wird nicht nur bestimmten Personen, sondern dem jeweiligen Eigentümer der Nachbarliegenschaft eingeräumt. Falls ein belasteter Liegenschaftseigentümer in einem Rechtsstreit behauptet, dass die Rechts-einräumung bloß persönliche Vorteile bestimmter Berechtigter bezweckt (es sich um eine atypische Dienstbarkeit handelt), muss er die Abweichung von der Natur der Servitut beweisen. Das bedeutet, dass die Urkunden über die Vereinbarung eindeutig ein persönliches Recht ergeben müssen, sonst gilt die Rechtsvermutung, dh es liegt eine Grunddienstbarkeit vor, die alle Liegenschaftseigentümer begünstigt.¹³²

| Art der Dienstbarkeit | Berechtigte | Dauer der Einräumung |
|---------------------------|---|---|
| persönliche Dienstbarkeit | bestimmte Person | in der Regel bis zum Tod des Berechtigten |
| Grunddienstbarkeit | Eigentümer der Liegenschaft | keine zeitliche Beschränkung |
| Scheindienstbarkeit | Person oder Eigentümer der Liegenschaft (je nach Art) | Einräumung bis auf Widerruf |

Tab 1: Unterscheidung der Dienstbarkeiten nach Berechtigten und Dauer der Einräumung

1.2.3.2. Grunddienstbarkeiten

Begriff

Um Grunddienstbarkeiten handelt es sich, wenn die Dienstbarkeit nicht zugunsten einer bestimmten Person, sondern **zugunsten des jeweiligen Eigentümers einer Liegenschaft** eingeräumt wird.¹³³ Grunddienstbarkeiten beschränken daher das Eigentum am verpflichteten Gut und erweitern oder fördern das am berechtigten Gut bestehende Eigentum. Das **verpflichtete Grundstück** wird dann als *dienendes Grundstück/Gut* bezeichnet, das **berechtigte Grundstück** als *herrschendes Grundstück/Gut*.

Ein „Standardfall“ für eine Grunddienstbarkeit ist zB ein Fahrrecht über die Liegenschaft A zu Gunsten der (Nachbar-)Liegenschaft B. Damit wird dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft B die vorteilhaftere oder bequemere Benützung ermöglicht, gegenüber dem Eigentümer der Liegenschaft A beschränkt die Dienstbarkeit durch die Duldungspflicht das Eigentum. Gerade am Wegerecht lässt sich die Praxisrelevanz von Dienstbarkeiten sehr gut verdeutlichen: Es ist für den Wert eines Grundstücks unter

131 S zuletzt etwa OGH 6 Ob 83/18a bbl 2018/178 zur Grunddienstbarkeit: Wenn sich die Frage, ob eine regelmäßige oder unregelmäßige Servitut vorliegt, nur mehr durch Urkundenauslegung beantworten lässt, wird die Rechtsvermutung zugunsten der regelmäßigen Servitut nur widerlegt, wenn die Urkundenauslegung eindeutig dahin ausfällt, dass die strittige Vertragsbestimmung bloß persönliche Vorteile bestimmter Berechtigter bezweckte, nicht aber auf die vorteilhaftere oder bequemere Benützung eines bestimmten Grundstücks abgestellt war.

132 Vgl OGH RS 0011623; OGH 9.10.2007, 10 Ob 83/07i.

133 S dazu 1.2.3.1. Die Einteilung der Dienstbarkeiten.

Umständen von erheblicher Bedeutung, ob ein Fahrrecht über das Nachbargrundstück besteht. Im Gegenzug wird der Wert eines Grundstücks zT erheblich durch das Vorhandensein einer Dienstbarkeitsbelastung gemindert: Besteht ein Wegerecht des Nachbarn, können die zB die Bebauungsmöglichkeiten an einer Liegenschaft erheblich eingeschränkt sein.

Einräumungsbefugnis der belasteten Liegenschaft

Die **Begründung von Dienstbarkeiten ist untrennbar mit dem Grundeigentum verbunden**. Das bedeutet, dass grundsätzlich nur der Eigentümer (oder alle Miteigentümer zusammen) Dienstbarkeiten an einer Liegenschaft einräumen kann (können).¹³⁴

Wenn eine **Wohnungseigentumsgemeinschaft** vorliegt, muss innerhalb des Ausübungsbereichs der Dienstbarkeit unterschieden werden:

- Die **Begründung** von Grunddienstbarkeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft setzt die **Zustimmung aller Miteigentümer** voraus.¹³⁵
- Die **Belastung des Mindestanteils** durch den Eigentümer mit einer Grunddienstbarkeit ist jedoch **möglich**, wenn sich ihr Ausübungsbereich auf das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht des Wohnungseigentümers beschränkt.¹³⁶

Daher ist es auch möglich, dass herrschendes und dienendes Grundstück Wohnungseigentumsrechte derselben Gemeinschaft sind. In diesem Fall kann eine Dienstbarkeit zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen mit Wohnungseigentum verbundenen Mindestanteils bestellt werden.¹³⁷

Begünstigte

Die **Dienstbarkeitsberechtigung ist mit dem Grundeigentum verbunden**. Das bedeutet, dass grundsätzlich der jeweilige Grundeigentümer der herrschenden Liegenschaft der Berechtigte ist. Bei Erwerb einer Liegenschaft wird daher der Käufer aus einer Grunddienstbarkeit berechtigt, der Verkäufer verliert mit der Veräußerung sein Ausübungsrecht. Wenn das Grundeigentum mehreren Personen zugeordnet ist (Miteigentum), steht die Grunddienstbarkeit allen Miteigentümern zu, die die Dienstbarkeit dann als Gemeinschaft ausüben.¹³⁸ Die Begründung zugunsten eines (ideellen) Miteigentumsanteils bzw eines einzelnen Wohnungseigentümer-Mindestanteils im Falle von Wohnungseigentum ist nicht möglich, weil Grunddienstbarkeiten nur zugunsten der gesamten Liegenschaft eingeräumt werden können.¹³⁹ Wenn das herrschende Grundstück verpachtet oder vermietet wird, kann auch der Mieter oder Pächter die Dienstbar-

134 Die Begründung von Dienstbarkeiten zugunsten und zulasten eines Baurechtsberechtigten ist nach der Rsp jedoch grundsätzlich zulässig, weil der Baurechtsberechtigte in seiner Rechtsstellung mit der eines Grundeigentümers vergleichbar ist (s OGH 5 Ob 142/94 SZ 68/147).

135 OGH 5 Ob 21/08m immolex-LS 2008/53 = Zak 2008, 235 = wobl 2008/90 (*Call/Hausmann*).

136 OGH RS 0011520; OGH 17.9.1991, 5 Ob 70/91.

137 OGH RS 0011520.

138 OGH 6 Ob 320/02f SZ 2003/5.

139 OGH 5 Ob 217/17y Zak 2018/81 (*Kolmasch*); die Begründung einer persönlichen Servitut zugunsten des Eigentümers eines Mindestanteils ist jedoch nach dieser Rspr möglich.