

Paper-ID: VGI\_197922



## Fremde Bauführung und Kataster

Leopold Krepper <sup>1</sup>

<sup>1</sup> *Antonsgasse 1a, A-2500 Baden*

Österreichische Zeitschrift für Vermessungswesen und Photogrammetrie **67** (4), S.  
197–208

1979

Bib<sub>T</sub>E<sub>X</sub>:

```
@ARTICLE{Krepper_VGI_197922,  
Title = {Fremde Bauf{\u}hrung und Kataster},  
Author = {Krepper, Leopold},  
Journal = {{{\u}sterreichische Zeitschrift f{\u}r Vermessungswesen und  
Photogrammetrie},  
Pages = {197--208},  
Number = {4},  
Year = {1979},  
Volume = {67}  
}
```



mittels der Distanzen  $r_1, r_2, r_3, r_1', r_2', r_3'$  usw. bestimmt. Wie man leicht nachrechnet, wird dann Gleichung 8a) zu

$$a_0 dx_2 + b_0 dy_2 + c_0 dx_3 = \frac{1}{2} [(x-x')^2 + (y-y')^2 + (z-z')^2 - a^2] \dots\dots\dots 8b)$$

Dabei sind  $x, y, z, x', y', z'$  als Näherungswerte für  $A, A'$  anzusehen, während  $a$  wie früher die gemessene Distanz zwischen  $A, A'$  bezeichnet. Sinngemäß ergeben sich 2 weitere Gleichungen 9b), 10b).

Dieser Vorgang zur wesentlichen Verbesserung der Näherungswerte kann analog für zahlreiche Aufgaben angewandt werden. So können z. B. die in [2] angeführten Trilaterationsprobleme ganz analog behandelt werden. Wenn nötig, wird mit den verbesserten Werten der Vorgang wiederholt.

Für zwei Unbekannte ist dieses Verfahren unter dem Namen Näherungsverfahren von Newton aus der Elementarmathematik bekannt. Für mehrere Unbekannte wird dieses Verfahren in der praktischen Analysis ebenfalls Verfahren von Newton bzw. von Newton-Raphson genannt [3].

#### Literatur

[1] Killian, K.: Zur Lösung geometrisch überbestimmter Probleme II. Beispiele. ÖZfVuPh., 67. Jahrgang (1979), Heft 1.

[2] Killian, K./P. Meissl: Einige Grundaufgaben der räumlichen Trilateration und ihre gefährlichen Örter. In: K. Rinner, K. Killian, P. Meissl: „Beiträge zur Theorie der geod. Netze im Raum.“ Deutsche Geodätische Kommission bei der Bayerischen Akademie der Wissenschaften, Reihe A, Heft 61 (1969).

[3] Willers, F. A.: Methoden der praktischen Analysis, de-Gruyter-Lehrbuch, 4. Auflage, S. 267 (1971).

## Fremde Bauführung und Kataster

Von Leopold Krepper, Baden

Die Bestimmung des § 44 des Vermessungsgesetzes (VermG) verpflichtet die Grundeigentümer und die Nutzungsberechtigten, dem Vermessungsamt Änderungen von Grenzen gemäß § 418 ABGB zu melden. Derartige Grenzänderungen entstehen, wenn bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut wird und der Bauführer dadurch Eigentum am überbauten Teil des Nachbargrundstückes erwirbt. Für Organe des Bundesvermessungsdienstes und für Vermessungsbefugte ist daher die Frage von Interesse, wie sich durch die Bauführung auf fremdem Grund die Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden und dem darauf stehenden Gebäude gestalten und welche Folgerungen sich daraus für den Grenzkataster und für den Grundsteuerkataster ergeben.

### Rechtsgrundlage

Bei der Beurteilung dieser Frage ist von der Vorschrift des § 418 ABGB auszugehen: „*Hat . . . jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grund gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigentümer zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der notwendigen und nützlichen Kosten fordern; der unredliche wird gleich einem Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt. Hat der Eigentümer des Grundes die Bauführung gewußt und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, so kann er nur den gemeinen Wert für den verlorenen Grund fordern.*“

Die Vorschrift des § 418 ABGB stellt nach herrschender Rechtsmeinung nachgiebiges und durch Parteienvereinbarung abänderliches Recht dar, so daß sie nicht zur Anwendung kommt, wenn zwischen Bauführer und Grundeigentümer ein Übereinkommen besteht, welches das Eigentumsrecht am Gebäude und am verbauten Grund regelt; sie greift auch dann nicht ein, wenn das Übereinkommen im nachhinein, etwa erst bei der Grenzverhandlung oder Grenzermittlung, zustande kommt.

### Allgemeines

Als *Bauführer* ist regelmäßig der Bauherr zu verstehen und unter *Grundeigentümer* ist jener gemeint, auf dessen Grund das Gebäude oder der Gebäudeteil steht. *Redlicher Bauführer* ist, wer den Grund, auf dem er baut, für den eigenen hält oder wer annehmen durfte, daß der Grundeigentümer mit der Bauführung einverstanden sei. Sind nur Teile eines Gebäudes über die Grenze gebaut, wird von einem *Grenzüberbau* gesprochen. Alle Sachen, die durch Einsatz von Arbeit und Verwendung von Materialien auf dem Grund gebaut werden, mit ihm fest verbunden sind und ihrer Zweckbestimmung nach nicht an einen anderen Ort bewegt werden sollen – wie z. B. ein im Boden verfestigter, Wohnzwecken dienender Waggon –, sind *Bauwerke*. Als *Gebäude* im Sinne des § 418 ABGB ist jedoch nur jenes Bauwerk zu verstehen, das eine selbständige Bedeutung hat, gegenüber der der Wert des Grundes, auf dem das Bauwerk steht, an Bedeutung zurücktritt. Ein Grenz-zaun, sei er auch noch so stabil gebaut, ist kein Gebäude im Sinne dieser Gesetzesstelle; ihm kommt eine selbständige Bedeutung nicht zu, da er lediglich den Zweck hat, das Grundstück gegen andere abzugrenzen (ÖJZ 1969, Nr. 117). Gleiches kann auch für Grenzmauern angenommen werden. Neben Häusern, Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sind aufgrund der Rechtsprechung Schuppen, Maschinenhallen, Kapellen, Schmieden, Kalköfen, ausgemauerte Düngerstätten, gemauerte Brücken und Maste einer Starkstrom-anlage Gebäude im Sinne des § 418 ABGB.

Nach österreichischem Liegenschaftsrecht ist ein Bauwerk, das auf dem Grund in der Absicht ausgeführt wurde, daß es stets darauf bleiben soll, Bestandteil des Grundes und teilt dessen rechtliches Schicksal (§ 297 ABGB). Das Eigentum am Grund erstreckt sich von selbst auf das Bauwerk, ohne daß es eines Aneignungsaktes bedarf. Ein weiterer Ausdruck dieser Regel findet sich auch im § 418 ABGB, der mit Ausnahme des Satzes 3 anordnet, daß das auf fremdem Grund aufgeführte Gebäude dem Grundeigentümer zufällt. Aber auch § 418 Satz 3 geht von dem Grundsatz aus, daß das Eigentum am Grundstück und dem darauf errichteten Gebäude zusammenfallen soll, wengleich hier die Rechtswirkung umgekehrt wird und der Bauführer Eigentümer am Grundstück wird.

Nicht unter die Bestimmungen der §§ 297 und 418 ABGB fallen *Superädi-fikate*; das sind Bauwerke, die mit Wissen und Einwilligung des Grundeigentümers auf fremdem Grund in der Absicht gebaut wurden, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen. Sie sind nicht Bestandteil des Grundes, sondern Gegenstand selbständigen Eigentums. Ob die Absicht besteht, das Bauwerk dauernd auf dem Grund zu belassen, kann manchmal zweifelhaft sein. Keine Belassungsabsicht liegt vor, wenn mit dem Grundeigentümer ein zeitlich begrenztes Grundbenützungsgeschlossen wurde. Besteht keine solche Regelung, ist die Absicht des Bauführers aus der Beschaffenheit des Bauwerkes (z. B. Schaubude) zu ergründen. Auch Überbauten in den benachbarten Luftraum (Erker, Giebelmauern und dgl.) fallen nicht unter die Bestimmung des § 418 ABGB, da sie mit Grund und Boden in keiner Verbindung stehen. Seit Grundbücher bestehen und Katastralmappen vorliegen, kommt es nur mehr vereinzelt vor, daß jemand ohne Wissen und Willen des Grundeigentümers (§ 418 Satz 1) oder mit Wissen, aber ohne Willen des Genannten (§ 418 Satz 3) ein Gebäude zur Gänze auf fremdem Grund errichtet. Derartige Fälle sind vorwiegend auf ein abredewidriges Verhalten des Grundeigentümers, auf einen Irrtum des Bauführers über die Eigentumsverhältnisse am Grund oder auf eine Grundstücksvertauschung zurückzuführen.

Bei Bauführungen im Bereich der Grundstücksgrenzen hingegen kommt es häufig vor, daß der Eigentümer glaubt, auf eigenem Grund zu bauen, tatsächlich aber Teile des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück errichtet und der Nachbar entweder davon überhaupt keine Kenntnis hat oder trotz Kenntnis die Bauführung nicht untersagt. Grenzüberbauten sind fast immer auf die Unkenntnis des Verlaufes der Grenze des Grenz- oder Grundsteuerkatasters in der Natur zurückzuführen. Da auch bei der Bauverhandlung der Bauwerber in der Regel nicht nachzuweisen braucht, ob die einvernehmlich angegebene (Natur-)Grenze mit der des Katasters übereinstimmt, sind trotz behördlicher Bewilligung Grenzüberbauten möglich. Die Abweichung der Natur- von der Katastergrenze ist vor allem darin begründet, daß verlorengegangene oder verschobene Grenzzeichen ohne Mitwirkung eines Fachmannes durch die Parteien selbst wiederhergestellt werden oder daß Grenzabsprachen wohl in

der Natur, nicht aber im Grundbuch und im Kataster durchgeführt werden. Beruht die Divergenz der Grenzen auf einem Fehler im technischen Operat des Katasters oder auf der fehlerhaften Darstellung der Grenze in der Katastralmappe des Grundsteuerkatasters, ist ein Grenzüberbau im Sinne des § 418 ABGB auszuschließen.

*Bauführung auf fremdem Grund  
mit Wissen und Willen des Grundeigentümers*

Nach Ansicht des OGH (SZ 21/57) gilt die Norm des § 297 ABGB, derzufolge das auf Dauer errichtete Gebäude dem Grundeigentümer zufällt, ausnahmslos, und es ist den Parteien verwehrt, diesen Grundsatz durch gegenteilige Abmachungen zu durchbrechen. Ist daher beabsichtigt, ein auf fremdem Grund errichtetes Gebäude im Eigentum des Bauführers zu belassen, kann das Übereinkommen mit dem Grundeigentümer nur wirksam werden, wenn das Bauwerk die Rechtsstellung als Superädifikat erhält, es also nicht dauernd auf dem Grund bleiben soll. Beabsichtigt aber der Bauführer ein Gebäude in Belassungsabsicht zu errichten, wird er den Baugrund rechtsgeschäftlich erwerben müssen. Besteht die Absicht, lediglich Teile des Gebäudes auf dem Nachbargrundstück zu bauen oder ist der Grenzüberbau bereits vollzogen, kann auch Inhalt des Übereinkommens die Einräumung einer Dienstbarkeit sein, worin sich der Grundeigentümer verpflichtet, die Inanspruchnahme des überbauten Grundes durch den Bauführer zu dulden. Der Bauführer wird aber die Dienstbarkeit im Grundbuch eintragen lassen, um gegenüber allen künftigen Rechtsnachfolgern des Grundeigentümers geschützt zu sein.

*Bauführung auf fremdem Grund  
ohne Wissen und Willen des Grundeigentümers*

Wird ohne Wissen und Willen des Grundeigentümers in Belassungsabsicht auf fremdem Grund gebaut, fällt gemäß § 418 Satz 1 das Eigentum am Gebäude dem Grundeigentümer zu. Dieser hat aber die notwendigen und nützlichen Kosten zu ersetzen, wobei § 331 ABGB, der den Aufwendersatz des redlichen Bauführers regelt, heranzuziehen ist. Der unredliche Bauführer kann dagegen nur dann Kostenersatz für das Gebäude verlangen, wenn der Bau zum klaren und überwiegenden Vorteil des Grundeigentümers gereicht (§ 1037 ABGB). Trifft dies nicht zu, muß er volle Genugtuung leisten (§ 1038 ABGB) und unter Umständen das Gebäude abtragen lassen (*Klang in Klang-II*).

Hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 418 Satz 1 auf Grenzüberbauten sind die Meinungen wegen der Vorschrift des Gesetzes vom 30. 3. 1879, RGBI

Nr. 50, betreffend die Teilung von Gebäuden nach materiellen Anteilen, geteilt. Der § 1 dieses Gesetzes erklärt ganz allgemein, daß ein selbständiges Eigentumsrecht an einem unselbständigen materiellen Teil eines Gebäudes nicht erworben werden kann, ohne zwischen rechtsgeschäftlichem und anderem Erwerb zu unterscheiden. So vertritt *Gschnitzer* in seinem Kommentar zum ABGB die Ansicht, daß im § 418 ABGB nur an ein selbständiges Gebäude auf fremdem Grund gedacht ist, nicht aber an einen unselbständigen Gebäudeteil, daher Sondereigentum am Grenzüberbau nicht bestehen kann. Er lehnt die Anwendung der Bestimmung des § 418 Satz 1 auf einen grenzüberschreitenden Gebäudeteil ab und schlägt vor, den überbauten Grund abzulösen. Nur wenn eine Feuermauer die Grenze bildet, kann Eigentum am Grenzüberbau erworben werden.

Dagegen hat der OGH in seinem Erkenntnis SZ XVI, Nr. 6472 aus dem Jahre 1913, die Bestimmung des § 418 Satz 1 auch auf Grenzüberbauten angewendet und der Klage des Grundeigentümers auf Anerkennung des Eigentumsrechtes am Grenzüberbau stattgegeben. Er hat dies u. a. damit begründet, daß die Klage in ihrem Wesen eine Eigentumsklage ist, welche sich darauf stützt, daß der Bauführer ohne Wissen und Willen des Grundeigentümers über die Grenze gebaut hat. Daher bildet nicht die Teilung eines gemeinschaftlichen Gebäudes nach materiellen Teilen, sondern das Eigentumsrecht am Grenzüberbau den Streitgegenstand, weshalb nicht einzusehen ist, wieso das oben zitierte Gesetz bei der Beurteilung des Falles angewendet werden sollte.

Man wird der Ansicht des OGH beitreten, denn auch nach § 25 VermG ist es zulässig, eine Grenze so festzulegen, daß dadurch das Gebäude in zwei unselbständige Teile geteilt wird.

Die Anwendung des § 418 Satz 1 auf Grenzüberbauten kann infolge der rechtlichen Trennung des wirtschaftlich unteilbaren Gebäudes zu Interessenskonflikten zwischen den Eigentümern führen, weshalb im Interesse des redlichen Bauführens bei der Grenzfestlegung eine einvernehmliche Regelung (Ablöse des überbauten Grundes oder Einräumung einer Dienstbarkeit) anzustreben ist.

*Bauführung auf fremdem Grund  
mit Wissen, aber ohne Willen des Grundeigentümers*

Wird mit Wissen, aber ohne Einwilligung des Grundeigentümers in Belassungsabsicht auf fremdem Grund gebaut, wird der redliche Bauführer Eigentümer der verbauten Fläche, wenn der Grundeigentümer die Bauführung nicht sogleich untersagt (§ 418 Satz 3). Die Untersagung kann schriftlich oder mündlich, am wirksamsten jedoch durch die Einbringung der Bauverbotsklage nach § 340 ABGB ausgesprochen werden. Der Grundeigentümer, der von der Bauführung Kenntnis hat, dagegen aber nichts unternimmt, weil

er sich z. B. über den Grenzverlauf irrt und der Meinung ist, Eigentümer des Grundes zu sein, verschweigt sich seines Eigentums und hat nur Anspruch auf Ersatz des gemeinen Wertes für den überbauten Grund. Gemeiner Wert ist jener, den eine Sache zu einer bestimmten Zeit und an einem bestimmten Ort für jedermann hat. Der redliche Bauführer erwirbt kraft Gesetzes durch die Bauführung (außerbücherliches) Eigentum und verliert es auch nicht, wenn später das Gebäude abgetragen wird. Der Grunderwerb umfaßt nicht allein die verbaute Fläche im streng technischen Sinn, sondern auch den zur bestimmungsgemäßen Benützung des Gebäudes unentbehrlichen Grund (Zugang). Hierin liegt auch die Begründung, warum Grenzzäune (oder Grenzmauern) nicht als Gebäude im Sinne des § 418 zu betrachten sind; es würde in der Tat dem Sinn des Gesetzes widersprechen, wollte man dem redlichen Erbauer eines Zaunes die umzäunte oder die durch den Zaun vom Nachbargrundstück abgetrennte Fläche zuerkennen. Den Nachweis der Kenntnis des Grundeigentümers (bei Miteigentum auch der Miteigentümer) hat der Bauführer zu erbringen. Wissen, d. h. Kenntnis vom Bau, ist auch dann gegeben, wenn der Grundeigentümer, der zur Bauverhandlung nicht geladen wurde, auf andere Weise von der Bauführung Kenntnis erhält (SZ XII Nr. 86) oder wenn ihm die Absicht des Bauführers, zu bauen, bekannt ist. Nach Meinung des OGH (SZ VI Nr. 186) ist aber der Eigentumserwerb auszuschließen, wenn die Bauführung nicht der behördlichen Bewilligung entspricht; im gegenständlichen Falle hat der Bauführer die Genehmigung zu einem provisorischen Bau erhalten, einen dauerhaften jedoch errichtet.

Diese Erkenntnis führt zur Frage, ob der Eigentumserwerb auszuschließen ist, wenn ohne Baubewilligung gebaut wurde, die Bauführung aber nicht gegen die Bestimmungen der Bauordnung verstößt. Trifft dies zu und erteilt die Baubehörde nachträglich die Bewilligung, ist Eigentumserwerb möglich, denn die baubehördliche Bewilligung dient lediglich der Sicherung öffentlicher Interessen und privatrechtliche Folgen, wie der Eigentumserwerb durch Bauführung, sollen dadurch nicht ausgeschlossen werden.

Liegt die Bauführung auf fremdem Grund so weit zurück, daß der Nachweis des Eigentumserwerbes nicht mehr erbracht werden kann, fällt das Gebäude gemäß der Regel des § 297 ABGB dem Grundeigentümer zu, es sei denn, der Bauführer bzw. dessen Rechtsnachfolger hat durch Ersitzung Eigentum am überbauten Teil des Grundstückes erworben oder die Parteien haben – wenn auch nachträglich – eine andere Vereinbarung getroffen. Wegen der Bestimmung des § 50 VermG ist ein Eigentumserwerb durch Ersitzung nur an Grundstücken des Grundsteuerkatasters möglich.

Im § 418 ist nicht ausdrücklich der Fall geregelt, wenn der Grundeigentümer von der Errichtung eines Gebäudes Kenntnis hat, der Bauführer aber *unredlich* war. Nach herrschender Ansicht wird der Grundeigentümer auch Eigentümer des Gebäudes, er hat aber den durch den Bau hervorgebrachten Mehrwert zu ersetzen.

*Bauführung auf fremdem Grund  
ohne Belassungsabsicht*

Baut ein redlicher Bauführer ohne Belassungsabsicht auf fremdem Grund, wird das Gebäude oder der Gebäudeteil nicht Bestandteil des Grundes, sondern verbleibt im Eigentum des Bauführers. Erfolgte die Bauführung ohne Wissen und Willen des Grundeigentümers, kann dieser die Beseitigung des Gebäudes verlangen. Hatte der Grundeigentümer Kenntnis von der Bauführung und untersagte sie nicht, muß er entsprechend dem Sanktionsgedanken des § 418 Satz 3 den Bau gegen eine ortsübliche Entschädigung dulden. War der Bauführer unredlich, bestehen gegen ihn Beseitigungs- und Schadensersatzansprüche (ÖJZ 1975, S. 205). Diese Grundsätze kommen jedoch nicht zur Anwendung, wenn die Parteien sich nachträglich anders einigen.

*Verlust des Eigentums  
durch den gutgläubigen Erwerber*

Solange das außerbücherlich erworbene Eigentum im Grundbuch nicht eingetragen ist, unterliegt es den Wirkungen des Vertrauensgrundsatzes der öffentlichen Bücher. Der Bauführer verliert sein Eigentum, wenn der gutgläubige Rechtsnachfolger des Grundeigentümers das überbaute Grundstück im Vertrauen auf die Eintragung im Grundbuch erwirbt. Gutgläubig ist er dann nicht, wenn er bei entsprechender Sorgfalt den Bau bemerken und aus dessen Vorhandensein auf den Eigentumserwerb des Bauführers schließen mußte (ÖJZ 1961, Nr. 244).

Im Falle eines Grenzüberbaues an einem Grundstück des Grenzkatasters kommt dem gutgläubigen Erwerber überdies sein Vertrauen auf die Angaben des Grenzkatasters zustatten, da nach § 49 VermG ein auf die in der Natur ersichtlichen Grenzen eines Grundstückes gegründeter Anspruch (der des Bauführers) demjenigen nicht entgegengesetzt werden kann, der ein Recht im Vertrauen auf die im Grenzkataster enthaltenen Grenzen erworben hat. Dieser Vertrauensschutz kann jedoch nur in Anspruch genommen werden, wenn es Parteienwille war, das Grundstück in den Grenzen des Grenzkatasters zu übergeben und zu übernehmen. Das aber setzt das Kennen dieser Grenze in der Natur bereits vor der Vertragserstellung voraus, wie ja auch die Kenntnis des Grundbuchsstandes Voraussetzung des Vertrauensschutzes nach Grundbuchsrecht ist.

Weicht die Naturgrenze von der Grenze des Grenzkatasters ab, kann diese Divergenz auf einen außerbücherlichen Eigentumserwerb nach §§ 411, 412 und 418 ABGB, auf ein nicht verbüchertes Rechtsgeschäft, auf eine Bodenverschiebung oder auf einen Fehler in den Angaben des Grenzkatasters beruhen. Gutgläubig ist der Erwerber dann nicht, wenn er das fremde



Eigentum sowie das Anwartschaftsrecht des Grundnachbarn auf Eigentum am Grenzstreifen erkennt oder bei zumutbarer Aufmerksamkeit hätte erkennen müssen und wenn er selbst oder der mit der Vermessung Beauftragte die Verschiebung der Grenze durch Bodenbewegungen bzw. den Fehler im technischen Operat des Grenzkatasters feststellt oder hätte feststellen müssen.

In der Praxis des Liegenschaftsverkehrs richtet sich der Wille der Parteien auf das Grundstück so, wie es in der Wirklichkeit besteht, denn der Vertragspartner kann nur soviel an Eigentum übergeben, als er selbst hat (§ 442 ABGB), und auch nur innerhalb der sich daraus ergebenden Grenzen. Für Grundstücke des Grenzkatasters gilt diese Regel wegen der Vorschrift des § 8 VermG, derzufolge die Angaben des Grenzkatasters zum verbindlichen Nachweis der Grenzen bestimmt sind, nur unter der Voraussetzung, daß das Grundstück in den vom Verkäufer gezeigten Grenzen kleiner ist als das des Grenzkatasters.

Wird daher erst *nach* der Verbücherung des Vertrages durch eine Vermessung an einem Grundstück des Grenzkatasters ein mit Wissen des Grundeigentümers errichteter Grenzüberbau festgestellt, kann der Rechtsnachfolger des Eigentümers des überbauten Grundstückes unter Berufung auf § 49 VermG nicht Eigentum am grenzüberschreitenden Gebäudeteil begehren, da es Parteienwille war, das Grundstück in den Naturgrenzen und nicht in denen des Grenzkatasters zu erwerben. Zufolge der Bestimmung des § 8 VermG wird das Grundstück dem Erwerber zwar in den Grenzen des Grenzkatasters übertragen, jedoch bezieht sich die Rechtsverbindlichkeit der Angaben nur auf die Grenzen, nicht aber auf die Eigentumsverhältnisse am Grundstück selbst, so daß fremdes Eigentum an Teilen des Grundstückes bestehen kann. Der Bauführer bleibt daher Eigentümer des Gebäudes und des überbauten Grundes; der Erwerber kann, wenn er sich nicht anders einigt, nur den gemeinen Wert für den verlorenen Grund fordern. Ist das Grundstück in den Naturgrenzen größer als nach den Angaben des Grenzkatasters, kann es im Hinblick auf § 8 VermG nur in dessen Grenzen erworben werden, da ansonsten in die Rechte des Nachbarn eingegriffen würde. Verkauft daher der benachbarte Bauführer sein Grundstück, erwirbt es der Käufer nur innerhalb der Grenzen des Grenzkatasters. Hinsichtlich des Eigentums am Grenzüberbau wird er sich mit dem Nachbarn auseinandersetzen müssen; ist eine einvernehmliche Lösung nicht zu erreichen, kann der Bauführer die Herausgabe seines Eigentums im Wege der Eigentumsklage erzwingen.

An der Rechtslage des Bauführers ändert sich auch dann nichts, wenn bereits *vor* dem Vertragsabschluß ein mit Wissen des Grundeigentümers errichteter Grenzüberbau festgestellt wird. Der Erwerber sieht als Ergebnis der Vermessung, daß der Grenzüberbau ein Teil des dem Nachbarn gehörigen Gebäudes ist, und muß aus dessen Vorhandensein auf den Eigentumser-

werb des Bauführers schließen. Der Käufer erwirbt das überbaute Grundstück wiederum nur so, wie es in der Wirklichkeit besteht und auch nur in den natürlichen Grenzen. Da er sein Recht nicht im Vertrauen auf die Grenzen des Grenzkatasters erworben hat, kann er später unter Berufung auf § 49 VermG nicht Eigentum am Grenzüberbau begehren.

Auch wenn der Verkäufer wahrheitswidrig angeben sollte, das Gebäude sei ohne sein Wissen errichtet worden, geht das Eigentum des Bauführers nicht verloren. Beim Erwerber müssen ob des zu erkennenden fremden Eigentums am Grenzüberbau Zweifel an der Richtigkeit der Angaben aufkommen, weshalb er verpflichtet ist, die Angaben durch Befragen des Bauführers zu überprüfen. Da der Käufer über die wahren Eigentumsverhältnisse aufgeklärt wird, ist er nicht gutgläubig und kann sein Recht nicht im Vertrauen auf die Grenzen des Grenzkatasters erwerben.

Anders stellt sich die Rechtslage dar, wenn das mit Wissen des Grundeigentümers errichtete Gebäude zur *Gänze* auf fremdem Grund steht und der Verkäufer des überbauten Grundstückes das Eigentumsrecht des Bauführers verschweigt. Da der Erwerber mit fremdem Eigentum am Gebäude nicht rechnen muß, besteht für ihn keine Veranlassung, die Angaben des Verkäufers zu überprüfen. Kann er nicht aus anderen Umständen die wahre Rechtslage erkennen, handelt er im guten Glauben und erwirbt das Grundstück im Vertrauen auf die Eintragung im Grundbuch. Der Bauführer verliert sein Eigentum am Gebäude und kann Ersatzansprüche nur gegen den Verkäufer geltend machen.

Der Schutz des guten Glaubens nach Grundbuchsrecht kommt jeder Art des rechtsgeschäftlichen Verkehrs zustatten. Wer jedoch durch Erbschaft oder im Wege der Zwangsversteigerung zu einem bürgerlichen Recht gelangt, kann sich weder auf das Vertrauen auf den Grundbuchsstand noch auf die Grenzen des Grenzkatasters berufen. Auch da gilt der Grundsatz, daß nur so viel an Rechten erworben werden kann, als der Voreigentümer besessen hat.

#### *Auswirkungen auf die Führung des Katasters und auf die Anlegung des Grenzkatasters*

Bereits einleitend wurde auf die Verpflichtung der Grundeigentümer und Nutzungsberechtigten hingewiesen, Änderungen von Grenzen nach § 418 ABGB zu melden. Bei der Auslegung dieser Bestimmung des § 44 Z 1 VermG ist davon auszugehen, daß in der Mehrzahl der Fälle die Bauführer, Grundeigentümer und Nutzungsberechtigten kaum beurteilen können, ob die zum Eigentumserwerb notwendigen Voraussetzungen (Qualifikation des Bauwerkes als Gebäude, redlicher Bauführer, Kenntnis der Bauführung durch den Grundeigentümer und bei Miteigentum auch der Miteigentümer, Baubewilli-

gung, kein Verstoß gegen die baubehördliche Anordnung) vorliegen; es wird sich daher die Anzeige – sofern überhaupt eine erfolgt – nur auf den Grenzüberbau und auf eine noch unbewiesene Grenzänderung beziehen.

Eine Anmerkung im Grenzkataster, die eine befristete Aufhebung der Rechtswirkung der §§ 8 und 49 VermG zur Folge hat, ist deshalb nicht vorgesehen. Auch ist das Vermessungsamt nicht in der Lage, eine Grenzvermessung durchzuführen, da kein Antrag der Partei vorliegt. Es kann daher weder das Gericht ersucht werden, die Verbücherung der angezeigten Grenzänderung einzuleiten, noch kann in der Folge der Grenzkataster der neuen Rechtslage angeglichen werden. Dadurch erleidet der Bauführer aber keinen Nachteil, da sein erworbenes Eigentum am Grenzüberbau im Wege des Liegenschaftsverkehrs nicht verlorengehen kann, auch wenn die Richtigstellung des Grundbuches und des Grenzkatasters unterblieben ist (siehe Untersuchung im vorherigen Kapitel).

Somit besteht keine Notwendigkeit, Grenzänderungen gemäß § 418 ABGB dem Vermessungsamt zu melden oder womöglich die Anzeigepflicht durch ein Anzeigerecht zu ersetzen. Ebenso entbehrlich ist die weitere Anordnung des § 44 Z 1 VermG, derzufolge Grenzänderungen anzuzeigen sind, die auf einen Eigentumserwerb durch Anlandung (§ 411 ABGB) und durch Antreibung (§ 412 ABGB) beruhen. Auch da hat die Unterlassung der Berichtigung des Grenzkatasters keinen Eigentumsverlust zur Folge, denn der Schutz des Vertrauens auf die Richtigkeit der Eintragung im Grenzkataster gilt nicht für Grenzen fließender Gewässer, die durch (außerbücherlichen) Eigentumserwerb ständigen Veränderungen unterworfen sind.

Statt dessen sollten die Grundeigentümer, Gemeinden usw. verpflichtet werden, *Bodenverschiebungen* anzuzeigen, da der Kenntnis derartiger Bewegungen bei der Errichtung von Festpunktfeldern und bei der Neuanlegung sowie Führung des Grenzkatasters eine weitaus größere Bedeutung zukommt.

Ist bei Gebäuden im geschlossenen Ortskern ein Teil oder die ganze Grenze unzugänglich und nicht zu ersehen, kann sie weder von den Parteien noch durch das Gericht festgelegt werden. Daraus ergeben sich für die teilweise Neuanlegung des Grenzkatasters nach § 17 Z 1 Z 3 VermG keine Schwierigkeiten, da die zur Umwandlung notwendigen Erfordernisse, die festgelegte Grenze und die Zustimmungserklärungen der Parteien zu dieser Grenze, nicht vorliegen und daher die Überführung der betroffenen Grundstücke in den Grenzkataster nicht vorgenommen werden kann. Anders jedoch beim behördlichen Verfahren nach § 17 Z 2 und § 22 VermG; weder ist es verfahrensrechtlich zulässig, die Grenzverhandlung auf unbestimmte Zeit – solange eben das Hindernis besteht – zu vertagen (§ 43 AVG), noch enthält das VermG Vorschriften für den Fall der Unmöglichkeit, Grenzen festzulegen. Auch wenn die Grenze an Maueroberkanten und an Gebäudeverschneidungen festgelegt werden könnte, ist Vorsicht geboten, solange nicht beurteilt

werden kann, ob wegen der vielfach schiefen Mauern der Althäuser die Projektion dieser Punkte auf die Erdoberfläche mit dem tatsächlichen Grenzverlauf übereinstimmt. Ebenso ist im Interesse der Parteien von der Übernahme einer Plangrenze in den Grenzkataster, ohne Rücksicht auf den Grenzverlauf in der Natur, abzuraten. Sollte sich nach dem Abbruch eines der Gebäude herausstellen, daß die Grenze des Grenzkatasters mit dem Naturstand nicht übereinstimmt, könnte sich der (verhandlungsunwillige) Eigentümer, auf dessen Grund sich nunmehr Teile des Gebäudes befinden, auf § 297 ABGB berufen und die Einräumung des Eigentumsrechtes begehren oder die Entfernung des Gebäudeteiles verlangen.

Diese Überlegungen kommen jedoch nicht zum Tragen, wenn der Grundeigentümer (bzw. beide Grundeigentümer, falls gegenseitige Grenzüberbauten bestehen) bereit ist, dem Bauführer das Benützungsrecht am überbauten Grund zu gestatten. Durch die Bestellung einer derartigen Dienstbarkeit kann die Grenze, etwa aufgrund vorhandener Behelfe, unabhängig vom Stand in der Natur festgelegt werden, ohne daß der Bauführer in der Folge befürchten muß, sein Eigentum am grenzüberschreitenden Gebäudeteil zu verlieren.

Wird während der Grenzverhandlung durch Vergleich der Naturgrenze mit der Grenze in den Behelfen ein Grenzüberbau festgestellt, ist so vorzugehen, wie es § 25 VermG vorschreibt. Legen die Parteien die Grenze nach dem Stand in der Natur fest, wird dieser Grenzverlauf in den Grenzkataster übernommen. Ist die festgelegte Grenze das Ergebnis eines Rechtsgeschäftes, wird die Verm.-Behörde das Gericht um Herstellung der Grundbuchsordnung nach § 28 Lieg TeilG ersuchen. Kann aufgrund des Sachverhaltes, der Aussagen des Bauführers und der Zustimmung des Grundeigentümers ein Eigentumserwerb durch Bauführung auf fremdem Grund festgestellt werden, besteht die Möglichkeit, die Berichtigung des Grundbuches gemäß § 136 GBG zu beantragen. Im Falle einer streitigen Grenze wird der Bauführer aufgefordert, entweder einen Antrag auf Grenzberichtigung nach §§ 850 ff ABGB oder die Eigentumsklage einzubringen.

Sollte bei der Überführung des überbauten Grundstückes in den Grenzkataster die Grenze in Abwesenheit des Bauführers so festgelegt werden, daß sie das Gebäude teilt (z. B. aufgrund numerischer Unterlagen), verliert der Bauführer sein Eigentum am Grenzüberbau, wenn er der beabsichtigten Umwandlung nicht rechtzeitig widerspricht. Erfolgt eine derartige Grenzfestlegung im Zuge einer Grenzverhandlung, wird der Verhandlungsleiter den Bauführer vom Ergebnis der Verhandlung in Kenntnis setzen und auf die Möglichkeit verweisen, entweder die im Verwaltungsverfahren zulässigen Rechtsmittel zu ergreifen oder eine gerichtliche Grenzfestsetzung zu beantragen. Diese Maßnahme ist notwendig, da im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Verfahrens die Grenzverhandlungsladung nicht zu eigenen Händen zugestellt wird und somit keine Gewähr gegeben ist, ob der Bauführer sie

auch erhalten hat. Bleibt der Bauführer dennoch untätig, verliert er sein Eigentum durch Verschweigung.

Nicht selten ist der Fall, daß die Grenze zum überbauten Grundstück zwar nicht streitig ist, die Parteien sich aber während der Grenzverhandlung oder Grenzermittlung auf keine Grenze einigen können und vom Verhandlungsleiter oder vom Vermessungsbefugten Unterstützung bei der Grenzfindung erwarten. Nach Feststellung des Sachverhaltes sollte es aufgrund des Wissens um die eigentumsrechtlichen Zusammenhänge bei Grenzüberbauten gelingen, ein sachgerechtes Übereinkommen und eine einvernehmliche Grenzfestlegung zu erreichen.

Der Vermittlung und Vertiefung des hierzu erforderlichen Wissens soll diese Untersuchung dienen.

## Mitteilungen, Tagungsberichte

### Bericht über die CIPA-Jahresveranstaltung in Polen 1979

- 0.0 *Einleitung*:  
Die Jahresveranstaltung des CIPA in Polen wurde von den Veranstaltern wie folgt aufgeteilt:
- 0.1 Arbeitssitzung der 8 ordentlichen CIPA-Mitglieder.
- 0.2 Besichtigungen von Objekten, die konserviert, restauriert, rekonstruiert, revitalisiert und dokumentiert werden sollten.
- 0.3 Besichtigung von Ausbildungsstätten.
- 0.4 Zusammenarbeit mit der Museumsverwaltung, den Denkmalbehörden, den Betrieben, Hochschulen, dem Bergbau, der Kirche bei Erfassung, Dokumentation und Erhaltung des historischen Erbes.
- 0.5 Abhaltung eines internationalen Symposiums.
- 1.0 *CIPA-Jahresversammlung*
- 1.1 Verabschiedung eines neuen Statutes des CIPA. Die wichtigsten Statutenänderungen waren die folgenden:
  - 1.11 Wahl des Präsidenten auf drei Jahre.
  - 1.12 Arbeitssprache zusätzlich zu Englisch und Französisch nunmehr auch Deutsch.
  - 1.13 Statutenmäßige Aufnahme eines Vertreters des ICCROM (Rome Centre).
- 2.0 *Ausbildung*
- 2.1 Dr. Foramitti wurde gebeten, eine Arbeitsunterlage für Lehrpläne auszuarbeiten. Nichtphotogrammeter sollten für die Anwendung bzw. Benützung von Kulturphotogrammetrie ausgebildet werden.
  - 2.1.1 Kurzinformativkurs für zwei Tage
  - 2.1.2 Einführungskurs für eine Woche
  - 2.1.3 Einführungskurs für zwei Wochen
  - 2.1.4 Aufbaukurse für ein Semester
  - 2.1.5 Aufbaukurs für zwei Semester
  - 2.1.2 Bewegliche Modelle von Prof. Lucarelli (ICCROM) wurden als international empfohlene Lehrmittel für die Ausbildung von Nichtphotogrammetern in Kulturgüterphotogrammetrie angenommen. Sie sollen verbessert und dann eingeführt werden.