



Recht und Gesetz

Christoph Twaroch ¹

¹ *Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Landstraßer Hauptstraße 55, A-1031 Wien*

VGI – Österreichische Zeitschrift für Vermessung und Geoinformation **93** (2), S. 111–113

2005

Bib_TE_X:

```
@ARTICLE{Twaroch_VGI_200510,  
Title = {Recht und Gesetz},  
Author = {Twaroch, Christoph},  
Journal = {VGI -- {"0}sterreichische Zeitschrift f{"u}r Vermessung und  
Geoinformation},  
Pages = {111--113},  
Number = {2},  
Year = {2005},  
Volume = {93}  
}
```



Recht und Gesetz

*Zusammengestellt und bearbeitet von
Univ.-Doz. Dipl.-Ing. Dr.jur. Christoph Twaroch*

Eigentumsgrenzen von Privatgewässern; § 3 WRG

Ist ein See ein Privatgewässer im Sinne des § 3 Abs 1 lit d WRG, dann richtet sich der Grenzverlauf zu angrenzenden Grundstücken nach den Grundstückseigentumsgrenzen, weil Privatgewässer als Zugehör der jeweiligen Grundstücke zu betrachten sind.

Bei privaten Seen ist das Eigentum am Wasserbett, bei privaten fließenden Gewässern ist das Eigentum an Ufergrund maßgeblich.

Der regelmäßig wiederkehrende ordentliche Höchstwasserstand ist bei Privatgewässern nicht maßgeblich. (OGH, 12. August 2004, GZ 10b295/03v)

Sachverhalt:

Die Kläger sind neben anderen Personen Miteigentümer einer Liegenschaft, auf der sich unter anderem der Z**** See (auch I****see), in der Folge kurz "See", befindet. Dieser See ist ein Privatgewässer gemäß § 3 Abs 1 lit d WRG. Die Beklagten sind allesamt Mit- bzw. Alleineigentümer unmittelbar an das Seegrundstück angrenzender Liegenschaften.

Die Kläger begehren, die Beklagten schuldig zu erkennen, es zu unterlassen, ihr Eigentum am Seegrundstück durch Einbringung näher bezeichneter Gegenstände (Naturstein- und Waschbetonplatten, Schotter, Holzbretter, Holzgeländer, Holzsteg) zu stören und den vorigen Zustand durch Entfernung der eingebrachten Gegenstände wieder herzustellen. Die Beklagten hätten von ihren Ufergrundstücken aus jeweils widerrechtlich Einbauten auf dem Seegrundstück vorgenommen. Die Einbauten befänden sich in einem Bereich, der seit jeher ständig von der Wasserwelle überspült worden sei, und lägen zum Teil bis zu 1 m unter der Wasseroberfläche. Die Grenze zwischen dem Seegrundstück und den Ufergrundstücken der Beklagten verlaufe entlang der durch den regelmäßig wiederkehrenden ordentlichen höchsten Wasserstand gebildeten Uferlinie.

Die Beklagten wendeten ein, die Einbauten befänden sich auf den in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken. Unter Wasser seien noch Reste einer Uferbefestigung und Grenzzeichen vorhanden, die die Grenze zwischen den Grundstücken der Beklagten und dem Seegrundstück kennzeichneten. Seit Errichtung dieser Grenzzeichen und Uferbefestigungen sei der Wasser-

stand des Sees gestiegen; dieser sei nach Westen hin ausgeföhrt. Aus diesem Umstand könnten die Miteigentümer des Seegrundstücks aber nicht ihr (Mit-)Eigentum an den Grundstücken der Beklagten ableiten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es stellte fest, im See befänden sich Objekte (Baumstämme, Steinmauern, Steinhaufen, Einzelsteine, Büsche etc), die die frühere Uferlinie und damit auch die Grenze zwischen den Landgrundstücken und dem See gebildet hätten. Spätestens seit 1824 seien diese Objekte unter Wasser gestanden. Die Formation dieser Objekte sei in keinem der historischen und auf Vermessung aufbauenden Pläne eingetragen. In der Zeit von 1896 bis 1963 habe sich die Seefläche vergrößert, sodass ein zuvor 5,8 m breiter Uferstreifen nunmehr unter Wasser liege. Die Beklagten und deren Rechtsvorgänger hätten verschiedene Gegenstände in den See eingebracht bzw Maßnahmen wie Anschotterungen vorgenommen. Mehrfach sei der im Bereich des Sees gelegene Schilfgürtel von den Beklagten bzw deren Rechtsvorgängern geschnitten worden; dies sei etwa 2- bis 4-mal in 10 Jahren der Fall gewesen. Ein Pachtvertrag über die Einbauten der Beklagten existiere nicht. Die Kläger übten auf dem See, und zwar auch vom Ufer aus, hauptsächlich die Fischerei aus.

Aus der Begründung:

Bei einer Eigentumsfreiheitsklage – wie hier – ist der wahre, vom Kläger zu beweisende Grenzverlauf als Vorfrage zu klären. Voraussetzung für die Berechtigung eines Unterlassungsbegehrens ist nämlich ein Eingriff in ein bestehendes Eigentumsrecht. Demnach muss der Kläger den Nachweis der von ihm behaupteten Grenze erbringen. Lassen sich entsprechende Feststellungen über den behaupteten Grenzverlauf nicht treffen, so ist das auf Unterlassung bzw Wiederherstellung gerichtete Klagebegehren angesichts der den Kläger für den richtigen Grenzverlauf treffenden Behauptungs- und Beweislast mangels Nachweises der Verletzung dessen Eigentumsrechts abzuweisen. Die Behauptung eines bestimmten Grenzverlaufs kann weder durch Grundbuchsauszüge noch durch Mappenkopien bewiesen werden, maßgeblich sind die Naturgrenzen.

Die Kläger sind der Ansicht, die Grenze zwischen Wasserbett und anrainenden Grundstücken sei stets nach dem regelmäßig wiederkehrenden ordentlichen höchsten Wasserstand zu ziehen. Nun hat der OGH in der Tat bereits in mehreren Entscheidungen die Rechtsansicht vertreten, dass sich die Grenzen zwischen dem wasserführenden oder verlassenen Bett eines öffentlichen Gewässers und den anrainenden Grundstücken anderer Eigentümer als des Bundes nach dem regelmäßig wiederkehrenden, also dem ordentli-

chen Höchstwasserstand richten (SZ 66/11; SZ 62/59; SZ 53/38). Alle diese Entscheidungen betrafen aber öffentliche Gewässer bzw diesen gleichzuhaltende Privatgewässer des Bundes. Wasserführende und verlassene Bette öffentlicher Gewässer sowie deren Hochwasserabflussgebiet sind nach § 4 Abs 1 WRG öffentliches Wassergut, wenn unter anderem der Bund als Eigentümer in den öffentlichen Büchern eingetragen ist. Da das Wasserrechtsgesetz keine Definition der Uferlinie enthält, war es für öffentliche Gewässer nötig, für eine verlässliche Grenzziehung zwischen Wasserbett und anrainenden Grundstücken zu sorgen, die "zumindest für den Normalfall" eben nach dem regelmäßig wiederkehrenden ordentlichen höchsten Wasserstand zu erfolgen hat (SZ 53/38 ua).

Bei den Privatgewässern ist hingegen die Grenzziehung zwischen dem Wasserbett und den anrainenden Grundstücken in § 3 WRG geregelt: § 3 Abs 1 WRG sieht vor, dass Privatgewässer, wenn nicht von anderen erworbene Rechte vorliegen, dem Grundeigentümer gehören. Nach § 3 Abs 3 WRG sind die im § 3 Abs 1 lit d WRG genannten Privatgewässer – also auch der hier streitverfangene See –, sofern nichts anderes nachgewiesen wird, als Zugehör der Grundstücke zu betrachten, auf oder zwischen denen sie sich befinden, und zwar nach Maßgabe der Uferlänge eines jeden Grundstücks. Der zuletzt zitierte Satz kann nur so verstanden werden, dass bei den in § 3 Abs 1 lit d WRG angeführten Gewässern – den privaten Seen – das Eigentum am Wasserbett, bei den im § 3 Abs 1 lit e WRG angeführten fließenden Gewässern aber das Eigentum an Ufergrund maßgeblich ist (Krzizek, Kommentar zum WRG, 31). Der Gesetzgeber hat somit ausdrücklich festgelegt, dass das Wasserbett eines Sees, der ein Privatgewässer ist, dem Eigentümer des Grundes gehört, auf dem es sich befindet. Lediglich deshalb, weil eine den zitierten Bestimmungen des § 3 WRG korrespondierende Norm für öffentliches Gewässer fehlt, war die Rechtsprechung genötigt, für die Grenzziehung zwischen dem Wasserbett eines öffentlichen Gewässers und daran angrenzenden Grundstücken eine klare Regel zu schaffen. Die Übertragung dieser Regel auf Privatgewässer ist aber angesichts der ohnehin bestehenden gesetzlichen Normen (§ 3 WRG) weder geboten noch zulässig.

Das hat zur Folge, dass das Wasserbett des hier zu beurteilenden Sees nach Maßgabe der Grundgrenzen im Eigentum der jeweiligen Grundeigentümer steht. Die Ansicht, das Eigentum am Gewässer folge nach österreichischem Recht nicht automatisch dem Eigentum am Grundstück (siehe nur Twaroch, Eigentum und Grenzen an Gewässern, in NZ 1992, 121 [124]), hat im Sinne dieser Ausführungen nur für öffentliche Gewässer Gültigkeit, nicht aber auch für Privatgewässer, für die eine konkrete gesetzliche Regelung existiert (siehe hierzu im Übrigen Twaroch aaO 122, wo ohnehin erkannt wird, dass Privatgewässer Zubehör des Grundeigentums darstellen).

Grenzüberbau; §§ 416 u 418 ABGB

Der Grenzüberbau kann zum Eigentumserwerb am Nachbargrundstück führen, und zwar je nach den Umständen des Einzelfalles entweder nach § 418 dritter Satz ABGB oder analog zu den Vorschriften der §§ 415, 416 ABGB.

Aus § 418 Satz 3 ABGB ist für bestimmte Fälle des Grenzüberbaues sowohl eine Durchbrechung des Grundsatzes "superficies solo cedit" als auch – damit verbunden – des Eintragungssatzes abzuleiten. (VwGH, 23. Sept. 2002, GZ 2000/05/0171)

Sachverhalt:

Die Beschwerdeführerin (im Weiteren BF) ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 8/1. Dieses Grundstück grenzt in einem Teilbereich nordost- bzw. südostseitig (Ecke) an das Grundstück Nr. 3033, das im Eigentum der Ehegatten E steht. An dieser Grenze befindet sich eine aus dem Mittelalter stammende Mauer, bestehend aus gemauertem Bruchsteinmauerwerk. Auf dem Grundstück Nr. 3033 ist direkt an diese Mauer ein Wohngebäude angebaut, während auf dem Grundstück Nr. 8/1 an die Mauer eine höher gelegene unbebaute Fläche (Garten) anschließt. Im Jahr 1892 ist die Demolierung eines bestehenden Stallgebäudes und Neuerrichtung eines Stallgebäudes samt Schupfen an der gegenständlichen Mauer bewilligt worden. 1971 wurde die Baubewilligung für den Umbau des Stallgebäudes in das jetzt bestehende Wohngebäude erteilt.

Mit Bescheid vom 27. Mai 1999 wurde gemäß § 33 Abs. 2 der nöBO der BF der baupolizeiliche Auftrag erteilt, binnen acht Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides die Mauer zum Grundstück Nr. 3033 im Bereich der darunter liegenden Aufenthaltsräume trocken zu legen und anschließend gegen Feuchtigkeit abzudichten. Nach dem bautechnischen Gutachten sei die Mauer zwar im Zeitpunkt der Beurteilung standssicher und tragfähig, es lasse sich allerdings nicht vorausschauend abschätzen, wie lange diese Standsicherheit unter Berücksichtigung weiterer Durchfeuchtung noch gegeben sein werde, da die Stärke und der genaue Materialaufbau der Mauer (Baubestand aus dem Mittelalter) nicht ausreichend bekannt sei.

Die BF wendete ein, die Mauer stehe weder auf ihrem Grund noch gehöre sie ihr und falle auch nicht in ihren Verantwortungsbereich. Sie sei vielmehr Bestandteil des Nachbarhauses.

Aus der Begründung:

Nach § 33 Abs. 1 der Nö Bauordnung 1996 (BO) hat der Eigentümer eines Bauwerks dafür zu sorgen, dass dieses in einem der Bewilligung oder der Anzeige entsprechenden Zustand ausgeführt und erhalten wird. Er hat Baugebrechen, durch welche die Standsicherheit,

die äußere Gestaltung, der Brandschutz, die Sicherheit von Personen und Sachen beeinträchtigt werden oder die zu unzumutbaren Belästigungen führen können, zu beheben. Die belangte Behörde hat im angefochtenen Bescheid zutreffend erkannt, dass die Frage, wer Eigentümer eines Bauwerkes ist, die Baubehörde als zivilrechtliche Vorfrage (§ 38 AVG) zu prüfen hat. Sie führt weiters zutreffend aus, dass eine bindende Entscheidung dieser Vorfrage durch die hiefür zuständigen Zivilgerichte nicht erfolgt ist.

Der vermessungstechnische Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass nach sämtlichen Katastralmappen die Grenze zwischen den Grundstücken Nr. 3033 und 8/1 nordöstlich der Mauer verlaufe, die Mauer also zum Grundstück Nr. 8/1 der BF gehöre. Die belangte Behörde ist auf dieser Grundlage in Anwendung des sich aus § 297 ABGB ergebenden Grundsatzes "superficies solo cedit" in Verbindung mit dem in § 431 ABGB sowie § 4 des Allgemeinen Grundbuchgesetzes verankerten Eintragungsgrundsatz zu dem Ergebnis gelangt, dass die Mauer im Eigentum der BF stehe.

Dabei übersieht die belangte Behörde jedoch, dass der OGH 1997, Zl. 4 Ob 266/97i (SZ 70/185) ausgesprochen hat, dass aus dem Rechtsgedanken des § 418 Satz 3 ABGB für bestimmte Fälle des Grenzüberbaues sowohl eine Durchbrechung des Grundsatzes "superficies solo cedit" als auch – damit verbunden – des Eintragungsgrundsatzes abzuleiten ist. Im Konfliktfall geht das Postulat korrespondierender Eigentumsverhältnisse an Grund und unteilbarem Gebäude dem Eintragungsgrundsatz vor. Derartige Schwierigkeiten treten dann auf, wenn das Gesetz ausnahmsweise dem Gebäudeeigentümer eine Eigentumsposition am überbauten Grundstück einräumt.

Der VwGH hat bereits in seinem Erkenntnis vom 25. Oktober 1994, Zl. 92/05/0122, unter Hinweis auf die jüngere Rechtsprechung des OGH die Auffassung vertreten, dass der Grenzüberbau zum Eigentumserwerb am Nachbargrundstück führen kann und zwar je nach den Umständen des Einzelfalles entweder nach § 418 dritter Satz ABGB oder analog zu den Vorschriften der §§ 415, 416 ABGB.

Im vorliegenden Fall ist die mittelalterliche Mauer im Jahr 1892 mit dem Anbau des Stallgebäudes, welches später in ein Wohngebäude umgebaut worden war, ein untrennbarer Bestandteil, nämlich eine Außenmauer

dieses Gebäudes geworden. Somit liegt – ex post betrachtet – ein Grenzüberbau vor, wobei sich lediglich eine Mauer, also nur ein verhältnismäßig geringer Teil des Hauses, jenseits der Grenze befindet. Der OGH hat den Fall, dass nur ein Randstreifen für das Nachbargebäude in Anspruch genommen wird, dem § 416 ABGB unterstellt, wonach dann, wenn fremde Materialien nur zur Ausbesserung einer Sache verwendet werden, die fremde Materie dem Eigentümer der Hauptsache zufällt. Diese Regelung passt nach der Anschauung des OGH nicht nur für die Ausbesserung, sondern auf jede Verbindung sehr ungleichwertiger Sachen.

Der VwGH verkennt nicht die Gefahr, dass bei Heranziehung der Rechtsprechung des OGH in der oben wiedergegebenen allgemeinen Form die Gefahr besteht, dass durch eine konsenslose Bauführung über der Grenze, dem damit verbundenen Eigentumserwerb und schließlich durch nachträgliche Baubewilligung das Erfordernis der Eigentümerzustimmung zum Nachteil des Eigentums des im Wege des Überbaus in Anspruch genommenen Nachbarn umgangen werden könnte, weil § 416 ABGB hinsichtlich der Eigentümerposition weder auf den Willen noch auf einen guten Glauben des Eigentümers der höherwertigen Sache abstellt. Darauf ist aber hier nicht weiter einzugehen, weil im vorliegenden Fall ein derartiger Missbrauch nicht zu befürchten ist, da sich die BF durch den Eigentumsübergang nicht beschwert erachtet.

In Fortführung des Gedankens des § 416 ABGB ist es auch einleuchtend, dass es für den Eigentumserwerb der Ehegatten E bzw. ihrer Rechtsvorgänger an der Mauer ohne Bedeutung ist, dass sich die Mauer schon lange Zeit zuvor an derselben Stelle befunden hat. Denn § 416 ABGB setzt stets zunächst abgesondertes Eigentum an Haupt- und Nebensache voraus. Erst eine Betrachtung der Funktion der Nebensache im Rahmen der verbundenen Sache führt zu dem Ergebnis, dass die Verbindung als untrennbar in dem Sinn anzusehen ist, dass eine Trennung wirtschaftlich unvernünftig (untunlich) wäre. Diese Voraussetzung ist auf Grund der nunmehrigen Verwendung des Mauerwerks als Außenmauer jedenfalls zu bejahen.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass der von der Mauer überbaute Teil des Grundstückes Nr. 8/1 und damit auch die Mauer selbst nicht im Eigentum der BF sondern in jenem der Ehegatten E steht.