



Risiko Grundeigentum: Entstehen und Erlöschen von Dienstbarkeiten

Kann man sich immer auf das Grundbuch verlassen?

Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Rechte an fremden Sachen, deren Eigentümer dazu verpflichtet ist, eine bestimmte eigene Nutzung zu unterlassen oder eine bestimmte Nutzung durch den Berechtigten zu dulden.

Paul Reichel

In Bezug auf Liegenschaften gibt ein Blick in das Grundbuch Auskunft darüber, welche Dienstbarkeiten auf einer Liegenschaft haften. Genau dieser Blick in das Grundbuch ist für den Liegenschaftseigentümer enorm wichtig, da er oft nur so weiß, was er zu dulden hat. Umgekehrt müssen Berechtigte an z. B. Strom- oder Wasserleitungen Gewissheit darüber haben, dass Dienstbarkeiten für diese Leitungen nach wie vor bestehen. Es gibt jedoch Fälle, in denen der Grundbuchstand nicht die „ganze Wahrheit“ wiedergibt. In aller Regel liegt Dienstbarkeiten ein entsprechender Vertrag



Mag. Paul Reichel ist Rechtsanwalt und Spezialist für Umweltrecht, die Genehmigung von Industrieanlagen, Energieprojekten, Infrastruktur-Maßnahmen und Sportstätten
office@nhp.eu

zugrunde, sie können aber auch durch letztwillige Verfügung, richterliche Anordnung oder Bescheid einer Behörde eingeräumt werden. Bei verbücherten Liegenschaften muss die Dienstbarkeit im Lastenblatt („C-Blatt“) des dienenden Grundstücks einverleibt (bzw. vorgemerkt) werden. Außerdem wird sie im Gutsbestandsblatt der herrschenden Liegenschaft „ersichtlich“ gemacht.

Sonderfall Legal servitut

Legalservituten sind gesetzlich normierte Duldungsrechte. Der Titel ist bereits im Gesetz selbst niedergelegt, einer grundbücherlichen Eintragung bedarf es nicht. Zu den bekanntesten Le-

galservituten zählen das allgemeine Waldbetretungsrecht (§ 33 ForstG) oder das Recht eines Wasserberechtigten, vorübergehend und in einer die Substanz nicht beeinträchtigenden Weise ein benachbartes Grundstück ohne Zustimmung des betroffenen Eigentümers und ohne wasserrechtliches Verfahren zu benutzen (§ 72 WRG).

Unverbücherte Dienstbarkeiten

Unverbücherte Dienstbarkeiten begründen kein dingliches Recht, das gegen jedermann wirkt. Der Vertrag wirkt nur zwischen den Vertragsparteien, ein dritter Erwerber des Grundstücks ist grundsätzlich nicht daran gebunden. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht dann, wenn der Erwerber des Grundstücks von der Dienstbarkeit wusste bzw. davon wissen hätte müssen. Wenn der Servitutsberechtigte einen gültigen Titel zur Eintragung einer Dienstbarkeit hat, ist er auch oh-

ne Verbücherung gegen Dritte geschützt, wenn bestimmte Vorgänge (z. B. regelmäßiger Personenverkehr für Wartungsarbeiten) oder Einrichtungen auf der betroffenen Liegenschaft (z. B. Kanaldeckel oder allfällige Waldschneisen) vermuten lassen, dass diese mit einer Dienstbarkeit belastet ist. Damit daher Dienstbarkeiten ihre Rechtswirkungen auch gegen Dritte entfalten, müssen sie im Grundbuch eingetragen sein. Ein Vertrag oder z. B. ein in einem wasserrechtlichen Bewilligungsbescheid aufgenommenes Übereinkommen wirkt nur zwischen den einzelnen Parteien.

Ersitzung

Dienstbarkeiten können wie Eigentum und andere dingliche Rechte durch Ersitzung erworben werden. Darunter versteht man den Erwerb eines Rechts durch qualifizierten Besitz während der gesetzlich bestimmten Zeit (in aller Regel 30 Jahre). Die Ersitzung führt zu einem „originären“ (d. h. nicht von einem Vormann abgeleiteten) Rechtserwerb. Erworben wird das Recht, das inhaltlich dem ausgeübten Besitz entspricht. Dienstbarkeiten können durch Ersitzung erworben werden, sofern Sondervorschriften nicht die Ersitzung ausschließen. Auch Wasserbenutzungs- und -leitungsrechte können ersessen werden. Ausnahme: Durch Ersitzung

Legalservituten sind gesetzlich normierte Duldungsrechte. Zu den bekanntesten Legalservituten zählt das allgemeine Waldbetretungsrecht (§ 33 ForstG).

kann das Eigentum oder ein anderes dingliches Recht am öffentlichen Wassergut nicht mehr erworben werden (§ 4 Abs. 6 WRG).

Achtung in Tirol und Vorarlberg

In Tirol bedürfen gemäß Art. I Tiroler Grundbuchslegungsgesetz „als Felddienstbarkeiten sich darstellende Wege- und Wasserleitungsservituten, insofern sich dieselben auf Ersitzung gründen“, keiner Eintragung in das Grundbuch (wiewohl aber eine solche möglich ist). Es findet auf solche Rechte auch der grundbücherliche Vertrauensgrundsatz keine Anwendung. Der Begriff der Felddienstbarkeit wird in der Rechtsprechung weit ausgelegt, auf die landwirtschaftliche Zweckbestimmung kommt es nicht an. Das Vertrauen des Erwerbers des belasteten Grundstücks in die Vollständigkeit des Grundbuchs ist in Ansehung der Existenz von derartigen Felddienstbarkeiten nicht geschützt und bindet auch den gutgläubigen Erwerber einer mit einer derartigen Dienstbarkeit belasteten Liegenschaft. Sind daher in Tirol allenfalls ersessene Dienstbarkeiten vom Eintragungsgrundsatz ausge-

nommen, dann ist ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb ausgeschlossen.

In Vorarlberg waren „als Felddienstbarkeiten sich darstellenden Wege-, Wasserleitungs- und Holzriesenservituten“ bis 30. 3. 1997 von der Eintragung in das Grundbuch ausgenommen. Eine Übertragung oder Einräumung solcher Dienstbarkeiten musste daher nicht verbüchert werden, sondern es bedurfte lediglich eines Vertragsabschlusses, um auch eine Rechtswirksamkeit gegenüber Dritten zu entfalten. Obwohl das einschlägige Gesetz mittlerweile aufgehoben wurde, ist die Regelung deswegen noch bedeutsam, weil sie noch immer für alle bis zu diesem Zeitpunkt erworbenen Dienstbarkeiten weitergilt.

Kurz: Für die genannten Felddienstbarkeiten, welche vor dem 1. 4. 1997 erworben wurden, gilt in Vorarlberg der grundbücherliche Vertrauensgrundsatz auch heute nicht.

Zusammenfassung

Für den Rechtsverkehr mit Liegenschaften ist der Blick ins Grundbuch unabdingbare Voraussetzung. Allerdings zeigt die Erfahrung, dass ein solcher Blick die eingehende Besichtigung einer Liegenschaft nicht ersetzen kann. Denn dabei können Gegebenheiten in der Wirklichkeit Hinweise auf allenfalls nicht verbücherte Dienstbarkeiten geben.

