



# Merkblatt für die Behandlung der Dienstbarkeiten, der Vor- und Anmerkungen sowie der Grundpfandrechte bei Teilung oder Vereinigung von Grundstücken

## A. Teilung berechtigtes/belastetes Grundstück

- Notwendigkeit eines schriftlichen Grundstückteilungsvertrags mit Mutationsurkunde (Beispiel: vom Grundstück X werden 420 m<sup>2</sup> abgetrennt und dem neu zu bildenden Grundstück Y zugeschrieben).
- Sind Dienstbarkeiten auf dem Grundstück eingetragen, so müssen für jedes Teilstück die Dienstbarkeiten, Vormerkungen und Anmerkungen bereinigt werden. Sie sollen nur auf die jeweils davon betroffenen Teilstücke übertragen werden. Der Grundeigentümer muss beim Amt für Justiz zwingend beantragen, welche Eintragungen zu löschen und welche auf die Teilstücke zu übertragen sind. Dazu ist in den Dienstbarkeitsverträgen die örtliche Lage der Dienstbarkeit klar zu lokalisieren, um festzustellen, welche Grundstücksteile vom Eintrag betroffen sind.
- Einträge auf nicht betroffenen Teilstücken werden gelöscht.

## B. Vereinigung berechtigtes/belastetes Grundstück

- Notwendigkeit eines schriftlichen Grundstücksvereinungsvertrags mit Mutationsurkunde (Beispiel: Grundstück X wird mit dem Grundstück Y vereinigt, zusammengelegt).
- Die Vereinigung von Grundstücken setzt voraus, dass entweder keine Grundpfandrechte oder Grundlasten von den einzelnen Grundstücken auf das vereinigte Grundstück übertragen werden müssen oder die Pfand- bzw. Lastengläubiger in die Übertragung einwilligen.
- Sind Dienstbarkeiten **zugunsten** der Grundstücke eingetragen, so kann die Vereinigung nur stattfinden, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder wenn durch die Vereinigung keine Vergrößerung der Belastungen eintritt.
- **Lasten** Dienstbarkeiten auf den Grundstücken, so kann die Vereinigung nur stattfinden, wenn die Berechtigten dazu einwilligen oder nach der Art der Belastung dadurch in ihren Rechten

nicht verletzt werden.

## C. Vormerkungen und Anmerkungen

- Vormerkungen und Anmerkungen sind im Falle der Teilung für alle Teilgrundstücke zu bereinigen. Sind Vormerkungen und Anmerkungen **zugunsten** der Grundstücke eingetragen, so kann die Vereinigung nur stattfinden, wenn die Eigentümer der belasteten Grundstücke dazu einwilligen oder wenn durch die Vereinigung keine Vergrößerung der Belastungen eintritt. Lasten sie auf den Grundstücken, so kann die Vereinigung nur stattfinden, wenn die Berechtigten dazu einwilligen oder nach der Art der Belastung dadurch in ihren Rechten nicht verletzt werden.
- Ist eine Perimeterlast oder eine Baulandumlegung angemerkt und wird das Grundstück vereinigt, so werden diese, sofern die Voraussetzungen für eine Vereinigung der entsprechenden Vor- bzw. Anmerkung erfüllt sind, nach den Grundsätzen des Perimeters oder der Baulandumlegung, mit Mitteilung an die zuständige Gemeindebehörde und allenfalls an den Grundeigentümer, auf die von der Teilung/Vereinigung betroffenen Grundstücke verlegt.

## D. Grundlasten und Grundpfandrechte

- Notwendigkeit einer schriftlichen Pfandentlassungs- oder Pfandvermehrungsbewilligung, eines schriftlichen Begehrens zur Aufnahme als Gesamtpfandrecht oder eines schriftlichen Begehrens zur Verteilung der Pfandhaft auf die einzelnen Grundstücke durch den Grundeigentümer samt Zustimmung der Pfandgläubiger. Bei letzteren beiden Varianten ist eine Löschung anzustreben und die Grundlast oder das Pfandrecht neu zu errichten, bzw. umzuwandeln. Bei einer Vereinigung von Grundstücken ist eine schriftliche Einwilligung der Lasten- bzw. Pfandgläubiger erforderlich.

## E. Spezialfälle

### 1. Teilung eines selbständigen und dauernden Baurechtes

Die Teilung eines selbständigen und dauernden Rechtes ist ausgeschlossen

#### Alternativen

- Errichtung Unterbaurecht
- Reduktion des ursprünglichen Baurechtes und für das zweite Baurecht eine Neubegründung
- Begründung von Miteigentum am Baurechtsgrundstück mit Nutzungs- und Verwaltungsordnung

### 2. Zusammenlegung von zwei selbständigen und dauernden Baurechten

Zusammenlegung möglich, mit

- Löschung eines Baurechtes mit anschließender Erweiterung des andern

- Löschung beider Baurechte und Neubegründung

### **3. Teilung eines Stockwerkeigentumsanteils**

Neue Anteile müssen alle gesetzlichen Voraussetzungen für StWE erfüllen (z.B. eigener Zugang, Abgeschlossenheit). Öffentliche Beurkundung und Genehmigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung ist zwingendes Formerfordernis.

### **4. Zusammenlegung zweier Stockwerkeigentumsanteile**

Neuer zusammengelegter Anteil muss alle gesetzlichen Voraussetzungen für StWE erfüllen (z.B. eigener Zugang, Abgeschlossenheit). Öffentliche Beurkundung und Genehmigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung ist zwingendes Formerfordernis.