

TE OGH 2025/12/18 50b56/25h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin B* m.b.H., *, vertreten durch Mag. Peter Bauer, öffentlicher Notar in Wien, wegen Einverleibung einer Dienstbarkeit ob der Liegenschaft EZ * KG *, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Jänner 2025, AZ 46 R 279/24f, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Gegenstand des Verfahrens ist die von der Eigentümerin der herrschenden Liegenschaft beantragte Einverleibung und Ersichtlichmachung einer Dienstbarkeit.

[2] Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, dass der zwischen der Antragstellerin und der Eigentümerin der dienenden Liegenschaft abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag – entgegen § 26 Abs 2 GBG – keinen Rechtsgrund enthalte. [2] Das Erstgericht wies den Antrag mit der Begründung ab, dass der zwischen der Antragstellerin und der Eigentümerin der dienenden Liegenschaft abgeschlossene Dienstbarkeitsvertrag – entgegen Paragraph 26, Absatz 2, GBG – keinen Rechtsgrund enthalte.

[3] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 30.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf; dieser ist daher unzulässig und zurückzuweisen. [4] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf; dieser ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

[5] 1. Das Grundbuchsgericht hat (unter anderem) zu prüfen, ob das Begehren durch den Inhalt der

beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Das Grundbuchsgesuch kann daher nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch in materiell-rechtlicher Hinsicht frei von Zweifel ist (RS0060878). [5] 1. Das Grundbuchsgericht hat (unter anderem) zu prüfen, ob das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Das Grundbuchsgesuch kann daher nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch in materiell-rechtlicher Hinsicht frei von Zweifel ist (RS0060878).

[6] Die grundbuchsrichterliche Prüfung iSd § 94 Abs 1 Z 3 GBG hat sich auch darauf zu erstrecken, ob der bei dem Erwerb eines dinglichen Rechts erforderliche gültige Rechtsgrund gemäß § 26 Abs 2 GBG gegeben ist (vgl RS0116318 [T4]). [6] Die grundbuchsrichterliche Prüfung iSd Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG hat sich auch darauf zu erstrecken, ob der bei dem Erwerb eines dinglichen Rechts erforderliche gültige Rechtsgrund gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GBG gegeben ist vergleiche RS0116318 [T4]).

[7] 2. Die Verbücherung einer Dienstbarkeit kann gemäß § 26 Abs 2 GBG nur aufgrund von Urkunden erfolgen, die einen gültigen Rechtsgrund enthalten. [7] 2. Die Verbücherung einer Dienstbarkeit kann gemäß Paragraph 26, Absatz 2, GBG nur aufgrund von Urkunden erfolgen, die einen gültigen Rechtsgrund enthalten.

[8] Gemäß § 480 ABGB kann zwar an sich jeder Vertrag einen tauglichen Rechtsgrund für eine Dienstbarkeitsbestellung abgeben (RS0101795). Der bloße Hinweis auf die vertragliche Einräumung einer Dienstbarkeit reicht allerdings nicht aus, die causa, also den mit der Rechtseinräumung verfolgten rechtlichen bzw wirtschaftlichen Zweck als grundsätzliche Wirksamkeitsvoraussetzung von Rechtsgeschäften nachzuweisen (5 Ob 155/16d; RS0113380 [T1]; RS0011107 [T4]). Es muss vielmehr aus der Vertragsurkunde zu entnehmen sein, warum die Dienstbarkeit eingeräumt wurde, sei es etwa durch Kauf, in Erfüllung einer bereits bestehenden (etwa beim Verkauf eines Grundstücks übernommenen) Verpflichtung oder durch Schenkung (5 Ob 159/16t; 5 Ob 149/16x; 5 Ob 155/16d je mwN). Allein die vertragliche Einräumung einer Dienstbarkeit reicht nach der Rechtsprechung des Fachsenats zur Einverleibung einer Dienstbarkeit also nicht aus (5 Ob 186/22x; RS0113380). [8] Gemäß Paragraph 480, ABGB kann zwar an sich jeder Vertrag einen tauglichen Rechtsgrund für eine Dienstbarkeitsbestellung abgeben (RS0101795). Der bloße Hinweis auf die vertragliche Einräumung einer Dienstbarkeit reicht allerdings nicht aus, die causa, also den mit der Rechtseinräumung verfolgten rechtlichen bzw wirtschaftlichen Zweck als grundsätzliche Wirksamkeitsvoraussetzung von Rechtsgeschäften nachzuweisen (5 Ob 155/16d; RS0113380 [T1]; RS0011107 [T4]). Es muss vielmehr aus der Vertragsurkunde zu entnehmen sein, warum die Dienstbarkeit eingeräumt wurde, sei es etwa durch Kauf, in Erfüllung einer bereits bestehenden (etwa beim Verkauf eines Grundstücks übernommenen) Verpflichtung oder durch Schenkung (5 Ob 159/16t; 5 Ob 149/16x; 5 Ob 155/16d je mwN). Allein die vertragliche Einräumung einer Dienstbarkeit reicht nach der Rechtsprechung des Fachsenats zur Einverleibung einer Dienstbarkeit also nicht aus (5 Ob 186/22x; RS0113380).

[9] 3. Die Antragstellerin bestreitet die Notwendigkeit des urkundlichen Nachweises eines gültigen Rechtsgrundes für eine einzuverleibende Dienstbarkeit und begründet dies mit der Rechtsprechung zur Verbücherung eines Vorkaufsrechts. Dass der dem Antrag zu Grunde liegende Dienstbarkeitsvertrag einen Rechtsgrund im dargestellten Sinn enthält, behauptet die Antragstellerin nicht.

[10] Nach 5 Ob 131/10s (= RS0126185) reicht für die Eintragung eines Vorkaufsrechts im Grundbuch die Vereinbarung über das Vorkaufsrecht und die Vereinbarung seiner Verbücherung aus. Der Angabe eines gesonderten Rechtsgrundes in der Vereinbarung bedarf es nicht.

[11] Für den Rechtsstandpunkt der Antragstellerin lässt sich aus dieser Rechtsprechung allerdings nichts gewinnen. Nach § 26 Abs 2 GBG müssen Urkunden als Grundlage für Einverleibungen und Vormerkungen (nur) dann einen gültigen Rechtsgrund enthalten, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechts handelt. Das Vorkaufsrecht ist kein dingliches Recht, weshalb § 26 Abs 2 GBG nicht zur Anwendung kommt und es der Angabe eines Rechtsgrundes iSd § 26 GBG nicht bedarf (vgl Hoyer, Glosse zu 5 Ob 131/10s, NZ 2011/24; Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 26 GBG Rz 6). [11] Für den Rechtsstandpunkt der Antragstellerin lässt sich aus dieser Rechtsprechung allerdings nichts gewinnen. Nach Paragraph 26, Absatz 2, GBG müssen Urkunden als Grundlage für Einverleibungen und Vormerkungen (nur) dann einen gültigen Rechtsgrund enthalten, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechts handelt. Das Vorkaufsrecht ist kein dingliches Recht, weshalb Paragraph 26,

Absatz 2, GBG nicht zur Anwendung kommt und es der Angabe eines Rechtsgrundes iSd Paragraph 26, GBG nicht bedarf vergleiche Hoyer, Glosse zu 5 Ob 131/10s, NZ 2011/24; Hagleitner in Kodek, Grundbuchsrecht2 Paragraph 26, GBG Rz 6).

[12] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm§ 126 Abs 2 GBG). [12] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG).

Textnummer

E146533

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00056.25H.1218.000

Im RIS seit

02.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

03.02.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at