

TE OGH 2023/5/25 3Ob46/23w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.05.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Brenn, die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. M*, 2. H*, beide vertreten durch Dr. Hubert Köllensperger, Mag. Wolfgang Stockinger, Rechtsanwälte in Wels, gegen die beklagte Partei A*, vertreten durch Bruckmüller RechtsanwaltsGmbH in Linz, wegen Feststellung und Unterlassung, über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wels als Berufungsgericht vom 14. Dezember 2022, GZ 21 R 252/22s-22, womit das Urteil des Bezirksgerichts Wels vom 30. August 2022, GZ 39 C 32/22g-17, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 1.205,96 EUR (hierin enthalten 200,99 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Kläger sind Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1082 Grundbuch *. Die Beklagte ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 1106 Grundbuch *. Zwischen diesen Liegenschaften befindet sich eine sechs Meter breite Fläche, die in die öffentliche Straße einmündet und ursprünglich zu einer im Eigentum eines Landwirts stehenden Ackerfläche gehörte.

[2] Am 13. August 1970 schlossen die Eltern des Erstklägers und die Eltern der Beklagten als damalige Eigentümer der Liegenschaften EZ 1082 bzw EZ 1106 mit dem Landwirt einen – in der Folge verbücherten – Servitutsvertrag, mit dem ihnen und ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Liegenschaften das immerwährende Recht eingeräumt wurde, den in dem Vertrag angeschlossenen Lageplan schraffiert eingezeichneten (südlichen) Teil des Grundstreifens wie eine öffentliche Straße als Zufahrt zu den beiden damals auf ihren Liegenschaften errichteten Garagen zu nutzen. Im Gegenzug verpflichteten sich die Servitutsberechtigten zur Errichtung und Erhaltung dieser Zufahrtsstraße.

[3] Der (gesamte) Zufahrtsweg zum Acker wurde vom Landwirt im Zuge einer 2016 erfolgten Grundstücksteilung an eine GmbH verkauft und in der Folge der Länge nach in zwei je drei Meter breite Parzellen (die nunmehrigen Grundstücke 2767/10 und 2767/11) geteilt. Im Jahr 2018 erwarben die Kläger je zur Hälfte das an ihre Liegenschaft EZ 1082 angrenzende Grundstück 2767/10, und die Beklagte erwarb an das an ihre Liegenschaft EZ 1106 angrenzende Grundstück 2767/11.

[4] Bereits vor dem Erwerb des Grundstücks 2767/11 durch die Beklagte, die seit ihrer Geburt im Jahr 1966 auf der

Liegenschaft EZ 1106 lebt, gab es Unklarheiten bzw Diskussionen über die Reichweite der Dienstbarkeit. Im Kaufvertrag zwischen der Beklagten und der GmbH wurde im Hinblick darauf einvernehmlich festgehalten, dass die zugunsten der Liegenschaft EZ 1106 bestehende Dienstbarkeit infolge Vereinigung erlischt, während die zugunsten der EZ 1082 einverlebte Dienstbarkeit übernommen wird, und dass die Käuferin gegenüber der Verkäuferin erklärt, in Kenntnis zu sein, wie die Berechtigten diese Dienstbarkeit bislang ausgeübt haben und dies von den jeweils belasteten Eigentümern geduldet wurde.

[5] Der Erstkläger, der ebenfalls seit seiner Geburt im Jahr 1953 auf der Liegenschaft EZ 1082 lebt, wurde im Jahr (richtig:) 1974 Miteigentümer dieser Liegenschaft, wobei gleichzeitig Wohnungseigentum begründet wurde; der Erstkläger wurde Wohnungseigentümer der Wohnung im Obergeschoß des Hauses, während die Eltern des Erstklägers Wohnungseigentümer der Wohnung im Untergeschoß waren. Die Zweitklägerin lebt seit 1974 auf der Liegenschaft EZ 1082.

[6] Vom Erstkläger und seinen Eltern wurde die strittige Straße in ihrer gesamten Breite und Länge seit zumindest 1973 mit Schotter befestigt. Im Zuge dieser Arbeiten mussten die Lastwagen, die den Schotter lieferten, den Grundstreifen (also auch das nunmehrige Grundstück 2767/11) in seiner gesamten Länge verwenden. Der nördliche Teil des Grundstreifens wurde vom Erstkläger, seinem Vater und seinem Sohn regelmäßig gemäht. Der Erstkläger spielte schon als Kind (also bereits vor Abschluss des Servitutsvertrags) auch auf dem nördlichen Teil der nunmehrigen Grundstücke 2767/10 und 2767/11. Auch die Tochter der Kläger spielte als Kind dort. Im Laufe der Jahre kam es immer wieder vor, dass den Klägern Holz geliefert und im nördlichen Teil des streitigen Grundstreifens abgeladen wurde. Im Laufe der Zeit errichtete die Familie des Erstklägers auf der Liegenschaft EZ 1082 verschiedene Parkplätze und Carports, und zwar vornehmlich im nördlichen Bereich (und damit nördlich der ursprünglichen Garage). So hatte die Familie des Erstklägers von 1984 bis 1993 einen Wohnwagen, der auf einem dafür errichteten Carport abgestellt wurde. Um mit dem Wohnwagen zu diesem Carport zufahren zu können, musste die gesamte Breite des streitigen Grundstreifens verwendet werden. Auch für das Ein- und Ausparken aus einem später weiter nördlich auf der Liegenschaft EZ 1082 errichteten Carport musste regelmäßig auch das Grundstück 2767/11 mitbenützt werden.

[7] In den Jahren 1981 bis 1989 nutzten Mitarbeiter des Bruders der Beklagten, der auf der Liegenschaft EZ 1106 ein Unternehmen betrieb, den nördlichen Teil des Grundstreifens zum Parken. Dafür zahlten sie dem Landwirt ein Entgelt. Der Vater des Erstklägers parkte sein Fahrzeug in dieser Zeit auch manchmal im nördlichen Teil des Grundstreifens.

[8] Der Landwirt und seine Familie nutzten den Grundstreifen zumindest ab dem Jahr 1970 regelmäßig als Zufahrt zum Feld. Die Nutzung der (nunmehrigen) Grundstücke 2767/10 und 2767/11 durch die Kläger und ihre Rechtsvorgänger wurde dabei nie beanstandet. Streitigkeiten zwischen den Klägern und der Familie des Landwirts gab es nie. (Erst) etwa 2018 drohte der Landwirt dem Erstkläger einmal an, dass er Pflöcke einschlagen werde, damit die Kläger den nördlichen Teil der Grundstücke 2767/10 und 2767/11 nicht mehr benützen könnten, falls sie ihm nicht beide Grundstücke abkaufen sollten. Auch zwischen der Beklagten bzw ihren Rechtsvorgängern und dem Landwirt gab es keine Streitigkeiten über die Nutzung des Grundstreifens.

[9] Vom Servitutsvertrag erlangte der Erstkläger etwa im Jahr 2014 Kenntnis. Bis dahin gingen die Kläger davon aus, die gesamte Länge und Breite der nunmehrigen Grundstücke 2767/10 und 2767/11 nutzen zu dürfen.

[10] Die Beklagte plant, auf ihrer Liegenschaft EZ 1106 und insbesondere auch auf dem Grundstück 2767/11 bis zur westlichen Grundgrenze, also direkt an das Grundstück 2767/10 angrenzend, eine große Garage zu errichten. Danach könnten die Kläger für die Zufahrt zu ihrem Carport und zum nördlich davon mit Waschbetonplatten befestigten Abstellplatz das Grundstück der Beklagten 2767/11 nicht mehr mitbenützen. Dadurch würde für sie die Zufahrt zum Carport und zum Abstellplatz erheblich erschwert.

[11] Die Kläger begehren die Feststellung, dass ihnen als Eigentümer der EZ 1082 auch am nördlichen Bereich des Grundstücks 2767/11, also nördlich des in der Planskizze zum Dienstbarkeitsvertrag eingetragenen Bereich, ein Geh- und Fahrrecht zustehe. Weiters begehren sie von der Beklagten die Unterlassung von Handlungen, die die Ausübung dieses Geh- und Fahrrechts behindern, insbesondere der Errichtung einer Garage auf diesem Teil des Grundstücks. Sie hätten den gesamten (sechs Meter breiten) Grundstreifen seit zumindest 1974 im vollen Umfang genützt und entsprechende Rechte daran ersessen. Die Nutzung sei den Voreigentümern der Beklagten auch bekannt gewesen. Der Beklagten sei bei Erwerb des Grundstücks 2767/11 bekannt gewesen, dass die Kläger das Geh- und Fahrrecht auch am nördlichen Teil der Parzelle ersessen hätten.

[12] Die Beklagte wendete insbesondere ein, das Fahrrecht bestehe nur bis zu jener Garage, die bereits 1970 errichtet gewesen sei, und nicht weiter. Eine Ersitzung sei nicht erfolgt, weil die Kläger das Grundstück nicht wie behauptet genutzt hätten und auch die Ersitzungszeit nicht erfüllt sei.

[13] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es handle sich hier um eine ungemessene Servitut. Deren Inhalt richte sich nach den jeweiligen Bedürfnissen der Berechtigten im Rahmen der ursprünglichen oder vorhersehbaren Art der Ausübung. Die Nutzung des nördlichen Teils des Grundstreifens sei dem Sinn und Zweck des Servitutsvertrags nach nicht erfasst gewesen, weil die Errichtung weiterer Garagen und Parkplätze im nördlichen Bereich der Liegenschaft der Kläger nicht vorhersehbar gewesen sei. Allerdings hätten sich die Kläger zu Recht auf Ersitzung gestützt, weil sie den nördlichen Teil des Grundstücks 2767/11 mit Fahrzeugen mit einer gewissen Regelmäßigkeit zumindest ab 1973 und damit über zumindest 30 Jahre (mit-)benutzt hätten.

[14] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts sei von einer gemessenen Servitut auszugehen, weil sich aus dem im Plan zum Servitutsvertrag schraffiert eingezeichneten Teil der Straße ergebe, dass die Dienstbarkeit bis zu den damals bestehenden Garagen eingeräumt werden habe sollen. Die Erweiterung einer gemessenen Servitut sei grundsätzlich unzulässig. Die Kläger behaupteten allerdings eine Ersitzung und damit einen originären Erwerb des Wegerechts im nördlichen Bereich des Grundstreifens. Bei Kenntnis des Servitutsvertrags hätten den Klägern allerdings nicht bloß Zweifel, sondern vielmehr die Gewissheit kommen müssen, dass ihr Recht nur bis zur Höhe der 1970 bestehenden Garage bestehe. Dies hätten sie jedenfalls ab dem Zeitpunkt ihres eigenen (Mit-)Eigentumserwerbs im Jahr (richtig:) 1974 wissen können und müssen, weil sie ab diesem Zeitpunkt den Inhalt des Servitutsvertrags kennen hätten müssen. Dass die ihnen eingeräumte Dienstbarkeit nicht den nördlichen Teil des Grundstreifens umfasse, zeige sich auch daran, dass für die Nutzung des nördlichen Teils als Parkplatz für die Mitarbeiter des Bruders der Beklagten ein Entgelt an den Landwirt gezahlt worden sei. Dass der Bruder der Beklagten bei gleichlautenden Rechten zur Entrichtung eines „Parkentgelts“ verpflichtet gewesen sei, hätte bei den Klägern Zweifel am Umfang ihres eigenen Rechts aufkommen lassen müssen. Es sei daher insgesamt nicht von einer redlichen Besitzausübung durch die Kläger auszugehen, weshalb sie sich nicht erfolgreich auf Ersitzung stützen könnten.

[15] Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige, und ließ die ordentliche Revision zur Frage zu, ob die Ersitzung einer Dienstbarkeit hinsichtlich eines von einer vertraglich eingeräumten gemessenen Dienstbarkeit nicht erfassten Grundstücksteils möglich sei und welche Informationspflichten die Dienstbarkeitsberechtigten treffe, insbesondere ob sie verpflichtet seien, den Grundbuchsstand zu erforschen.

Rechtliche Beurteilung

[16] Die Revision der Kläger ist zur Klarstellungszulässig, aber nicht berechtigt.

[17] 1. Voraussetzungen für die Ersitzung sind neben dem Zeitablauf echter und redlicher Besitz eines Rechts, das seinem Inhalt nach dem zu erwerbenden Recht entsprochen hat, sowie Besitzwille (RS0034138 [T2]). Rechtmäßigkeit des Besitzes ist bei der uneigentlichen Ersitzung hingegen nicht Voraussetzung (RS0034138 [T3]).

[18] 2. Der für die Ersitzung erforderliche gute Glaube fällt weg, wenn der Besitzer entweder positiv Kenntnis erlangt, dass sein Besitz nicht rechtmäßig ist, oder wenn er zumindest solche Umstände erfährt, die zu Zweifeln an der Rechtmäßigkeit eines Besitzes Anlass geben (RS0010184). Die Ersitzung wird nicht nur durch Klage sondern unter anderem auch durch nachträgliche Schlechtgläubigkeit unterbrochen (RS0034103).

[19] 3. Der Servitutsvertrag musste samt der darin enthaltenen Planskizze den Eltern des Erstklägers als Vertragsparteien ab seinem Abschluss im Jahr 1970 bekannt sein. Eine Ersitzung der Dienstbarkeit bezüglich des vom Servitutsvertrag ausdrücklich nicht umfassten nördlichen Bereichs des Grundstreifens durch die Eltern des Erstklägers war daher, wie die Revisionswerber selbst richtig erkennen, mangels Redlichkeit von vornherein ausgeschlossen.

[20] 4. Der Erstkläger selbst hat nach den Feststellungen erst im Jahr 2014 Kenntnis vom genauen Inhalt des Servitutsvertrags und damit vom konkreten Umfang der Servitut erlangt. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts war der Umfang dieser Dienstbarkeit gerade nicht „aus dem offenen Grundbuch“ – also aus einem Grundbuchauszug – ersichtlich, sondern nur aus der Urkundensammlung. Ob die Kläger anlässlich ihres Miteigentumserwerbs an der Liegenschaft EZ 1082 gehalten gewesen wären, in die Urkundensammlung des Grundbuchs Einsicht zu nehmen, um

den exakten Inhalt des Servitutsvertrags zu erforschen, muss hier nicht näher untersucht werden, weil eine Ersitzung, wie im Folgenden zu zeigen sein wird, aus einem anderen Grund jedenfalls zu verneinen ist. Ebenso wenig ist auf die Argumentation der Kläger einzugehen, wonach entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts aus der entgeltlichen Nutzung der strittigen Fläche durch Mitarbeiter des Bruders der Beklagten schon deshalb nicht auf die Unredlichkeit der Kläger geschlossen werden könne, weil gar nicht feststehe, dass sie von der Entrichtung eines „Parkentgelts“ Kenntnis hatten. Auch die in der Revision relevierte Frage, ob es sich um eine gemessene oder eine ungemessene Dienstbarkeit handelt, ist ohne Relevanz.

[21] 5. Es trifft zwar zu, dass nach § 1463 zweiter Satz ABGB die Unredlichkeit des vorigen Besitzers einen redlichen Nachfolger oder Erben nicht hindert, die Ersitzung von dem Tage seines Besitzes anzufangen. Allerdings müssen beim Besitzerwerb und der Besitzausübung durch Stellvertreter und sonstige Mittelspersonen sowohl der Erwerber als auch die Besitzmittler bzw. Besitzdiener gutgläubig sein (RS0010174 [T1]). Nichts anderes kann für die Ersitzung einer Dienstbarkeit zugunsten einer im Miteigentum mehrerer Personen stehenden Liegenschaft gelten; auch in dieser Konstellation müssen also sämtliche Miteigentümer gutgläubig sein. Die Kläger waren zwar ab dem Jahr 1974 in Bezug auf ihren Miteigentumsanteil Einzelrechtsnachfolger der Eltern des Erstklägers im Eigentum an der Liegenschaft; allerdings waren die Eltern des Erstklägers nach wie vor (unredliche) Miteigentümer. § 1463 zweiter Satz ABGB hat aber erkennbar nur den Fall vor Augen, dass das gesamte Eigentum an der herrschenden Liegenschaft auf einen Dritten („Nachfolger oder Erben“) übergegangen ist. [21] 5. Es trifft zwar zu, dass nach Paragraph 1463, zweiter Satz ABGB die Unredlichkeit des vorigen Besitzers einen redlichen Nachfolger oder Erben nicht hindert, die Ersitzung von dem Tage seines Besitzes anzufangen. Allerdings müssen beim Besitzerwerb und der Besitzausübung durch Stellvertreter und sonstige Mittelspersonen sowohl der Erwerber als auch die Besitzmittler bzw. Besitzdiener gutgläubig sein (RS0010174 [T1]). Nichts anderes kann für die Ersitzung einer Dienstbarkeit zugunsten einer im Miteigentum mehrerer Personen stehenden Liegenschaft gelten; auch in dieser Konstellation müssen also sämtliche Miteigentümer gutgläubig sein. Die Kläger waren zwar ab dem Jahr 1974 in Bezug auf ihren Miteigentumsanteil Einzelrechtsnachfolger der Eltern des Erstklägers im Eigentum an der Liegenschaft; allerdings waren die Eltern des Erstklägers nach wie vor (unredliche) Miteigentümer. Paragraph 1463, zweiter Satz ABGB hat aber erkennbar nur den Fall vor Augen, dass das gesamte Eigentum an der herrschenden Liegenschaft auf einen Dritten („Nachfolger oder Erben“) übergegangen ist.

[22] 6. Dass die Kläger seit 1974 nicht bloß schlichte Miteigentümer der Liegenschaft, sondern auch Wohnungseigentümer eines von zwei auf der Liegenschaft errichteten Objekten sind, ist in diesem Zusammenhang ohne Relevanz. Das Recht des Gehens und Fahrens, das sie ersessen haben wollen, dient nämlich im vorliegenden Fall gerade nicht der Nutzung eines bestimmten Wohnungseigentumsobjekts, sondern vielmehr der gesamten Liegenschaft.

[23] 7. Daraus folgt aber, dass die Ersitzungsfrist für die Kläger erst mit dem Zeitpunkt beginnen konnte, zu dem nur noch sie Miteigentümer der Liegenschaft EZ 1082 waren. Dies war jedoch, wie sich aus dem offenen Grundbuch ergibt, erst im Jahr 1987 der Fall. Da die Redlichkeit des Erstklägers mit Kenntnis des Servitutsvertrags im Jahr 2014 endete, konnten die Kläger die dreißigjährige Ersitzungsfrist also nicht mehr vollenden.

[24] 8. Die Revision muss daher erfolglos bleiben.

[25] Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. [25] Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E138506

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0030OB00046.23W.0525.000

Im RIS seit

27.06.2023

Zuletzt aktualisiert am

13.10.2023

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