

TE OGH 2016/12/19 50b159/16t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.12.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin J***** GmbH, FN *****, vertreten durch Dr. Christian Frühwirth, öffentlicher Notar in Bad Radkersburg, wegen Grundbuchshandlungen ob EZ ***** GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin und der B*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Christian Frühwirth, öffentlicher Notar in Bad Radkersburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 13. Mai 2016, AZ 4 R 50/16a, mit dem über Rekurs der Antragstellerin und der B*****gesellschaft mbH, FN *****, der Beschluss des Bezirksgerichts Feldbach vom 26. Jänner 2016, TZ 6377/2015, teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin J***** GmbH, FN *****, vertreten durch Dr. Christian Frühwirth, öffentlicher Notar in Bad Radkersburg, wegen Grundbuchshandlungen ob EZ ***** GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin und der B*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Christian Frühwirth, öffentlicher Notar in Bad Radkersburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 13. Mai 2016, AZ 4 R 50/16a, mit dem über Rekurs der Antragstellerin und der B*****gesellschaft mbH, FN *****, der Beschluss des Bezirksgerichts Feldbach vom 26. Jänner 2016, TZ 6377 aus 2015,, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Aus Anlass des Revisionsrekurses wird der angefochtene Teil des Beschlusses des Rekursgerichts insoweit als nichtig aufgehoben, als dieses über den von der B*****gesellschaft mbH, FN *****, erhobenen Rekurs gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Feldbach vom 26. Jänner 2016, TZ 6377/2015, meritorisch entschieden hat. Der Rekurs wird, soweit er von der B*****gesellschaft mbH, FN *****, erhoben wurde, zurückgewiesen.1. Aus Anlass des Revisionsrekurses wird der angefochtene Teil des Beschlusses des Rekursgerichts insoweit als nichtig aufgehoben, als dieses über den von der B*****gesellschaft mbH, FN *****, erhobenen Rekurs gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Feldbach vom 26. Jänner 2016, TZ 6377 aus 2015,, meritorisch entschieden hat. Der Rekurs wird, soweit er von der B*****gesellschaft mbH, FN *****, erhoben wurde, zurückgewiesen.

2. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Beschluss einschließlich seines in Rechtskraft erwachsenen Teils lautet:

„Urkunden

1 Dienstbarkeitsvertrag vom 08.07.2015

2 Beurkundung vom 08.07.2015

Bewilligt wird

2. in EZ ***** KG *****

die Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit der Leitungsführung und Leitungsnutzung gemäß Absätze Zweiteins und Drittens des Dienstbarkeitsvertrags vom 8.7.2015 hinsichtlich der Grundstücke 374/3 und 587/3 je der KG ***** für die Grundstücke 1310 und 1312/2 [je der KG *****]

Verständigt werden:

1. Dr. Christian Frühwirth, GZ 7418/56/Dr.F./Me, Langgasse 53, 8490 Bad Radkersburg

2. B*****gesellschaft m.b.H., *****

3. J***** GmbH, *****

Der Vollzug und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ***** GB ***** . Zum Gutsbestand dieser Liegenschaft gehören (unter anderem) die Grundstücke 374/3 und 587/3. Die B*****gesellschaft mbH (in der Folge als Einschreiterin bezeichnet) ist bürgerliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** GB ***** (unter anderem) mit den Grundstücken 1310 und 1312/2.

Am 8.7.2015 schlossen die Antragstellerin (als Dienstbarkeitsgeberin) und die Einschreiterin (als Dienstbarkeitsnehmerin) einen als Notariatsakt errichteten Dienstbarkeitsvertrag mit folgendem (für das Revisionsrekursverfahren relevanten) Inhalt:

„[...]

Zweiteins: Die Dienstbarkeitsgeberin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Grundstücke 374/3 und 587/3 je der Katastralgemeinde ***** der Dienstbarkeitsnehmerin und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Grundstücke 1310 und 1312/2 je der Katastralgemeinde ***** , sowie deren sonstigen Rechtsnachfolgern, auf immerwährende Zeiten schenkungsweise das Recht ein, in dem in tieferstehend als 'Leitungstrasse' bezeichneten Bereich der Grundstücke 374/3 und 587/3 je der Katastralgemeinde ***** unterirdisch alle, dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, insbesondere Wärmeversorgungsleitungen, Verrohrungen für Datenübertragungsleitungen mit Leerverrohrungen für Lichtwellenleiter (Breitbandtechnik und dergleichen) jeweils auch mit Steuerleitungen zu verlegen und zu erhalten.

Die Dienstbarkeitsnehmerin ist berechtigt, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an ihre Einzel- und Gesamtrechtsnachfolger zu überbinden. Darin enthalten ist auch das Recht solchen Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen die Verlegung von Leitungen zu gestatten, welche nach den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen berechtigt wären, Leitungsrechte geltend zu machen.

[...]

Sechstens: Die vorstehenden Rechte und Verbindlichkeiten werden wechselseitig mit vertraglicher Wirkung angenommen. Sämtliche Vertragsteile bewilligen die Vornahme nachstehender Grundbucheinträge:

in Einlagezahl ***** der Katastralgemeinde *****:

die Einverleibung der Dienstbarkeit der Leitungsführung und Leitungsnutzung gemäß Absätze 'Zweiteins' und 'Drittens' dieses Vertrages hinsichtlich der Grundstücke 374/3 und 587/3 je der Katastralgemeinde ***** für die Grundstücke 1310 und 1312/2 der Katastralgemeinde ***** und für R*****gesellschaft m.b.H., FN *****."

Unter Vorlage dieses Dienstbarkeitsvertrags samt einer Beurkundung gemäß § 89a NO beehrte die Antragstellerin, in der EZ ***** GB ***** 1. die Einverleibung der vereinbarten Dienstbarkeit für die Grundstücke 1310 und 1312/2 je der KG ***** und für B*****gesellschaft mbH zu bewilligen und 2. diese Dienstbarkeit ersichtlich zu machen. Unter

Vorlage dieses Dienstbarkeitsvertrags samt einer Beurkundung gemäß Paragraph 89 a, NO beehrte die Antragstellerin, in der EZ ***** GB ***** 1. die Einverleibung der vereinbarten Dienstbarkeit für die Grundstücke 1310 und 1312/2 je der KG ***** und für B*****gesellschaft mbH zu bewilligen und 2. diese Dienstbarkeit ersichtlich zu machen.

Das Erstgericht wies den Antrag zur Gänze ab. Aus dem Dienstbarkeitsvertrag sei nur die Einräumung einer Grunddienstbarkeit ersichtlich; es gebe keinen Hinweis auf eine unregelmäßige Servitut für die Einschreiterin. Die alleinige Anführung in der Aufsandung reiche für eine Einverleibung nicht; die Formulierung „sowie deren sonstigen Rechtsnachfolgern“ sei keine eintragungsfähige Formulierung. Unregelmäßige Servituten dürften nur einem (oder mehreren) bestimmten Berechtigten eingeräumt werden, wobei der Vertragsurkunde zu entnehmen sein müsse, dass dem bestimmten Berechtigten bloß persönliche Vorteile verschafft werden sollten; eine Eintragung zugunsten unbestimmter Personen als Berechtigte sei somit nicht möglich.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin und der Einschreiterin teilweise Folge und änderte den angefochtenen Beschluss ab. Es bewilligte die Einverleibung der Dienstbarkeit für die Einschreiterin, die Abweisung des Gesuchs um Einverleibung der Dienstbarkeit (auch) für die Grundstücke 1310 und 1312/2 je der KG ***** und Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit bestätigte das Rekursgericht. Nach dem klaren Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags werde der Einschreiterin als Person (anstatt als Eigentümerin herrschender Grundstücke) ein Nutzungsrecht an Grundstücken der Antragstellerin (zu dem Zweck [causa] des Ausbaus ihres Leitungsnetzes) eingeräumt, bei dem es sich um eine Realservitut handle. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts liege daher eindeutig eine unregelmäßige (irreguläre) Servitut im Sinne des § 479 ABGB zu ihren Gunsten vor. Die Aufsandungserklärung (Vertragspunkt Sechstens) finde im Titel (Vertragspunkt Zweitens) allerdings nur teilweise Deckung, da das Nutzungsrecht eben nur der Einschreiterin und deren Rechtsnachfolgern, nicht aber den Grundstücken 1310 und 1312/2, welche mangels Rechtspersönlichkeit gar nicht Träger von Rechten und Pflichten sein könnten, eingeräumt werde. Das Begehren, die Einverleibung der Dienstbarkeit auch „für die Grundstücke 1310 und 1312/2“ zu bewilligen, finde aber sogar dann in der Eintragungsgrundlage keine Deckung, wenn man es (sinngemäß) als Antrag auf Bewilligung der Einverleibung der Dienstbarkeit für die Einschreiterin (zugleich) als Eigentümerin der Grundstücke 1310 und 1312/2 interpretieren wollte, da ein solches Verständnis dem für das Grundbuchsverfahren maßgeblichen Vertragswortlaut widerspreche. Die Ausführung im Rekurs, die Dienstbarkeit sei nicht nur als „reine Realservitut“, sondern auch als unregelmäßige Servitut vereinbart worden, sei auf Grundlage des Vertragstextes nicht nachvollziehbar. Daraus folge, dass mangels offenkundig vorliegender anderer Abweisungsgründe zwar die Einverleibung der Dienstbarkeit für die Einschreiterin (persönlich) zu bewilligen, die Abweisung des Begehrens, die Dienstbarkeit auch für die Grundstücke 1310 und 1312/2 einzutragen, aber zu bestätigen sei. Da gemäß § 9 AllgGAG Grunddienstbarkeiten in dem Gutsbestandsblatt des herrschenden Grundstücks ersichtlich zu machen seien, hier aber nur eine unregelmäßige Dienstbarkeit für eine bestimmte Person einzuverleiben sei, habe auch keine Ersichtlichmachung stattzufinden. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin und der Einschreiterin teilweise Folge und änderte den angefochtenen Beschluss ab. Es bewilligte die Einverleibung der Dienstbarkeit für die Einschreiterin, die Abweisung des Gesuchs um Einverleibung der Dienstbarkeit (auch) für die Grundstücke 1310 und 1312/2 je der KG ***** und Ersichtlichmachung der Dienstbarkeit bestätigte das Rekursgericht. Nach dem klaren Wortlaut des Dienstbarkeitsvertrags werde der Einschreiterin als Person (anstatt als Eigentümerin herrschender Grundstücke) ein Nutzungsrecht an Grundstücken der Antragstellerin (zu dem Zweck [causa] des Ausbaus ihres Leitungsnetzes) eingeräumt, bei dem es sich um eine Realservitut handle. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts liege daher eindeutig eine unregelmäßige (irreguläre) Servitut im Sinne des Paragraph 479, ABGB zu ihren Gunsten vor. Die Aufsandungserklärung (Vertragspunkt Sechstens) finde im Titel (Vertragspunkt Zweitens) allerdings nur teilweise Deckung, da das Nutzungsrecht eben nur der Einschreiterin und deren Rechtsnachfolgern, nicht aber den Grundstücken 1310 und 1312/2, welche mangels Rechtspersönlichkeit gar nicht Träger von Rechten und Pflichten sein könnten, eingeräumt werde. Das Begehren, die Einverleibung der Dienstbarkeit auch „für die Grundstücke 1310 und 1312/2“ zu bewilligen, finde aber sogar dann in der Eintragungsgrundlage keine Deckung, wenn man es (sinngemäß) als Antrag auf Bewilligung der Einverleibung der Dienstbarkeit für die Einschreiterin (zugleich) als Eigentümerin der Grundstücke 1310 und 1312/2 interpretieren wollte, da ein solches Verständnis dem für das Grundbuchsverfahren maßgeblichen Vertragswortlaut widerspreche. Die Ausführung im Rekurs, die Dienstbarkeit sei nicht nur als „reine Realservitut“, sondern auch als unregelmäßige Servitut vereinbart worden, sei auf Grundlage des Vertragstextes nicht nachvollziehbar. Daraus folge, dass mangels offenkundig vorliegender anderer Abweisungsgründe zwar die

Einverleibung der Dienstbarkeit für die Einschreiterin (persönlich) zu bewilligen, die Abweisung des Begehrens, die Dienstbarkeit auch für die Grundstücke 1310 und 1312/2 einzutragen, aber zu bestätigen sei. Da gemäß Paragraph 9, AllgGAG Grunddienstbarkeiten in dem Gutsbestandsblatt des herrschenden Grundstücks ersichtlich zu machen seien, hier aber nur eine unregelmäßige Dienstbarkeit für eine bestimmte Person einzuverleiben sei, habe auch keine Ersichtlichmachung stattzufinden.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Gegen den die erstgerichtliche Abweisung des Grundbuchsgesuchs bestätigenden Teil der Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin und der Einschreiterin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, diese dahin abzuändern, dass die beantragten Eintragungen bewilligt werden. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungs- und Zurückverweisungsantrag. Die Bewilligung der Einverleibung der Dienstbarkeit für die Einschreiterin persönlich erwuchs in Rechtskraft.

Rechtliche Beurteilung

Aus Anlass des Revisionsrekurses der Einschreiterin ist eine dem Beschluss des Rekursgerichts anhaftende Nichtigkeit aufzugreifen. Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig und berechtigt.

I. Zur fehlenden Rechtsmittellegitimation der Einschreiterin römisch eins. Zur fehlenden Rechtsmittellegitimation der Einschreiterin

1. Im Grundbuchverfahren ist im Regelfall (neben dem mit seinem Rechtsschutzbegehren gescheiterten Antragsteller) derjenige zum Rekurs legitimiert, der geltend machen kann, durch die bekämpfte Entscheidung in seinen bürgerlichen Rechten verletzt worden zu sein (RIS-Justiz RS0006710, RS0006677); sei es, dass diese Rechte belastet, abgetreten, beschränkt oder aufgehoben werden (RIS-Justiz RS0006710 [T5, T37]).

2. Die Verletzung bloß schuldrechtlicher Interessen und Ansprüche verschafft keine Rekurslegitimation (vgl. RIS-Justiz RS0006710 [T10]). Bei einem abweisenden Beschluss verneint die Rechtsprechung daher die Rekurslegitimation einer vom Antragsteller verschiedenen Person auch dann, wenn dieser als Vertragspartner an der beantragten Verbücherung eines ihm zugesagten Rechts interessiert ist. Im Grundbuchverfahren muss sich die Beschwerde auf die mögliche Verletzung bürgerlicher Rechte beziehen. Auf ein solches Rechtsschutzbedürfnis kann sich der Vertragspartner des Antragstellers, dessen Recht erst verbüchert werden soll, aber nicht berufen (5 Ob 115/91 = RIS-Justiz RS0006710 [T19] [Pfandrecht]; 5 Ob 108/95 [Fruchtgenussrecht]; zur Kritik der Lehre jeweils mwN Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² § 122 GBG Rz 13, 34; Rassi, Grundbuchsrecht² Rz 474). 2. Die Verletzung bloß schuldrechtlicher Interessen und Ansprüche verschafft keine Rekurslegitimation vergleiche RIS-Justiz RS0006710 [T10]). Bei einem abweisenden Beschluss verneint die Rechtsprechung daher die Rekurslegitimation einer vom Antragsteller verschiedenen Person auch dann, wenn dieser als Vertragspartner an der beantragten Verbücherung eines ihm zugesagten Rechts interessiert ist. Im Grundbuchverfahren muss sich die Beschwerde auf die mögliche Verletzung bürgerlicher Rechte beziehen. Auf ein solches Rechtsschutzbedürfnis kann sich der Vertragspartner des Antragstellers, dessen Recht erst verbüchert werden soll, aber nicht berufen (5 Ob 115/91 = RIS-Justiz RS0006710 [T19] [Pfandrecht]; 5 Ob 108/95 [Fruchtgenussrecht]; zur Kritik der Lehre jeweils mwN Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² Paragraph 122, GBG Rz 13, 34; Rassi, Grundbuchsrecht² Rz 474).

3. Die Einschreiterin sollte die in Rede stehenden Dienstbarkeiten erst durch die (nicht von ihr selbst) beantragte Eintragung erwerben; deren bis dahin bloß schuldrechtlicher Anspruch rechtfertigt die Zuerkennung der Rekurslegitimation nicht. Das Rekursgericht hat die daraus folgende Unzulässigkeit des Rekurses der Einschreiterin aber nicht aufgegriffen, sondern (auch) über diesen meritorisch entschieden. Der Mangel der funktionellen Zuständigkeit des Rekursgerichts für eine solche Erledigung ist vom Obersten Gerichtshof aus Anlass des gegen eine unzulässige Sachentscheidung erhobenen Revisionsrekurses als Nichtigkeit, die immer eine erhebliche Rechtsfrage aufwirft, wahrzunehmen; als Folge dessen ist der unzulässige Rekurs gegen den Beschluss erster Instanz zurückzuweisen (RIS-Justiz RS0115201 [T4, T5], RS0042059 [T9, T10]). Dieser allgemeine Verfahrensgrundsatz gilt insbesondere auch für das Grundbuchverfahren (RIS-Justiz RS0042059 [T12]).

II. Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin römisch zwei. Zum Revisionsrekurs der Antragstellerin

1. Bei Grunddienstbarkeiten iSd § 473 ABGB steht das Recht dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Liegenschaft

(des herrschenden Guts) zu (RIS-Justiz RS0011556 [T2]). Gemäß § 479 ABGB können Dienstbarkeiten, die an sich Grunddienstbarkeiten sind, einer Person allein zugestanden werden; solche unregelmäßigen Dienstbarkeiten werden als eine besondere Art der persönlichen Servituten angesehen (RIS-Justiz RS0011622). Eine unregelmäßige Dienstbarkeit kann auch zugunsten einer juristischen Person gültig begründet werden (RIS-Justiz RS0011562). Umfänglich gleiche Dienstbarkeiten können sowohl als Realservitut wie auch als Personalservitut nebeneinander im Grundbuch eingetragen werden (RIS-Justiz RS0115305). 1. Bei Grunddienstbarkeiten iSd Paragraph 473, ABGB steht das Recht dem jeweiligen Eigentümer einer bestimmten Liegenschaft (des herrschenden Guts) zu (RIS-Justiz RS0011556 [T2]). Gemäß Paragraph 479, ABGB können Dienstbarkeiten, die an sich Grunddienstbarkeiten sind, einer Person allein zugestanden werden; solche unregelmäßigen Dienstbarkeiten werden als eine besondere Art der persönlichen Servituten angesehen (RIS-Justiz RS0011622). Eine unregelmäßige Dienstbarkeit kann auch zugunsten einer juristischen Person gültig begründet werden (RIS-Justiz RS0011562). Umfänglich gleiche Dienstbarkeiten können sowohl als Realservitut wie auch als Personalservitut nebeneinander im Grundbuch eingetragen werden (RIS-Justiz RS0115305).

2. Damit eine Dienstbarkeit bürgerlich einverleibt werden kann, bedarf es zufolge § 26 Abs 2 GBG des urkundlichen Nachweises eines hierfür gültigen Rechtsgrundes (5 Ob 149/16x; vgl RIS-Justiz RS0061070, RS0118527 [T1]). Gemäß § 480 ABGB gibt jeder Vertrag einen tauglichen Rechtsgrund für eine Dienstbarkeitsbestellung ab. Es muss allerdings 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 – wie hier – durch Schenkung (5 Ob 149/16x; vgl RIS-Justiz RS0011107 [T4], RS0113380 [T2]). 2. Damit eine Dienstbarkeit bürgerlich einverleibt werden kann, bedarf es zufolge Paragraph 26, Absatz 2, GBG des urkundlichen Nachweises eines hierfür gültigen Rechtsgrundes (5 Ob 149/16x; vergleiche RIS-Justiz RS0061070, RS0118527 [T1]). Gemäß Paragraph 480, ABGB gibt jeder Vertrag einen tauglichen Rechtsgrund für eine Dienstbarkeitsbestellung ab. Es muss allerdings 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 – wie hier – durch Schenkung (5 Ob 149/16x; vergleiche RIS-Justiz RS0011107 [T4], RS0113380 [T2]).

3.1 Nach der Auffassung des Rekursgerichts hat die Antragstellerin den urkundlichen Nachweis eines gültigen Rechtsgrundes für die Eintragung der vereinbarten Dienstbarkeit (auch) als Grunddienstbarkeit nicht erbracht. Im Dienstbarkeitsvertrag vom 8. 7. 2015 werde das Nutzungsrecht nur der Einschreiterin und deren Rechtsnachfolgern, nicht aber den Grundstücken 1310 und 1312/2 eingeräumt; Grundstücke könnten mangels Rechtspersönlichkeit auch gar nicht Träger von Rechten und Pflichten sein. Dies stellt eine vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung dar.

3.2 Das Grundbuchgericht hat das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen (§ 94 Abs 1 GBG). Dessen Aufgabe ist es, zu prüfen, ob der Urkundeninhalt nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch in materiell-rechtlicher Hinsicht frei von Zweifel ist. Ein Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keinerlei Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Es ist dem Grundbuchgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunde erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573). 3.2 Das Grundbuchgericht hat das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen (Paragraph 94, Absatz eins, GBG). Dessen Aufgabe ist es, zu prüfen, ob der Urkundeninhalt nicht nur in formeller Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch in materiell-rechtlicher Hinsicht frei von Zweifel ist. Ein Ansuchen kann somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt auch bezüglich der materiell-rechtlichen Frage keinerlei Zweifel aufkommen lässt (RIS-Justiz RS0060878). Es ist dem Grundbuchgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen. Durch den Inhalt der Urkunde erweckte und nicht restlos beseitigte Zweifel haben vielmehr zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen (RIS-Justiz RS0060573).

3.3 Mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. 7. 2015 (Punkt Zweitens) räumt die Antragstellerin als Eigentümerin der bezeichneten dienenden Grundstücke die Dienstbarkeit „der Dienstbarkeitsnehmerin, deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Grundstücke 1310 und 1312/2 je der Katastralgemeinde ***** sowie deren sonstigen Rechtsnachfolgern“ ein. In der Aufsandungserklärung (Punkt Sechstens) willigten die Vertragsteile in die Einverleibung dieser Dienstbarkeit „für die Grundstücke 1310 und 1312/2 je der Katastralgemeinde ***** und die

B*****gesellschaft m.b.H.“ ein. Dem Grundbuchgericht ist es nun zwar – wie ausgeführt – verwehrt, mit rechtsgeschäftlichen Erklärungen zusammenhängende Zweifelsfragen zu lösen oder eine ergänzende Vertragsauslegung vorzunehmen, nicht aber aus Urkunden durch deren Wortlaut gedeckte, unmittelbare logische Schlussfolgerungen zu ziehen (RIS-Justiz RS0060878 [T27], RS0060573 [T16]). Die Grundbuchsurkunde ist dabei in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Auch die Aufsandungserklärung ist ein Teil des Konsensualvertrags und kann zu seiner Auslegung herangezogen werden (RIS-Justiz RS0010950 [T2, T3]). Aus der Formulierung des Dienstbarkeitsvertrags vom 8. 7. 2015, die Dienstbarkeit werde (auch) „den Rechtsnachfolgern der Dienstbarkeitsnehmerin im Eigentum der Grundstücke 1310 und 1312/2“ eingeräumt, geht im Zusammenhalt mit der Einverleibungsbewilligung „für die Grundstücke 1310 und 1312/2“ die Vereinbarung des einzutragenden Rechts (auch) als Grunddienstbarkeit eindeutig hervor. Die in der Aufsandungserklärung gewählte Formulierung entspricht dem Wortlaut der Eintragung von Grunddienstbarkeiten, bei der Hinweise wie „zugunsten des Eigentümers“ oder „des jeweiligen Eigentümers“ des herrschenden Grundstücks wegzulassen sind. Wenn als Berechtigter das herrschende Grundstück angeführt wird, ist darunter nämlich ohnedies immer dessen jeweiliger Eigentümer zu verstehen (5 Ob 100/90 = RIS-Justiz RS0011556 [T3]).

4.1 Aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 8. 7. 2015 geht demnach der Rechtsgrund für die Einverleibung der vereinbarten Dienstbarkeit (auch) als Grunddienstbarkeit hervor; dieser beinhaltet zudem eine entsprechende Aufsandungserklärung. Das Grundbuchgesuch war daher in Stattgebung des Revisionsrekurses auch hinsichtlich der Eintragung der Dienstbarkeit als Grunddienstbarkeit zu bewilligen.

4.2 Wird eine Grunddienstbarkeit in der Einlage des dienenden Guts eingetragen, so ist dies von Amts wegen in dem Gutsbestandsblatt des herrschenden Grundstücks ersichtlich zu machen (§ 9 AllgGAG). Die Antragstellerin hat diese Ersichtlichmachung auch ausdrücklich beantragt, diesen Antrag allerdings erkennbar irrtümlich insofern auf die dienende Liegenschaft bezogen, als sie Grundbuchseinlagen verwechselt hat. Dieser auf einem offenkundigen Versehen beruhende Umstand macht die förmliche Abweisung dieses Antrags nicht erforderlich. Die eingeschränkte richterliche Kognition in Grundbuchssachen schließt zwar die Entscheidung von Zweifelsfragen bei der Auslegung von Urkunden oder Anträgen aus, nicht aber den logischen Schluss auf das nach juristischer Wertung einzig mögliche Ergebnis. Das bedeutet, dass ein Grundbuchs Antrag nur dann abgewiesen werden muss, wenn die Gefahr einer Verwechslung des Eintragsobjekts oder einer Fehlinterpretation des Begehrens gegeben ist (vgl. RIS-Justiz RS0060630, insb 5 Ob 292/07p). Diese Gefahr ist hier aber auszuschließen.

4.2 Wird eine Grunddienstbarkeit in der Einlage des dienenden Guts eingetragen, so ist dies von Amts wegen in dem Gutsbestandsblatt des herrschenden Grundstücks ersichtlich zu machen (Paragraph 9, AllgGAG). Die Antragstellerin hat diese Ersichtlichmachung auch ausdrücklich beantragt, diesen Antrag allerdings erkennbar irrtümlich insofern auf die dienende Liegenschaft bezogen, als sie Grundbuchseinlagen verwechselt hat. Dieser auf einem offenkundigen Versehen beruhende Umstand macht die förmliche Abweisung dieses Antrags nicht erforderlich. Die eingeschränkte richterliche Kognition in Grundbuchssachen schließt zwar die Entscheidung von Zweifelsfragen bei der Auslegung von Urkunden oder Anträgen aus, nicht aber den logischen Schluss auf das nach juristischer Wertung einzig mögliche Ergebnis. Das bedeutet, dass ein Grundbuchs Antrag nur dann abgewiesen werden muss, wenn die Gefahr einer Verwechslung des Eintragsobjekts oder einer Fehlinterpretation des Begehrens gegeben ist vergleiche RIS-Justiz RS0060630, insb 5 Ob 292/07p). Diese Gefahr ist hier aber auszuschließen.

Textnummer

E117139

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00159.16T.1219.000

Im RIS seit

23.02.2017

Zuletzt aktualisiert am

02.11.2021

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at