

TE OGH 2015/11/19 7Ob186/15a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.11.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Höllwerth, Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Malesich und Dr. Singer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E***** P*****, vertreten durch Posch, Schausberger & Lutz Rechtsanwälte GmbH in Wels, gegen die beklagte Partei A*****, vertreten durch GKP Gabl Kogler Leitner Stöglehner Bodingbauer Rechtsanwälte OG in Linz, wegen Feststellung und Zustimmung zur Einverleibung über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wels als Berufungsgericht vom 29. April 2015, GZ 22 R 84/15g-13, womit das Urteil des Bezirksgerichts Gmunden vom 19. Jänner 2015, GZ 3 C 814/14p-8, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 2.054,42 EUR (darin enthalten 228,90 EUR an USt und 681 EUR an Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger erwarb mit Kaufverträgen vom 23. 6. 1970 und 1. 12. 1972 das Alleineigentum an der Liegenschaft EZ 672, KG *****, bestehend unter anderem aus den Grundstücken 952/2, 953 und 954/1. Im Jahr 1984 wurde darauf ein Gebäude mit der Adresse N***** 35 errichtet.

Der Kläger ist aufgrund des Kaufvertrags vom 30. 10. 1985 Alleineigentümer der Nachbarliegenschaft EZ 830, KG *****, bestehend unter anderem aus dem Grundstück 952/1. In den Jahren 1989/1990 wurde darauf ein Gebäude mit der Adresse N***** 37 errichtet. Die Zufahrt zu diesem Gebäude erfolgte immer über die Grundstücke 952/2, 953 und 954/1 entsprechend der Darstellung in einem vom Kläger seiner Klagsschrift beigelegten Plan eines Geometers. Der Kläger ist aufgrund des Kaufvertrags vom 30. 10. 1985 Alleineigentümer der Nachbarliegenschaft EZ 830, KG *****, bestehend unter anderem aus dem Grundstück 952/1. In den Jahren 1989 aus 1990, wurde darauf ein Gebäude mit der Adresse N***** 37 errichtet. Die Zufahrt zu diesem Gebäude erfolgte immer über die Grundstücke 952/2, 953 und 954/1 entsprechend der Darstellung in einem vom Kläger seiner Klagsschrift beigelegten Plan eines Geometers.

Die Gebäude N***** 35 und 37 wurden bis zur Umstellung im Jahr 2002 mit Flüssiggas und werden seitdem mit Erdgas versorgt. Zu diesem Zweck verläuft seit der Errichtung des Gebäudes N***** 37 eine Gasleitung in Form eines außenliegenden, gelben, gut sichtbaren Rohres vom südlichen Eck des Gebäudes N***** 35 in etwa 4 m Höhe entlang

der anschließenden Stützmauer zum Gebäude N***** 37. Ab der Umstellung gibt es eine unterirdische Gaszuleitung bis zum Gashaupthahn beim Gebäude N***** 35; diesbezüglich wurde zugunsten des Gasnetzbetreibers die Dienstbarkeit der Duldung der Erdgasleitung auf den Grundstücken 953 und 954/1 einverleibt.

Mit Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 9. 7. 1998 erwarb der Beklagte vom Kläger im Gebäude N***** 35 ein Geschäftslokal. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 1999 auf der Liegenschaft EZ 672 Wohnungseigentum begründet; der Beklagte ist seit dem zu 109/1000-Anteilen und der Kläger zu 891/1000-Anteilen Miteigentümer dieser Liegenschaft.

Im Zuge der Vertragsgespräche wurden zwischen den Streitteilen keine Dienstbarkeiten und damit auch nicht die vertragliche Übernahme solcher durch den Beklagten erörtert. Es wurde weder über die Gasleitung noch über die Zufahrt gesprochen. Für den Beklagten war aber ersichtlich, dass beide der Liegenschaft EZ 830 mit dem darauf errichteten Gebäude dienen, insbesondere dass die Liegenschaft EZ 830 über keine andere Zufahrtsmöglichkeit verfügt. Punkt V. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 9. 7. 1998 lautet auszugsweise: „Der Verkäufer leistet keine Gewähr für das Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes, wohl aber für dessen vollständige Lastenfreiheit, und hat er eine allfällig notwendige Lastenfreistellung unverzüglich auf eigene Kosten zu veranlassen. ...“ Im Zuge der Vertragsgespräche wurden zwischen den Streitteilen keine Dienstbarkeiten und damit auch nicht die vertragliche Übernahme solcher durch den Beklagten erörtert. Es wurde weder über die Gasleitung noch über die Zufahrt gesprochen. Für den Beklagten war aber ersichtlich, dass beide der Liegenschaft EZ 830 mit dem darauf errichteten Gebäude dienen, insbesondere dass die Liegenschaft EZ 830 über keine andere Zufahrtsmöglichkeit verfügt. Punkt römisch fünf. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags vom 9. 7. 1998 lautet auszugsweise: „Der Verkäufer leistet keine Gewähr für das Ausmaß oder eine bestimmte Beschaffenheit des Kaufobjektes, wohl aber für dessen vollständige Lastenfreiheit, und hat er eine allfällig notwendige Lastenfreistellung unverzüglich auf eigene Kosten zu veranlassen. ...“

Der Kläger begehrte die Feststellung, dass ihm als Eigentümer des herrschenden Grundstücks 952/1, EZ 830, KG *****, und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Liegenschaft gegenüber dem Beklagten als Miteigentümer der dienenden Grundstücke 952/2, 953 und 954/1, EZ 672, KG *****, und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum dieser Liegenschaft die Dienstbarkeit der Duldung der Gasleitung, welches das Recht zur Führung, Erhaltung und Verlegung derselben umfasst, und die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts ob der Grundstücke 952/2, 953 und 954/1 mit dem jeweils im Plan des Geometers ersichtlich gemachten Verlauf zusteht, sowie die Einwilligung des Beklagten in die Einverleibung dieser Dienstbarkeiten. Bei Erwerb des Miteigentumsanteils durch den Beklagten sei offenkundig gewesen, dass der Weg über die Grundstücke 952/2, 953 und 954/1 die einzige Zufahrtsmöglichkeit zur Nachbarliegenschaft darstelle. Auch die Gasleitung sei zu diesem Zeitpunkt aufgrund deren oberirdischen Verlaufs für den Beklagten zweifelsfrei ersichtlich gewesen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Er habe den Miteigentumsanteil im Vertrauen auf das lastenfreie Grundbuch erworben. Bei Vertragsabschluss habe er weder vom Vorhandensein einer Gasleistung noch von einem Wegerecht Kenntnis gehabt. Der Kläger habe im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag die vollständige Lastenfreiheit zugesichert und sich zu einer Lastenfreistellung auf eigene Kosten verpflichtet.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Bei der Übereignung einer von zwei Liegenschaften desselben Eigentümers, von denen eine offenkundig der anderen diene und weiterhin dienen solle, entstehe auch ohne besondere Vereinbarung und Verbücherung eine Dienstbarkeit. Diesfalls sei es unerheblich, ob der Veräußerer den Erwerber auf die offenkundige Dienstbarkeit bei Vertragsabschluss ausdrücklich aufmerksam gemacht oder ihm die bücherliche Lastenfreiheit zugesichert habe. Der Beklagte hätte beim Erwerb seines Miteigentumsanteils die faktisch bestehenden Dienstbarkeiten der Gasleitung und Zufahrt zumindest kennen müssen. Mangels Erörterung bei den Vertragsgesprächen könne keine Rede davon sein, dass diese nicht weiterbestehen sollten. Durch die Übereignung des Miteigentumsanteils an den Beklagten seien außerbücherlich die beiden Dienstbarkeiten entstanden. Daran ändere auch die Zusicherung der Lastenfreiheit in Punkt V. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags nichts. Das Erstgericht gab der Klage statt. Bei der Übereignung einer von zwei Liegenschaften desselben Eigentümers, von denen eine offenkundig der anderen diene und weiterhin dienen solle, entstehe auch ohne besondere Vereinbarung und Verbücherung eine Dienstbarkeit. Diesfalls sei es unerheblich, ob der Veräußerer den Erwerber auf die offenkundige Dienstbarkeit bei Vertragsabschluss ausdrücklich aufmerksam gemacht oder ihm die bücherliche Lastenfreiheit zugesichert habe. Der Beklagte hätte beim Erwerb seines Miteigentumsanteils die faktisch bestehenden

Dienstbarkeiten der Gasleitung und Zufahrt zumindest kennen müssen. Mangels Erörterung bei den Vertragsgesprächen könne keine Rede davon sein, dass diese nicht weiterbestehen sollten. Durch die Übereignung des Miteigentumsanteils an den Beklagten seien außerbücherlich die beiden Dienstbarkeiten entstanden. Daran ändere auch die Zusicherung der Lastenfreiheit in Punkt römisch fünf. des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrags nichts.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge, ohne auf dessen Beweistrüge einzugehen, und wies die Klage ab. Die hier getroffene Zusage „vollständiger Lastenfreiheit“ erfasse die Freiheit von allen Lasten, insbesondere von Dienstbarkeiten, und daher einschließlich der (außerbücherlichen) „offenkundigen“ Dienstbarkeiten. Da die verfahrensgegenständlichen offenkundigen Dienstbarkeiten bei den Vertragsgesprächen nicht thematisiert worden seien, bestehe auch kein Anhaltspunkt dafür, dass diese von der Vereinbarung der vollständigen Lastenfreiheit ausgenommen sein sollten.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht jedoch 30.000 EUR übersteige, und ließ auf Antrag des Klägers nach § 508 Abs 1 ZPO die ordentliche Revision nachträglich zu, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob sich die Zusage vollkommener Lastenfreiheit auch auf eine offenkundige Dienstbarkeit beziehe und ob sich der Kläger ungeachtet dieser Zusage und der weiteren Zusage, für eine allenfalls notwendige Lastenfreistellung zu sorgen, dennoch auf eine durch die Veräußerung entstandene Dienstbarkeit berufen könne. Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht jedoch 30.000 EUR übersteige, und ließ auf Antrag des Klägers nach Paragraph 508, Absatz eins, ZPO die ordentliche Revision nachträglich zu, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob sich die Zusage vollkommener Lastenfreiheit auch auf eine offenkundige Dienstbarkeit beziehe und ob sich der Kläger ungeachtet dieser Zusage und der weiteren Zusage, für eine allenfalls notwendige Lastenfreistellung zu sorgen, dennoch auf eine durch die Veräußerung entstandene Dienstbarkeit berufen könne.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen dieses Urteil gerichtete und vom Beklagten beantwortete Revision des Klägers ist zulässig, sie ist auch berechtigt.

1. Die behauptete Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurden geprüft; sie liegen nicht vor (§ 510 Abs 3 dritter Satz ZPO). 1. Die behauptete Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurden geprüft; sie liegen nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, dritter Satz ZPO).

2.1. Eine einheitliche Streitpartei liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn es das materielle Recht gebietet, den Anspruch für oder gegen alle übrigen Partner zu erheben, sodass über den Streitgegenstand zwangsläufig eine einheitliche Entscheidung ergehen muss (RIS-Justiz RS0035496, RS0035473). Dies wird angenommen, wenn für sämtliche Streitgenossen aus der Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts ein allen Streitgenossen gemeinsames Begehren abgeleitet wird (zB Identität des Streitgegenstands), wenn die Streitgenossen nur gemeinschaftlich über den strittigen Anspruch verfügen können oder wenn das allen Streitgenossen gemeinschaftliche Rechtsverhältnis seiner Natur nach nur gegen alle oder für alle einheitlich festgestellt oder gestaltet werden kann (RIS-Justiz RS0035409). Bei Klagen auf Feststellung einer Dienstbarkeit sind nur alle Miteigentümer des dienenden Grundstücks gemeinsam passiv legitimiert; sie bilden eine notwendige Streitgenossenschaft (RIS-Justiz RS0101793, RS0012106; vgl auch RS0035439 zu den Parteien eines Wohnungseigentumsvertrags) 2.1. Eine einheitliche Streitpartei liegt nach der Rechtsprechung vor, wenn es das materielle Recht gebietet, den Anspruch für oder gegen alle übrigen Partner zu erheben, sodass über den Streitgegenstand zwangsläufig eine einheitliche Entscheidung ergehen muss (RIS-Justiz RS0035496, RS0035473). Dies wird angenommen, wenn für sämtliche Streitgenossen aus der Einheitlichkeit des rechtserzeugenden Sachverhalts ein allen Streitgenossen gemeinsames Begehren abgeleitet wird (zB Identität des Streitgegenstands), wenn die Streitgenossen nur gemeinschaftlich über den strittigen Anspruch verfügen können oder wenn das allen Streitgenossen gemeinschaftliche Rechtsverhältnis seiner Natur nach nur gegen alle oder für alle einheitlich festgestellt oder gestaltet werden kann (RIS-Justiz RS0035409). Bei Klagen auf Feststellung einer Dienstbarkeit sind nur alle Miteigentümer des dienenden Grundstücks gemeinsam passiv legitimiert; sie bilden eine notwendige Streitgenossenschaft (RIS-Justiz RS0101793, RS0012106; vergleiche auch RS0035439 zu den Parteien eines Wohnungseigentumsvertrags).

2.2. Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass der Kläger nicht nur Alleineigentümer des herrschenden Grundstücks, sondern auch Miteigentümer der dienenden Grundstücke ist. Eine Klage auf Feststellung einer

Dienstbarkeit als Eigentümer des herrschenden Grundstücks gegen (unter anderem) sich selbst als Miteigentümer der dienenden Grundstücke ist jedoch nicht möglich. Der Zivilprozess ist nämlich vom Grundsatz des Zweiparteiensystems beherrscht. Voraussetzung für jeden Prozess ist, dass sich zwei von einander verschiedene Rechtssubjekte gegenüberstehen. Eine Klage, bei der Kläger und Beklagter dasselbe Rechtssubjekt sind, ist zurückzuweisen (7 Ob 95/06f; RIS-Justiz RS0035075 [T2]; Nunner-Krautgasser in Fasching/Konecny³ Vor § 1 ZPO Rz 21). Es genügt daher, dass der Kläger nur auf der Seite des herrschenden Grundstücks am Verfahren beteiligt und die Klage allein gegen den noch verbleibenden Miteigentümer der dienenden Grundstücke gerichtet ist. 2.2. Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass der Kläger nicht nur Alleineigentümer des herrschenden Grundstücks, sondern auch Miteigentümer der dienenden Grundstücke ist. Eine Klage auf Feststellung einer Dienstbarkeit als Eigentümer des herrschenden Grundstücks gegen (unter anderem) sich selbst als Miteigentümer der dienenden Grundstücke ist jedoch nicht möglich. Der Zivilprozess ist nämlich vom Grundsatz des Zweiparteiensystems beherrscht. Voraussetzung für jeden Prozess ist, dass sich zwei von einander verschiedene Rechtssubjekte gegenüberstehen. Eine Klage, bei der Kläger und Beklagter dasselbe Rechtssubjekt sind, ist zurückzuweisen (7 Ob 95/06f; RIS-Justiz RS0035075 [T2]; Nunner-Krautgasser in Fasching/Konecny³ Vor Paragraph eins, ZPO Rz 21). Es genügt daher, dass der Kläger nur auf der Seite des herrschenden Grundstücks am Verfahren beteiligt und die Klage allein gegen den noch verbleibenden Miteigentümer der dienenden Grundstücke gerichtet ist.

3.1. Nach herrschender Rechtsprechung entsteht bei Übereignung einer von zwei Liegenschaften desselben Eigentümers, von denen eine offenkundig der anderen dient und weiterhin dienen soll, auch ohne Verbücherung eine Dienstbarkeit, wenn der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt der Übertragung durch offenkundige oder doch ersichtliche Anlagen erkennbar war. Auf diese Weise kann die Dienstbarkeit nicht nur für den Erwerber des herrschenden, sondern auch für den Veräußerer des dienenden Grundstücks begründet werden (RIS-Justiz RS0011547, RS0011618, RS0011628, RS0011554, RS0119170, RS0011643). Wesentlich für das Entstehen einer Dienstbarkeit auf diesem Weg ist demnach unabhängig vom angenommenen Begründungsansatz (vgl dazu 5 Ob 273/07v), dass ein Grundstück offenkundig dem anderen dient und weiterhin dienen soll; im Zeitpunkt der Übereignung des dienenden Grundstücks müssen Anlagen vorhanden sein, die den Zweck des Dienens offenkundig machen (5 Ob 27/14b; 3 Ob 214/14p). Ist die Offenkundigkeit des dienenden Zwecks zu bejahen, kommt es auf die - fahrlässige - Unkenntnis des Erwerbers nicht an (3 Ob 172/13k; 5 Ob 273/07v). Die Offenkundigkeit einer Grunddienstbarkeit durchbricht den Eintragungsgrundsatz (RIS-Justiz RS0111211).

3.1. Nach herrschender Rechtsprechung entsteht bei Übereignung einer von zwei Liegenschaften desselben Eigentümers, von denen eine offenkundig der anderen dient und weiterhin dienen soll, auch ohne Verbücherung eine Dienstbarkeit, wenn der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt der Übertragung durch offenkundige oder doch ersichtliche Anlagen erkennbar war. Auf diese Weise kann die Dienstbarkeit nicht nur für den Erwerber des herrschenden, sondern auch für den Veräußerer des dienenden Grundstücks begründet werden (RIS-Justiz RS0011547, RS0011618, RS0011628, RS0011554, RS0119170, RS0011643). Wesentlich für das Entstehen einer Dienstbarkeit auf diesem Weg ist demnach unabhängig vom angenommenen Begründungsansatz vergleiche dazu 5 Ob 273/07v), dass ein Grundstück offenkundig dem anderen dient und weiterhin dienen soll; im Zeitpunkt der Übereignung des dienenden Grundstücks müssen Anlagen vorhanden sein, die den Zweck des Dienens offenkundig machen (5 Ob 27/14b; 3 Ob 214/14p). Ist die Offenkundigkeit des dienenden Zwecks zu bejahen, kommt es auf die - fahrlässige - Unkenntnis des Erwerbers nicht an (3 Ob 172/13k; 5 Ob 273/07v). Die Offenkundigkeit einer Grunddienstbarkeit durchbricht den Eintragungsgrundsatz (RIS-Justiz RS0111211).

Allerdings können die Vertragsparteien ausdrücklich oder schlüssig etwas anderes vereinbaren. Es ist daher denkbar (wenngleich im Regelfall nicht anzunehmen), dass sie das Entstehen einer Dienstbarkeit ungeachtet von darauf hinweisenden Anlagen durch Vereinbarung ausschließen (4 Ob 219/06v; RIS-Justiz RS0011618 [T2, T18]).

3.2. Hintergrund der vorangeführten Rechtsprechung zum Entstehen einer Dienstbarkeit ist, dass das österreichische Sachenrecht eine Eigentümerservitut nicht vorsieht (RIS-Justiz RS0122304). Daher konnte der Kläger die verfahrensgegenständlichen Dienstbarkeiten auch nicht begründen und ins Grundbuch eintragen lassen, solange er Alleineigentümer beider Liegenschaften war.

Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht für den Fall des Miteigentums. So ist eine Dienstbarkeit eines Miteigentümers an der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Sache möglich (RIS-Justiz RS0011528). Demnach ist mit Aufgabe des Alleineigentums an einer der betroffenen Liegenschaften die Begründung einer Grunddienstbarkeit denkbar. Die oben

dargestellten Rechtsprechungsgrundsätze sind daher auch auf den hier vorliegenden Fall der Veräußerung eines Miteigentumsanteils an der dienenden Liegenschaft anzuwenden.

3.3.1. Hier steht fest, dass die Zufahrt zum Gebäude N***** 37 seit dessen Errichtung - und damit auch im Zeitpunkt der Übereignung des Miteigentumsanteils an den Beklagten - auf einem über die Grundstücke 952/2, 953 und 954/1 führenden Weg erfolgt und dass die Liegenschaft EZ 830 über keine andere Zufahrtsmöglichkeit verfügt. Zudem verläuft seit der Errichtung des Gebäudes N***** 37 eine Gasleitung in Form eines außenliegenden, gelben, gut sichtbaren Rohres vom südlichen Eck des Gebäudes N***** 35 in etwa 4 m Höhe entlang der anschließenden Stützmauer zum Haus N***** 37. Im Zeitpunkt des Erwerbs des Miteigentumsanteils durch den Beklagten war daher offenkundig, dass die Gasleitung und der über die Grundstücke 952/2, 953 und 954/1 führende Weg (auch) der Liegenschaft EZ 830 dienen sollen und dass diese Anlagen für die Benützung dieser Liegenschaft weiterhin notwendig sind. Das bestreitet der Beklagte auch im Revisionsverfahren nicht.

3.3.2. Einzugehen ist in diesem Zusammenhang auf die Beweistrübe des Beklagten in seiner Berufung. Diese besteht allein in der Bekämpfung der Feststellung, dass für den Beklagten ersichtlich war, dass beide (Gasleitung und Zufahrtsweg) der Liegenschaft EZ 830 mit dem darauf errichteten Gebäude dienen, insbesondere dass die Liegenschaft EZ 830 über keine andere Zufahrtsmöglichkeit verfügt. Der Beklagte legt diese Feststellung - entgegen dem Erstgericht - dahin aus, dass er oder ein ihm zurechenbarer Mitarbeiter die Dienstbarkeiten auch tatsächlich erkannt hat. Auf die Kenntnis von den Dienstbarkeiten kommt es bei offenkundigen Verhältnissen aber nicht an (3 Ob 172/13h, 5 Ob 273/07v; RIS-Justiz RS0011643). Demnach schadet die Nichtbehandlung der Beweistrübe durch das Berufungsgericht nicht.

3.3.3. Zusammenfassend ist daher als Zwischenergebnis festzuhalten, dass die Voraussetzungen für das außerbücherliche Entstehen der vom Kläger behaupteten Dienstbarkeiten vorliegen, sofern dies nicht eine vertragliche Regelung zwischen den Streitparteien ausschließt.

3.4. Im Revisionsverfahren ist strittig, ob dies durch die Zusicherung der vollständigen Lastenfreiheit im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag unter Punkt V. geschehen ist. 3.4. Im Revisionsverfahren ist strittig, ob dies durch die Zusicherung der vollständigen Lastenfreiheit im Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag unter Punkt römisch fünf. geschehen ist.

Für die Auslegung einer zwischen den Parteien schriftlich getroffenen Vereinbarung ist der Wortlaut maßgeblich, solange nicht behauptet und bewiesen ist, dass aufgrund außerhalb der Urkunde liegender Umstände sich ein übereinstimmender Parteiwille oder ein vom allgemeinen Sprachgebrauch abweichender objektiver Sinn der Erklärung ergibt (RIS-Justiz RS0043422 [T6, T13]). Bei Auslegung einer Willenserklärung nach den §§ 914 ff ABGB ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen, dabei aber nicht stehen zu bleiben, sondern der Wille der Parteien, das ist die dem Erklärungsempfänger erkennbare Absicht des Erklärenden, zu erforschen (RIS-Justiz RS0017915). Unter der gemäß § 914 ABGB zu erforschenden „Absicht der Parteien“ ist die dem Erklärungsgegner erkennbare und von ihm widerspruchlos zur Kenntnis genommene Absicht des Erklärenden zu verstehen (RIS-Justiz RS0017915 [T27, T29]). Es ist dabei das gesamte Verhalten der Vertragsteile, das sich aus Äußerungen in Wort und Schrift sowie aus sonstigem Tun oder Nichttun zusammensetzen kann, zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0017915 [T29]). Nachfolgendes Verhalten ist zur Interpretation dann heranzuziehen, wenn sich darin die bei Vertragsabschluss bestandene Parteiabsicht manifestiert (RIS-Justiz RS0110838, RS0017815 [insb T3, T5]). Für die Auslegung einer zwischen den Parteien schriftlich getroffenen Vereinbarung ist der Wortlaut maßgeblich, solange nicht behauptet und bewiesen ist, dass aufgrund außerhalb der Urkunde liegender Umstände sich ein übereinstimmender Parteiwille oder ein vom allgemeinen Sprachgebrauch abweichender objektiver Sinn der Erklärung ergibt (RIS-Justiz RS0043422 [T6, T13]). Bei Auslegung einer Willenserklärung nach den Paragraphen 914, ff ABGB ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen, dabei aber nicht stehen zu bleiben, sondern der Wille der Parteien, das ist die dem Erklärungsempfänger erkennbare Absicht des Erklärenden, zu erforschen (RIS-Justiz RS0017915). Unter der gemäß Paragraph 914, ABGB zu erforschenden „Absicht der Parteien“ ist die dem Erklärungsgegner erkennbare und von ihm widerspruchlos zur Kenntnis genommene Absicht des Erklärenden zu verstehen (RIS-Justiz RS0017915 [T27, T29]). Es ist dabei das gesamte Verhalten der Vertragsteile, das sich aus Äußerungen in Wort und Schrift sowie aus sonstigem Tun oder Nichttun zusammensetzen kann, zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0017915 [T29]). Nachfolgendes Verhalten ist zur Interpretation dann heranzuziehen, wenn sich darin die bei Vertragsabschluss bestandene Parteiabsicht manifestiert (RIS-Justiz RS0110838, RS0017815 [insb T3, T5]).

Die Dienstbarkeiten wurden zwischen den Streitteilen bei Vertragsabschluss nicht erörtert. Schon daraus ergibt sich, dass sich Punkt V. des Kaufvertrags nicht auf die offenkundigen Dienstbarkeiten bezog, also vom Regelfall abgewichen werden sollte. Dazu kommt, dass sich der Beklagte unstrittig bis ins Jahr 2014 hinein und damit über einen Zeitraum von etwa 16 Jahren nicht gegen die Dienstbarkeiten ausgesprochen hat. Damit wurden die Dienstbarkeiten mangels ausschließender vertraglicher Regelung begründet. Die Dienstbarkeiten wurden zwischen den Streitteilen bei Vertragsabschluss nicht erörtert. Schon daraus ergibt sich, dass sich Punkt römisch fünf. des Kaufvertrags nicht auf die offenkundigen Dienstbarkeiten bezog, also vom Regelfall abgewichen werden sollte. Dazu kommt, dass sich der Beklagte unstrittig bis ins Jahr 2014 hinein und damit über einen Zeitraum von etwa 16 Jahren nicht gegen die Dienstbarkeiten ausgesprochen hat. Damit wurden die Dienstbarkeiten mangels ausschließender vertraglicher Regelung begründet.

4. Diese Erwägungen führen zur Wiederherstellung des Ersturteils.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50, 41 ZPO. 5. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 50, 41, ZPO.

Textnummer

E112977

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0070OB00186.15A.1119.000

Im RIS seit

16.12.2015

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2021

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