

TE OGH 2015/9/1 6Ob54/15g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.09.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DDr. M***** W*****, gegen die beklagte Partei H***** K*****, vertreten durch Dr. Rudolf Wöran, Rechtsanwalt in Salzburg, als Verfahrenshelfer wegen Räumung und 15.900 EUR sA (Revisionsinteresse Räumung und 15.535 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 22. Jänner 2015, GZ 2 R 412/14p-66, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hatte der Vater der Beklagten und Großvater des Veräußerers jener Wohnung, in welcher die Beklagte seit 1997 wohnt und welche der Kläger 2012 erwarb, zu Weihnachten 1996 der Beklagten mündlich ein lebenslängliches dingliches Wohnrecht an dieser Wohnung eingeräumt; davon war der Veräußerer der Wohnung, der Sohn der Beklagten, dem der Großvater diese Wohnung 1998 „mit allen Rechten, wie der Geschenkgeber das Geschenkobjekt bisher besessen und benützt hat, oder doch zu besitzen und benützen berechtigt war“, schenkte, von Anfang an in Kenntnis. Anlässlich des Erwerbs der Wohnung nahm der Kläger, dem im Haus bereits eine andere Wohnung gehörte, eine Besichtigung nicht vor; er hatte die Wohnung allerdings zu Studentenzeiten einmal besucht gehabt, als der Sohn der Beklagten die Wohnung als Studentenbude genutzt hatte. Nach der Vertragsunterfertigung teilte ihm der Sohn der Beklagten mit, dass diese die Wohnung lediglich prekär nutze, weshalb eine Räumung „problemlos“ erfolgen könne. Dennoch wiesen die Vorinstanzen sowohl das Räumungsbegehren als auch ein auf Benützungsentgelt gerichtetes Zahlungsbegehren ab.

Rechtliche Beurteilung

1. Der Kläger legt in seiner außerordentlichen Revision nicht näher dar, worin er eine wesentliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO zu erkennen glaubt; er geht lediglich davon aus, dass das Berufungsgericht die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs „unrichtig angewendet“ habe. Im Übrigen versucht er unzulässigerweise, die von den

Vorinstanzen getroffenen Feststellungen zu bekämpfen beziehungsweise beruft er sich auf einen angeblichen Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens, dessen Vorliegen aber schon das Berufungsgericht verneinte (vgl auch RIS-Justiz RS0042963).¹ Der Kläger legt in seiner außerordentlichen Revision nicht näher dar, worin er eine wesentliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu erkennen glaubt; er geht lediglich davon aus, dass das Berufungsgericht die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs „unrichtig angewendet“ habe. Im Übrigen versucht er unzulässigerweise, die von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen zu bekämpfen beziehungsweise beruft er sich auf einen angeblichen Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens, dessen Vorliegen aber schon das Berufungsgericht verneinte vergleiche auch RIS-Justiz RS0042963).

2. Die Vorinstanzen haben die Gutgläubigkeit des Klägers beim Erwerb der Wohnung verneint und dies auch ausführlich begründet.

Der erkennende Senat hat erst jüngst ausgeführt (6 Ob 73/13y):

Eine nicht verbücherte, nicht offenkundige Dienstbarkeit erlischt durch den gutgläubigen Erwerb des belasteten Grundstücks (RIS-Justiz

RS0012151&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0012151). Die

Berufung auf die Gutgläubigkeit beim Erwerb einer Liegenschaft hinsichtlich der Freiheit von Dienstbarkeiten ist nur möglich, wenn keine Umstände vorliegen, die bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren vom Grundbuchstand abweichenden Sachverhalt erkennen lassen (RIS-Justiz

RS0011676&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0011676).

Gutgläubigkeit ist schon bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen (RIS-Justiz

RS0011676&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0011676 [T19]). Ein

Fall, der zum Verlust des guten Glaubens führen kann, ist die Offenkundigkeit einer Dienstbarkeit (RIS-Justiz RS0107843&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0107843). Für den Begriff der offenkundigen Dienstbarkeit ist es wesentlich, ob man vom dienenden Grundstück aus bei einiger Aufmerksamkeit Einrichtungen oder Vorgänge wahrnehmen kann, die das Bestehen einer Dienstbarkeit vermuten lassen. In jüngerer Zeit hat die Rechtsprechung im Einzelfall auch die Offenkundigkeit von persönlichen Dienstbarkeiten wie Wohnungsdienstbarkeiten bejaht (RIS-Justiz RS0011633&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0011633 [T6, T7]).

Die Wahrnehmbarkeit äußerer Anzeichen für das Bestehen einer allfälligen Dienstbarkeit und - damit zusammenhängend - die Frage nach einer allfälligen Erkundigungspflicht des Käufers einer Liegenschaft, dem deren Lastenfreiheit zugesichert wurde, können nur nach den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden (vgl RIS-Justiz

RS0113777&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0113777). Die Frage,

ob hier eine offenkundige Dienstbarkeit vorlag und ob der Erwerber hinsichtlich der Lastenfreiheit von Dienstbarkeiten gutgläubig war, wäre daher nur dann vom Obersten Gerichtshof zu beurteilen, wenn dem Berufungsgericht eine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen wäre. Die Wahrnehmbarkeit äußerer Anzeichen für das Bestehen einer allfälligen Dienstbarkeit und - damit zusammenhängend - die Frage nach einer allfälligen Erkundigungspflicht des Käufers einer Liegenschaft, dem deren Lastenfreiheit zugesichert wurde, können nur nach den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls beurteilt werden vergleiche RIS-Justiz RS0113777). Die Frage, ob hier eine offenkundige Dienstbarkeit vorlag und ob der Erwerber hinsichtlich der Lastenfreiheit von Dienstbarkeiten gutgläubig war, wäre daher nur dann vom Obersten Gerichtshof zu beurteilen, wenn dem Berufungsgericht eine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen wäre.

Ebenfalls einzelfallbezogen ist die Frage zu beurteilen, ob den Erwerber im konkreten Fall eine Erkundigungspflicht getroffen hätte (10 Ob 54/05x; 4 Ob 232/13s) beziehungsweise ob in diesem Fall die Dienstbarkeit für ihn offenkundig geworden wäre.

3. Der Kläger bezieht sich somit in seiner außerordentlichen Revision weitgehend auf überholte Rechtsprechung, wenn er die Meinung vertritt, persönliche Dienstbarkeiten könnten nicht offenkundig sein. Es liegt auch keine auffallende Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen insoweit vor, als sie dem Kläger einen Verstoß gegen die ihn treffenden Erkundigungspflichten vorwarfen und deshalb seine Gutgläubigkeit verneinten. Auch wenn insoweit die Sorgfaltsanforderungen an den Erwerber nicht überspannt werden dürfen und dieser das Bestehen nicht verbüchert

Benützungsrechte nicht geradezu vermuten muss (etwa 7 Ob 95/03a), so ist es doch ständige Rechtsprechung, dass das Grundbuch für Dienstbarkeiten von vornherein eine geringere Aussagekraft besitzt, weil diese Rechte erfahrungsgemäß nicht immer lückenlos verbüchert sind (RIS-Justiz RS0011669); dieser Umstand muss aber gerade einem Rechtsanwalt bekannt sein. Dass sich der Kläger, wie er nun in der außerordentlichen Revision ausführt, nach einer allfälligen Vermietung der Wohnung erkundigt hätte, entspricht nicht den getroffenen Feststellungen. Dazu kommt, dass der Kläger von einer Besichtigung der Wohnung vor Vertragsunterfertigung Abstand nahm, obwohl er diese nur mehr als 15 Jahre zuvor einmal betreten hatte; dennoch bestätigte er im Kaufvertrag, „das Kaufobjekt selbst besichtigt zu haben und daher aus eigener Wahrnehmung genau zu kennen“.

Textnummer

E112220

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0060OB00054.15G.0901.000

Im RIS seit

07.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

30.03.2021

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