

# TE OGH 2015/5/21 1Ob92/15h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.05.2015

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger und die Hofrätin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 2. H\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Egon Stöger, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei G\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, vertreten durch Berlin & Partner (OG), Salzburg, wegen Feststellung von Dienstbarkeiten und Einwilligung in deren Einverleibung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 12. März 2015, GZ 3 R 26/15m-24, mit dem das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 28. November 2014, GZ 3 Cg 5/13m-20, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

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

## Text

Begründung:

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil des Erstgerichts, das dem auf Feststellung des Rechts auf Wasserbezug, Führung einer Wasserleitung sowie Einwilligung in die Einverleibung dieser Rechte gerichteten Begehren der Kläger stattgegeben hatte. Beide Vorinstanzen gingen davon aus, dass die Beklagte aufgrund von Informationen, die sie durch die Verkäufer noch vor Abschluss des Vertrags erhalten hatte, zu weitergehenden Erkundigungen verpflichtet gewesen wäre, weswegen sie die Liegenschaft nicht lastenfrei erworben habe.

## Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der Beklagten spricht keine Fragen von der Bedeutung gemäß § 502 Abs 1 ZPO an. Die außerordentliche Revision der Beklagten spricht keine Fragen von der Bedeutung gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO an.

1. Unstrittig ist, dass der damalige Alleineigentümer der Liegenschaft dem Rechtsvorgänger der Kläger als Eigentümer der herrschenden Liegenschaft im Jahr 1969 das unbeschränkte Recht auf Wasserbezug sowie das Recht, die dazugehörige Wasserleitung über sein Grundstück zu führen, einräumte. Im Revisionsverfahren geht es daher nur noch um die Frage, ob die Beklagte als Erwerberin im Hinblick auf die Freiheit von diesen Lasten gutgläubig war und die in Rede stehenden Rechte daher erlöschen konnten.

2. Der in § 1500 ABGB normierte Vertrauensgrundsatz schützt den gutgläubigen Erwerber einer Liegenschaft ua gegen vertraglich begründete oder ersessene, aber noch nicht einverlebte Dienstbarkeiten (vgl Dehn in KBB4 § 1500 ABGB Rz 1). Die Berufung auf die Gutgläubigkeit ist aber nur möglich, wenn keine Umstände vorliegen, die bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren vom Grundbuchstand abweichenden Sachverhalt erkennen lassen (RIS-Justiz RS0011676). Sie ist schon bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen (RIS-Justiz RS0011676 [T19]). Ob Gründe vorliegen, die den guten Glauben an den Grundbuchstand ausschließen, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls, der regelmäßig nicht die in § 502 Abs 1 ZPO geforderte Bedeutung zukommt (RIS-Justiz RS0107329; RS0113777).

2. Der in Paragraph 1500, ABGB normierte Vertrauensgrundsatz schützt den gutgläubigen Erwerber einer Liegenschaft ua gegen vertraglich begründete oder ersessene, aber noch nicht einverlebte Dienstbarkeiten vergleiche Dehn in KBB4 Paragraph 1500, ABGB Rz 1). Die Berufung auf die Gutgläubigkeit ist aber nur möglich, wenn keine Umstände vorliegen, die bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren vom Grundbuchstand abweichenden Sachverhalt erkennen lassen (RIS-Justiz RS0011676). Sie ist schon bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen (RIS-Justiz RS0011676 [T19]). Ob Gründe vorliegen, die den guten Glauben an den Grundbuchstand ausschließen, ist eine Frage der Umstände des Einzelfalls, der regelmäßig nicht die in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geforderte Bedeutung zukommt (RIS-Justiz RS0107329; RS0113777).

3. Die Offenkundigkeit einer Dienstbarkeit, die zum Verlust des guten Glaubens führen kann, wird auch durch Umstände begründet, die nicht unmittelbar wegen der Besonderheiten des dienenden Grundstücks selbst, sondern angesichts „sonstiger Vorgänge“ Bedenken erregen, die dem Erwerber der Liegenschaft gleichfalls zumutbare Nachforschungen nach Dienstbarkeiten etwa eines Nachbarn gebieten (1 Ob 112/97w; RIS-Justiz RS0107843).

4. Hier steht fest, dass die Beklagte im Zuge der Vertragsverhandlungen durch Mitteilung von Verkäuferseite Kenntnis von der Existenz der Quellen auf der Liegenschaft sowie davon erhielt, dass daraus „Höfe Wasser beziehen“ würden. Nach allgemeinem Sprachverständnis steht die Bezeichnung „Hof“ im maßgeblichen Kontext für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit allen Gebäuden und dem dazugehörigen Grundbesitz (Quelle: Duden), sodass die Verwendung der Mehrzahl dieses Begriffs im Zusammenhang mit den Erläuterungen zur Quellnutzung einen deutlichen Hinweis auf mehrere Bezugsberechtigte gab und Bedenken gegen die von den Verkäufern im Kaufvertrag zugesicherte Freiheit von nicht verbücherten Lasten erwecken musste. Damit begründet es entgegen der Argumentation der Revisionswerberin keine Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen, wenn diese zum Ergebnis gelangten, sie wäre ungeachtet der damals im Grundbuch einverlebten Dienstbarkeit zu weiteren Nachforschungen über allfällige weitere, nicht verbücherte Wasserbezugsrechte verpflichtet gewesen. In diesem Zusammenhang wurde ihr von den Verkäufern nämlich ausdrücklich gesagt, dass diese Dienstbarkeit der Quelfassung und -erhaltung sowie Wasserleitung eine bestimmte, ihr namentlich genannte Familie (als Synonym für einen Hof) betreffe, dass „hier aber ein paar Bauern dran hängen“ würden. Ernst zu nehmende Hinweise auf das Bestehen von (hier: weiteren) Dienstbarkeiten, wie hier solche der Verkäufer einer Liegenschaft, geben für den Erwerber Anlass für weitere Erkundigungen (vgl 1 Ob 112/97w). Unterlässt er dessen ungeachtet die zumutbaren Nachforschungen, kann er sich weder allein auf den Grundbuchstand noch auf die Behauptung der Lastenfreiheit durch den Voreigentümer berufen (8 Ob 138/07p). Unerheblich ist daher, wenn die Revisionswerberin geltend macht, sie hätte den für sie in sich schlüssigen Erklärungen der Verkäufer vertrauen dürfen.

4. Hier steht fest, dass die Beklagte im Zuge der Vertragsverhandlungen durch Mitteilung von Verkäuferseite Kenntnis von der Existenz der Quellen auf der Liegenschaft sowie davon erhielt, dass daraus „Höfe Wasser beziehen“ würden. Nach allgemeinem Sprachverständnis steht die Bezeichnung „Hof“ im maßgeblichen Kontext für einen landwirtschaftlichen Betrieb mit allen Gebäuden und dem dazugehörigen Grundbesitz (Quelle: Duden), sodass die Verwendung der Mehrzahl dieses Begriffs im Zusammenhang mit den Erläuterungen zur Quellnutzung einen deutlichen Hinweis auf mehrere Bezugsberechtigte gab und Bedenken gegen die von den Verkäufern im Kaufvertrag zugesicherte Freiheit von nicht verbücherten Lasten erwecken musste. Damit begründet es entgegen der Argumentation der Revisionswerberin keine Fehlbeurteilung durch die Vorinstanzen, wenn diese zum Ergebnis gelangten, sie wäre ungeachtet der damals im Grundbuch einverlebten Dienstbarkeit zu weiteren Nachforschungen über allfällige weitere, nicht verbücherte Wasserbezugsrechte verpflichtet gewesen. In diesem Zusammenhang wurde ihr von den Verkäufern nämlich ausdrücklich gesagt, dass diese Dienstbarkeit der Quelfassung und -erhaltung sowie Wasserleitung eine bestimmte, ihr namentlich genannte Familie (als Synonym für einen Hof) betreffe, dass „hier aber ein paar Bauern dran hängen“ würden. Ernst zu nehmende Hinweise auf das Bestehen von (hier: weiteren) Dienstbarkeiten, wie hier solche der Verkäufer einer Liegenschaft, geben für den Erwerber Anlass für weitere Erkundigungen vergleiche 1 Ob 112/97w).

Unterlässt er dessen ungeachtet die zumutbaren Nachforschungen, kann er sich weder allein auf den Grundbuchstand noch auf die Behauptung der Lastenfreiheit durch den Voreigentümer berufen (8 Ob 138/07p). Unerheblich ist daher, wenn die Revisionswerberin geltend macht, sie hätte den für sie in sich schlüssigen Erklärungen der Verkäufer vertrauen dürfen.

5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). 5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

**Textnummer**

E111273

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2015:0010OB00092.15H.0521.000

**Im RIS seit**

09.07.2015

**Zuletzt aktualisiert am**

21.01.2021

**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](http://www.jusline.at)