

TE OGH 2013/9/20 5Ob113/13y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.09.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerinnen 1. H***** S*****, 2. A***** F*****, beide vertreten durch Dr. Anton Schäfer LL.M., Rechtsanwalt in Liechtenstein und Dornbirn, wegen Einverleibung grundbücherlicher Rechte ob der Liegenschaft EZ *****, GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 11. April 2013, AZ 2 R 88/13a, mit dem über Rekurses der Antragstellerinnen der Beschluss des Bezirksgerichts Montafon vom 28. Februar 2013, TZ 365/2013, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerinnen 1. H***** S*****, 2. A***** F*****, beide vertreten durch Dr. Anton Schäfer LL.M., Rechtsanwalt in Liechtenstein und Dornbirn, wegen Einverleibung grundbücherlicher Rechte ob der Liegenschaft EZ *****, GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Landesgerichts Feldkirch als Rekursgericht vom 11. April 2013, AZ 2 R 88/13a, mit dem über Rekurses der Antragstellerinnen der Beschluss des Bezirksgerichts Montafon vom 28. Februar 2013, TZ 365 aus 2013,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Zweitantragstellerin ist zu 238/396-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ *****, GB *****, mit welchen das Wohnungseigentum an W 1 untrennbar verbunden ist (B-LNR 7). Auf diesem Anteil der Zweitantragstellerin ist zu Gunsten der Erstantragstellerin unter C-LNR 14 das Wohnungsrecht gemäß Punkt XI. des Schenkungsvertrags vom 27. 12. 2000 und unter C-LNR 15 gemäß Punkt XIV. dieses Schenkungsvertrags das Fruchtgenussrecht einverleibt. Darüber hinaus ist unter C-LNR 16 zu Gunsten der Erstantragstellerin auf dem Anteil B-LNR 7 das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Punkt XIII. des Schenkungsvertrags vom 27. 12. 2000 einverleibt. Die Zweitantragstellerin ist zu 238/396-Anteilen Miteigentümerin der Liegenschaft EZ *****, GB *****, mit welchen das Wohnungseigentum an W 1 untrennbar verbunden ist (B-LNR 7). Auf diesem Anteil der Zweitantragstellerin ist zu Gunsten der Erstantragstellerin unter C-LNR 14 das Wohnungsrecht gemäß Punkt römisch elf. des Schenkungsvertrags vom 27. 12. 2000 und unter C-LNR 15 gemäß Punkt römisch vierzehn. dieses Schenkungsvertrags das Fruchtgenussrecht

einverleibt. Darüber hinaus ist unter C-LNR 16 zu Gunsten der Erstantragstellerin auf dem Anteil B-LNR 7 das Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß Punkt römisch dreizehn. des Schenkungsvertrags vom 27. 12. 2000 einverleibt.

Mit „Änderungsvertrag“ vom 19. 2. 2013 haben die Antragstellerinnen die bisher zwischen ihnen bestehenden grundbücherlichen Rechte und Pflichten neu geregelt. Punkt II.A dieses Vertrags lautet auszugsweise: Mit „Änderungsvertrag“ vom 19. 2. 2013 haben die Antragstellerinnen die bisher zwischen ihnen bestehenden grundbücherlichen Rechte und Pflichten neu geregelt. Punkt römisch zwei.A dieses Vertrags lautet auszugsweise:

„Das bisherige unentgeltliche und zeitlebens bestehende höchstpersönliche Wohnungsrecht der ... [Erstantragstellerin] auf den 238/396-Anteilen der Liegenschaft ..., B-LNR 7, an der Wohnungseigentumseinheit Top 1, eingeräumt gemäß Pkt. IX. des Schenkungsvertrages vom 27. Dezember 2000 in Form einer Dienstbarkeit, grundbücherlich erfasst in C-LNR 14, wird einvernehmlich räumlich eingeschränkt auf die neu unterteilte Wohnung Top 1a im Erdgeschoss des Wohnhauses [...] gemäß der rot markierten Eintragung im beiliegenden Plan [...]“ „Das bisherige unentgeltliche und zeitlebens bestehende höchstpersönliche Wohnungsrecht der ... [Erstantragstellerin] auf den 238/396-Anteilen der Liegenschaft ..., B-LNR 7, an der Wohnungseigentumseinheit Top 1, eingeräumt gemäß Pkt. römisch neun. des Schenkungsvertrages vom 27. Dezember 2000 in Form einer Dienstbarkeit, grundbücherlich erfasst in C-LNR 14, wird einvernehmlich räumlich eingeschränkt auf die neu unterteilte Wohnung Top 1a im Erdgeschoss des Wohnhauses [...] gemäß der rot markierten Eintragung im beiliegenden Plan [...] ...“

Die Wohnung Top 1a, auf welches [sie] sich das eingeschränkte höchstpersönliche Wohnrecht gemäß diesem Vertrag in Form einer Dienstbarkeit bezieht, umfasst [es folgt eine Aufzählung von Räumen und Nutzungsmöglichkeiten auf welche sich das Wohnungsrecht laut diesem Vertrag erstreckt] ...“

Punkt II.B des Änderungsvertrags vom 19. 2. 2003 lautet: Punkt römisch zwei.B des Änderungsvertrags vom 19. 2. 2003 lautet:

„Das bisherige Fruchtgenussrecht der [Erstantragstellerin] ob den 238/396-Anteilen der EZ [...] der [Zweitantragstellerin], B-LNR 7 eingeräumt gemäß Pkt. XIV. des Schenkungsvertrages vom 27. Dezember 2000 in Form einer Dienstbarkeit, grundbücherlich erfasst in C-LNR 15, wird einvernehmlich von den Vertragsparteien ohne Gegenleistung, endgültig und ersatzlos aufgehoben und soll nach dem ausdrücklichen, unbedingten und unwiderruflichen Willen der Vertragsparteien aus dem Grundbuch gelöscht werden.“ „Das bisherige Fruchtgenussrecht der [Erstantragstellerin] ob den 238/396-Anteilen der EZ [...] der [Zweitantragstellerin], B-LNR 7 eingeräumt gemäß Pkt. römisch vierzehn. des Schenkungsvertrages vom 27. Dezember 2000 in Form einer Dienstbarkeit, grundbücherlich erfasst in C-LNR 15, wird einvernehmlich von den Vertragsparteien ohne Gegenleistung, endgültig und ersatzlos aufgehoben und soll nach dem ausdrücklichen, unbedingten und unwiderruflichen Willen der Vertragsparteien aus dem Grundbuch gelöscht werden.“

Die räumliche Änderung und Einschränkung des Wohnungsrechtes und die Aufhebung und Löschung des Fruchtgenussrechtes beeinträchtigen oder ändern die anderen Rechte und Pflichten aus dem Schenkungsvertrag vom 27. Dezember 2000 und der dazu erfassten grundbücherlichen Eintragungen in GB [...] nicht.“

Die Antragstellerinnen beehrten unter Vorlage dieses Änderungsvertrags, der Heiratsurkunde der Zweitantragstellerin, des Staatsbürgerschaftsnachweises der Erstantragstellerin und deren Geburtsurkunde ob den Miteigentumsanteilen der Zweitantragstellerin 1. „die Einverleibung des geänderten Wohnrechtes in Form einer Dienstbarkeit zugunsten von [der Erstantragstellerin] an Top 1a gemäß Pkt. II.A des Änderungsvertrages vom 19. 02. 2013“ und 2. „die Einverleibung der Löschung des zu C-LNR 15 einverlebten Fruchtgenussrechtes in Form einer Dienstbarkeit zugunsten von [der Erstantragstellerin] an Top 1 gemäß Pkt. II.B des Änderungsvertrages vom 19. 02. 2013“. Die Antragstellerinnen beehrten unter Vorlage dieses Änderungsvertrags, der Heiratsurkunde der Zweitantragstellerin, des Staatsbürgerschaftsnachweises der Erstantragstellerin und deren Geburtsurkunde ob den Miteigentumsanteilen der Zweitantragstellerin 1. „die Einverleibung des geänderten Wohnrechtes in Form einer Dienstbarkeit zugunsten von [der Erstantragstellerin] an Top 1a gemäß Pkt. römisch zwei.A des Änderungsvertrages vom 19. 02. 2013“ und 2. „die Einverleibung der Löschung des zu C-LNR 15 einverlebten Fruchtgenussrechtes in Form einer Dienstbarkeit zugunsten von [der Erstantragstellerin] an Top 1 gemäß Pkt. römisch zwei.B des Änderungsvertrages vom 19. 02. 2013“.

Das Erstgericht wies diese Anträge mit der Begründung ab, dass bei der Einräumung eines Wohnungsrechts zwischen

Wohnungsgebrauchs- und Wohnungsfruchtgenussrecht unterschieden werden müsse und der zwischen den Antragstellerinnen abgeschlossene Vertrag diesbezüglich keine eindeutige Auslegung zulasse, um den wahren Willen der Vertragsteile zu ergründen. Es fehle daher an der nach § 12 Abs 1 GBG geforderten Bestimmbarkeit. Darüber hinaus bedürfe der Vertrag der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, welche nicht vorliege. Auch fehle die Zustimmung der Erstantragstellerin als Belastungs- und Veräußerungsverbotsberechtigte zur begehrten Einverleibung. Da die beantragten Einverleibungen den Antragstellerinnen nicht nur zum Vorteil gereichten, sei auch die Berufung des Einschreiters auf die erteilte Bevollmächtigung gemäß § 30 Abs 2 ZPO und § 77 Abs 1 und 2 GBG nicht ausreichend. Das Erstgericht wies diese Anträge mit der Begründung ab, dass bei der Einräumung eines Wohnungsrechts zwischen Wohnungsgebrauchs- und Wohnungsfruchtgenussrecht unterschieden werden müsse und der zwischen den Antragstellerinnen abgeschlossene Vertrag diesbezüglich keine eindeutige Auslegung zulasse, um den wahren Willen der Vertragsteile zu ergründen. Es fehle daher an der nach Paragraph 12, Absatz eins, GBG geforderten Bestimmbarkeit. Darüber hinaus bedürfe der Vertrag der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, welche nicht vorliege. Auch fehle die Zustimmung der Erstantragstellerin als Belastungs- und Veräußerungsverbotsberechtigte zur begehrten Einverleibung. Da die beantragten Einverleibungen den Antragstellerinnen nicht nur zum Vorteil gereichten, sei auch die Berufung des Einschreiters auf die erteilte Bevollmächtigung gemäß Paragraph 30, Absatz 2, ZPO und Paragraph 77, Absatz eins und 2 GBG nicht ausreichend.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragstellerinnen nicht Folge. Die Erstantragstellerin als Verbotsberechtigte habe in der Aufsandungserklärung ausdrücklich in die Einverleibung des „geänderten Wohnungsrechts“ eingewilligt, weswegen im Fehlen einer (zusätzlichen) ausdrücklichen Erklärung der durch das Belastungs- und Veräußerungsverbot Begünstigten (der Erstantragstellerin) kein die Abweisung rechtfertigender Grund gelegen sei. Darüber hinaus bejahte es jedoch das Vorliegen der vom Erstgericht herangezogenen Abweisungsgründe. Selbst wenn man der Ansicht der Antragstellerinnen folgen wollte, dass die Bezugnahme im Änderungsvertrag auf die bereits eingetragenen Rechte den Willen der Parteien ausreichend bestimmt erkennen ließen, das bereits einverleibte Wohnungsgebrauchsrecht solle zu Gunsten der Zweitantragstellerin räumlich eingeschränkt werden, während die Erstantragstellerin auf das zu ihren Gunsten einverleibte Fruchtgenussrecht verzichte, bleibe zu beachten, dass die Löschung des unter C-LNR 14 zu Gunsten der Erstantragstellerin einverleibten Wohnungsgebrauchsrechts nicht begehrt worden sei. Die Einverleibung diene dem unbedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust, wobei Änderungen an bereits eingetragenen Rechten nur im Wege einer Einverleibung vorgenommen werden könnten. Daher könnte die von den Antragstellerinnen angestrebte räumliche Beschränkung des bereits verdinglichten Wohnungsgebrauchsrechts nur im Wege der Einverleibung einer Teillöschung vorgenommen werden. Da eine solche nicht beantragt worden sei, könnte die Eintragung des begehrten „geänderten Rechts“ nur im laufenden Rang erfolgen. Die bloße Umwandlung des bereits eingetragenen Rechts würde diesfalls gegen das Rangprinzip verstoßen. Die Einverleibung eines (weiteren) Dienstbarkeitsrechts aufgrund des Änderungsvertrags, welches sich zwar räumlich weniger weitgehend, sonst aber ident mit dem bereits eingetragenen Wohnungsrecht (C-LNR 14) zeige, sei schon aufgrund von allgemeinen Grundsätzen nicht zulässig. Keinesfalls dürfe in dem vom Antragsprinzip beherrschten Grundbuchverfahren mehr oder etwas anderes bewilligt werden, als die Partei beantragt habe. Da die Antragstellerinnen im Ergebnis die Neueintragung eines Dienstbarkeitsrechts beantragt hätten, bedürfe es auch der rechtskräftigen Genehmigung oder eines Vermerks gemäß § 15 Abs 4 VlbG GVG. Das Vorliegen des Ausnahmetatbestands nach § 9 Abs 1 lit a VlbG GVG hätten die Antragstellerinnen nicht nachgewiesen. Zutreffend habe das Erstgericht auch darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall die bloß allgemeine Berufung auf § 30 Abs 2 ZPO und § 77 GBG durch den Einschreiter nicht ausreiche. Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragstellerinnen nicht Folge. Die Erstantragstellerin als Verbotsberechtigte habe in der Aufsandungserklärung ausdrücklich in die Einverleibung des „geänderten Wohnungsrechts“ eingewilligt, weswegen im Fehlen einer (zusätzlichen) ausdrücklichen Erklärung der durch das Belastungs- und Veräußerungsverbot Begünstigten (der Erstantragstellerin) kein die Abweisung rechtfertigender Grund gelegen sei. Darüber hinaus bejahte es jedoch das Vorliegen der vom Erstgericht herangezogenen Abweisungsgründe. Selbst wenn man der Ansicht der Antragstellerinnen folgen wollte, dass die Bezugnahme im Änderungsvertrag auf die bereits eingetragenen Rechte den Willen der Parteien ausreichend bestimmt erkennen ließen, das bereits einverleibte Wohnungsgebrauchsrecht solle zu Gunsten der Zweitantragstellerin räumlich eingeschränkt werden, während die Erstantragstellerin auf das zu ihren Gunsten einverleibte Fruchtgenussrecht verzichte, bleibe zu beachten, dass die Löschung des unter C-LNR 14 zu Gunsten der Erstantragstellerin einverleibten Wohnungsgebrauchsrechts nicht begehrt worden sei. Die Einverleibung

diene dem unbedingten Rechtserwerb oder Rechtsverlust, wobei Änderungen an bereits eingetragenen Rechten nur im Wege einer Einverleibung vorgenommen werden könnten. Daher könnte die von den Antragstellerinnen angestrebte räumliche Beschränkung des bereits verdinglichten Wohnungsgebrauchsrechts nur im Wege der Einverleibung einer Teillöschung vorgenommen werden. Da eine solche nicht beantragt worden sei, könnte die Eintragung des begehrten „geänderten Rechts“ nur im laufenden Rang erfolgen. Die bloße Umwandlung des bereits eingetragenen Rechts würde diesfalls gegen das Rangprinzip verstoßen. Die Einverleibung eines (weiteren) Dienstbarkeitsrechts aufgrund des Änderungsvertrags, welches sich zwar räumlich weniger weitgehend, sonst aber ident mit dem bereits eingetragenen Wohnungsrecht (C-LNR 14) zeige, sei schon aufgrund von allgemeinen Grundsätzen nicht zulässig. Keinesfalls dürfe in dem vom Antragsprinzip beherrschten Grundbuchsverfahren mehr oder etwas anderes bewilligt werden, als die Partei beantragt habe. Da die Antragstellerinnen im Ergebnis die Neueintragung eines Dienstbarkeitsrechts beantragt hätten, bedürfe es auch der rechtskräftigen Genehmigung oder eines Vermerks gemäß Paragraph 15, Absatz 4, VlbG GVG. Das Vorliegen des Ausnahmetatbestands nach Paragraph 9, Absatz eins, Litera a, VlbG GVG hätten die Antragstellerinnen nicht nachgewiesen. Zutreffend habe das Erstgericht auch darauf hingewiesen, dass im vorliegenden Fall die bloß allgemeine Berufung auf Paragraph 30, Absatz 2, ZPO und Paragraph 77, GBG durch den Einschreiter nicht ausreiche.

Den ordentlichen Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob eine Änderung im räumlichen Umfang eines bereits eingetragenen Servitutsrechts nur im Wege der (Teil-)Löschung oder - allenfalls rangwährend - auch durch Neueintragung des geänderten Rechts selbst bei gleichzeitigem Weiterbestand des ursprünglichen Rechts erfolgen könne.

Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerinnen mit dem Begehren, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, dass ihrem Antrag stattgegeben werde; in eventu wurde ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1.1 Nach § 521 ABGB ist die Servitut der Wohnung das Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu den eigenen Bedürfnissen zu benützen. Sie ist die Servitut des Gebrauchs von Wohngebäuden. Werden aber alle bewohnbaren Teile des Hauses, mit Schonung der Substanz, sonst aber ohne Einschränkung, überlassen, liegt eine Fruchtnießung des Wohngebäudes vor. Das „Wohnungsrecht“ ist damit keine eigenständige Form einer Personalservitut, sondern entweder eine Form des Fruchtgenussrechts oder des Gebrauchsrechts (5 Ob 157/08m SZ 2008/174 = NZ 2009, 250 [Hoyer, 255]; Koch in KBB³ § 509 Rz 3; Hofmann in Rummel, ABGB³ § 521 Rz 1, Spath in Schwimann/Kodek, ABGB § 521 Rz 1). Je nachdem, ob Wohnräume nur zum persönlichen Bedarf überlassen werden oder ohne diese Einschränkung benützt werden dürfen, liegt daher Fruchtgenuss oder Gebrauch vor (vgl RIS-Justiz RS0011826).

1.1 Nach Paragraph 521, ABGB ist die Servitut der Wohnung das Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu den eigenen Bedürfnissen zu benützen. Sie ist die Servitut des Gebrauchs von Wohngebäuden. Werden aber alle bewohnbaren Teile des Hauses, mit Schonung der Substanz, sonst aber ohne Einschränkung, überlassen, liegt eine Fruchtnießung des Wohngebäudes vor. Das „Wohnungsrecht“ ist damit keine eigenständige Form einer Personalservitut, sondern entweder eine Form des Fruchtgenussrechts oder des Gebrauchsrechts (5 Ob 157/08m SZ 2008/174 = NZ 2009, 250 [Hoyer, 255]; Koch in KBB³ Paragraph 509, Rz 3; Hofmann in Rummel, ABGB³ Paragraph 521, Rz 1, Spath in Schwimann/Kodek, ABGB Paragraph 521, Rz 1). Je nachdem, ob Wohnräume nur zum persönlichen Bedarf überlassen werden oder ohne diese Einschränkung benützt werden dürfen, liegt daher Fruchtgenuss oder Gebrauch vor (vergleiche RIS-Justiz RS0011826).

1.2 Beim Wohnungsgebrauchsrecht dürfen die Berechtigten das Objekt auf Lebenszeit zum eigenen Bedarf verwenden (4 Ob 186/00g SZ 73/125; RIS-Justiz RS0011821; RS0011826).

1.3 In der zwischen den Antragstellerinnen am 19. 2. 2013 abgeschlossenen Änderungsvereinbarung wird mehrfach auf die Höchstpersönlichkeit des der Erstantragstellerin eingeräumten Wohnungsrechts abgestellt und festgehalten, dass dieses zeitlebens bestehen solle. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts lässt der Wortlaut der Vereinbarung daher keine Zweifel darüber aufkommen, dass das vom Änderungsvertrag erfasste Wohnungsrecht als Wohnungsgebrauchsrecht ausgestaltet ist. Insoweit ist dem in den §§ 85 und 12 GBG normierten Bestimmtheitsgebot entsprochen. Daraus ist für die Revisionsrekurswerberinnen aber nichts gewonnen:

1.3 In der zwischen den Antragstellerinnen am 19. 2. 2013 abgeschlossenen Änderungsvereinbarung wird mehrfach auf die Höchstpersönlichkeit des der Erstantragstellerin eingeräumten Wohnungsrechts abgestellt und festgehalten, dass

dieses zeitlebens bestehen solle. Entgegen der Ansicht des Erstgerichts lässt der Wortlaut der Vereinbarung daher keine Zweifel darüber aufkommen, dass das vom Änderungsvertrag erfasste Wohnungsrecht als Wohnungsgebrauchsrecht ausgestaltet ist. Insoweit ist dem in den Paragraphen 85 und 12 GBG normierten Bestimmtheitsgebot entsprochen. Daraus ist für die Revisionsrekurswerberinnen aber nichts gewonnen:

2. Nach § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Z 3). 2. Nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Ziffer 3,).

2.1 An ideellen Teilen einer Liegenschaft kann grundsätzlich keine Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts begründet werden (vgl RIS-Justiz RS0060362; Hofmann aaO § 472 ABGB Rz 2, § 521 ABGB Rz 1; Spath aaO § 521 Rz 6; Sailer in KBB³ § 829 ABGB Rz 2). Das Wohnungseigentum nach § 2 Abs 1 WEG räumt dem Miteigentümer einer Liegenschaft aber das dingliche Recht ein, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Es ist daher anerkannt, dass an den Miteigentumsanteilen, mit welchen das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt verbunden ist, die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts begründet werden kann (5 Ob 157/08m; vgl RIS-Justiz RS0082754; Hofmann aaO § 521 Rz 1; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht, § 3 GBG Rz 60). 2.1 An ideellen Teilen einer Liegenschaft kann grundsätzlich keine Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts begründet werden vergleiche RIS-Justiz RS0060362; Hofmann aaO Paragraph 472, ABGB Rz 2, Paragraph 521, ABGB Rz 1; Spath aaO Paragraph 521, Rz 6; Sailer in KBB³ Paragraph 829, ABGB Rz 2). Das Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz eins, WEG räumt dem Miteigentümer einer Liegenschaft aber das dingliche Recht ein, ein bestimmtes Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Es ist daher anerkannt, dass an den Miteigentumsanteilen, mit welchen das ausschließliche Nutzungsrecht an einem bestimmten Wohnungseigentumsobjekt verbunden ist, die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts begründet werden kann (5 Ob 157/08m; vergleiche RIS-Justiz RS0082754; Hofmann aaO Paragraph 521, Rz 1; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht, Paragraph 3, GBG Rz 60).

2.2 Aus § 3 Abs 1 GBG wird abgeleitet, dass Belastungen auf den ganzen Grundbuchskörper einzutragen sind (RIS-Justiz RS0060181; RS0118470). Für die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechts an einer Eigentumswohnung muss sich die Eintragung daher auf den ganzen Mindestanteil erstrecken (Spath aaO § 521 Rz 6). Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (§ 2 Abs 9 WEG). Gegenstand des Rechtsverkehrs ist ausschließlich die aus dem Mindestanteil und dem Nutzungsrecht bestehende Einheit. Eine gesonderte Verfügung über den Miteigentumsanteil oder das Nutzungsrecht etwa durch gesonderte Belastung ist wegen der Unlösbarkeit der Verbindung von Mindestanteil und dinglichem Nutzungsrecht nicht möglich (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² II § 11 WEG Rz 2; Romstorfer-Bechtloff in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht § 11 WEG Rz 2). 2.2 Aus Paragraph 3, Absatz eins, GBG wird abgeleitet, dass Belastungen auf den ganzen Grundbuchskörper einzutragen sind (RIS-Justiz RS0060181; RS0118470). Für die Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechts an einer Eigentumswohnung muss sich die Eintragung daher auf den ganzen Mindestanteil erstrecken (Spath aaO Paragraph 521, Rz 6). Mindestanteil ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft (Paragraph 2, Absatz 9, WEG). Gegenstand des Rechtsverkehrs ist ausschließlich die aus dem Mindestanteil und dem Nutzungsrecht bestehende Einheit. Eine gesonderte Verfügung über den Miteigentumsanteil oder das Nutzungsrecht etwa durch gesonderte Belastung ist wegen der Unlösbarkeit der Verbindung von Mindestanteil und dinglichem Nutzungsrecht nicht möglich (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² römisch zwei Paragraph 11, WEG Rz 2; Romstorfer-Bechtloff in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht Paragraph 11, WEG Rz 2).

2.3 Die Revisionsrekurswerberinnen begehren „die Einverleibung des geänderten Wohnungsrechts in Form einer Dienstbarkeit zugunsten der Erstantragstellerin an top 1a“. Dabei handelt es sich nach dem Wortlaut des Änderungsvertrags vom 19. 2. 2013 um eine neu unterteilte Wohneinheit, die demnach aus dem bisherigen

Wohnungseigentumsobjekt W1 hervorgegangen ist und nicht mehr dem Gebäudeteil entspricht, der den Miteigentumsanteilen nach dem Grundbuchsstand zugeordnet ist. Sowohl der Wortlaut des Vertrags als auch der diesem angeschlossene bauliche Plan sprechen dafür, dass die Einheit top 1 räumlich nicht mit dem Wohnungseigentumsobjekt W 1 übereinstimmt und damit für eine Teilung dieser Wohnungseigentumseinheit. Ohne dass hier auf die damit im Zusammenhang stehenden wohnungseigentumsrechtlichen Fragen näher eingegangen werden müsste, ist festzuhalten, dass der Modus für die Entstehung von Wohnungseigentum als untrennbare Verbindung von Mindestanteil und Nutzungsrecht gemäß § 5 Abs 3 Satz 1 WEG die Einverleibung im Grundbuch ist. Erst dadurch wird ein wohnungseigentumtaugliches Objekt zum Wohnungseigentumsobjekt (Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 5 WEG Rz 9). Auch jede Änderung von Anteilen (§ 2 Abs 9 WEG) bedarf zur wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit der grundbücherlichen Durchführung (5 Ob 190/10t NZ 2011,382 [Hoyer, 383]). Eine Wohnung top 1a ist nicht Gegenstand einer Einverleibung im Grundbuch und daher als Wohnungseigentumsobjekt auch nicht existent. Die Belastung des Miteigentumsanteils der Zweitantragstellerin mit einem dinglichen Nutzungsrecht (hier: Wohnungsgebrauchsrecht) an einer anderen Einheit als dem diesem Anteil nach dem Grundbuchsstand zugeordneten Wohnungseigentumsobjekt würde daher gegen den Grundsatz der Einheit von Mindestanteil und Nutzungsrecht verstoßen. Bereits die sich aus dem Urkundeninhalt ergebenden materiell-rechtlichen Bedenken gegen die von den Antragstellerinnen angestrebte Einverleibung einer Dienstbarkeit an einer Wohneinheit top 1a müssen daher zur Abweisung des Gesuchs führen (vgl RIS-Justiz RS0060878 [T5]; RS0060573). Ob aus Sicht der Erstantragstellerin mit dem Änderungsvertrag vom 19. 2. 2013 lediglich eine umfängliche Einschränkung ihres verbücherten Rechts erreicht werden sollte, wie die Revisionsrekurswerberinnen geltend machen, ist bei dieser Sachlage nicht ausschlaggebend. Darüber hinaus verbietet der streng formelle Charakter des Grundbuchsrechts jede Bewilligung von bücherlichen Eintragungen aufgrund von Schlussfolgerungen aus vorgelegten Urkunden (RIS-Justiz RS0060878 [T4]). Es bedarf daher auch keiner Überlegungen zur grundbücherlichen Eintragung von Änderungen im räumlichen Umfang bereits einverleibter Servitutsrechte. Auf die vom Berufungsgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage kommt es damit nicht an.

2.3 Die Revisionsrekurswerberinnen begehren „die Einverleibung des geänderten Wohnungsrechts in Form einer Dienstbarkeit zugunsten der Erstantragstellerin an top 1a“. Dabei handelt es sich nach dem Wortlaut des Änderungsvertrags vom 19. 2. 2013 um eine neu unterteilte Wohneinheit, die demnach aus dem bisherigen Wohnungseigentumsobjekt W1 hervorgegangen ist und nicht mehr dem Gebäudeteil entspricht, der den Miteigentumsanteilen nach dem Grundbuchsstand zugeordnet ist. Sowohl der Wortlaut des Vertrags als auch der diesem angeschlossene bauliche Plan sprechen dafür, dass die Einheit top 1 räumlich nicht mit dem Wohnungseigentumsobjekt W 1 übereinstimmt und damit für eine Teilung dieser Wohnungseigentumseinheit. Ohne dass hier auf die damit im Zusammenhang stehenden wohnungseigentumsrechtlichen Fragen näher eingegangen werden müsste, ist festzuhalten, dass der Modus für die Entstehung von Wohnungseigentum als untrennbare Verbindung von Mindestanteil und Nutzungsrecht gemäß Paragraph 5, Absatz 3, Satz 1 WEG die Einverleibung im Grundbuch ist. Erst dadurch wird ein wohnungseigentumtaugliches Objekt zum Wohnungseigentumsobjekt (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 5, WEG Rz 9). Auch jede Änderung von Anteilen (Paragraph 2, Absatz 9, WEG) bedarf zur wohnungseigentumsrechtlichen Wirksamkeit der grundbücherlichen Durchführung (5 Ob 190/10t NZ 2011,382 [Hoyer, 383]). Eine Wohnung top 1a ist nicht Gegenstand einer Einverleibung im Grundbuch und daher als Wohnungseigentumsobjekt auch nicht existent. Die Belastung des Miteigentumsanteils der Zweitantragstellerin mit einem dinglichen Nutzungsrecht (hier: Wohnungsgebrauchsrecht) an einer anderen Einheit als dem diesem Anteil nach dem Grundbuchsstand zugeordneten Wohnungseigentumsobjekt würde daher gegen den Grundsatz der Einheit von Mindestanteil und Nutzungsrecht verstoßen. Bereits die sich aus dem Urkundeninhalt ergebenden materiell-rechtlichen Bedenken gegen die von den Antragstellerinnen angestrebte Einverleibung einer Dienstbarkeit an einer Wohneinheit top 1a müssen daher zur Abweisung des Gesuchs führen vergleiche RIS-Justiz RS0060878 [T5]; RS0060573). Ob aus Sicht der Erstantragstellerin mit dem Änderungsvertrag vom 19. 2. 2013 lediglich eine umfängliche Einschränkung ihres verbücherten Rechts erreicht werden sollte, wie die Revisionsrekurswerberinnen geltend machen, ist bei dieser Sachlage nicht ausschlaggebend. Darüber hinaus verbietet der streng formelle Charakter des Grundbuchsrechts jede Bewilligung von bücherlichen Eintragungen aufgrund von Schlussfolgerungen aus vorgelegten Urkunden (RIS-Justiz RS0060878 [T4]). Es bedarf daher auch keiner Überlegungen zur grundbücherlichen Eintragung von Änderungen im räumlichen Umfang bereits einverleibter Servitutsrechte. Auf die vom Berufungsgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage kommt es damit nicht an.

3. Nach § 28 Abs 1 VlbG GVG, LGBl 2004/42, dürfen Rechte an einem Grundstück im Grundbuch nur eingetragen

werden, wenn dem Grundbuchsgesuch die rechtskräftige Genehmigung oder ein Vermerk gemäß § 15 Abs 4 VlbG GVG (lit a) oder ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung) der Behörde, woraus sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Genehmigung bedarf (lit b), beigeschlossen ist. Das gilt nicht, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass ein Ausnahmetatbestand gemäß § 9 Abs 1 VlbG GVG vorliegt (§ 28 Abs 2 lit c VlbG GVG). Ein solcher Fall liegt unter anderem (§ 9 Abs 1 lit a VlbG GVG) bei Rechtsgeschäften zwischen Verwandten in gerader Linie vor. Bereits der zwischen den Antragstellerinnen abgeschlossene Schenkungsvertrag vom 27. 12. 2000 war Anlass für die Einverleibung von Rechten zu Gunsten der Erstantragstellerin. Daraus leiten die Revisionsrekurswerberinnen ab, dass ein nochmaliger Nachweis des Verwandtschaftsverhältnisses obsolet wäre. Den Revisionsrekurswerberinnen ist darin zuzustimmen, dass zwar Anhaltspunkte für das Vorliegen der angesprochenen Ausnahmebestimmungen gegeben sind. Genauso gut ist es aber möglich, dass anlässlich der vorangegangenen Eintragungen entweder eine ausdrückliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder eine sogenannte Negativbescheinigung vorlag. Damit kann der Ansicht des Rekursgerichts, wonach der Ausnahmetatbestand des § 9 Abs 1 lit a nicht mit der erforderlichen Sicherheit (§ 28 Abs 2 lit c VlbG GVG) angenommen werden könne, nicht entgegengetreten werden.

3. Nach Paragraph 28, Absatz eins, VlbG GVG, LGBI 2004/42, dürfen Rechte an einem Grundstück im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch die rechtskräftige Genehmigung oder ein Vermerk gemäß Paragraph 15, Absatz 4, VlbG GVG (Litera a,) oder ein rechtskräftiger Bescheid oder eine Bestätigung (Negativbescheinigung) der Behörde, woraus sich ergibt, dass der Rechtserwerb keiner Genehmigung bedarf (Litera b,), beigeschlossen ist. Das gilt nicht, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass ein Ausnahmetatbestand gemäß Paragraph 9, Absatz eins, VlbG GVG vorliegt (Paragraph 28, Absatz 2, Litera c, VlbG GVG). Ein solcher Fall liegt unter anderem (Paragraph 9, Absatz eins, Litera a, VlbG GVG) bei Rechtsgeschäften zwischen Verwandten in gerader Linie vor. Bereits der zwischen den Antragstellerinnen abgeschlossene Schenkungsvertrag vom 27. 12. 2000 war Anlass für die Einverleibung von Rechten zu Gunsten der Erstantragstellerin. Daraus leiten die Revisionsrekurswerberinnen ab, dass ein nochmaliger Nachweis des Verwandtschaftsverhältnisses obsolet wäre. Den Revisionsrekurswerberinnen ist darin zuzustimmen, dass zwar Anhaltspunkte für das Vorliegen der angesprochenen Ausnahmebestimmungen gegeben sind. Genauso gut ist es aber möglich, dass anlässlich der vorangegangenen Eintragungen entweder eine ausdrückliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung oder eine sogenannte Negativbescheinigung vorlag. Damit kann der Ansicht des Rekursgerichts, wonach der Ausnahmetatbestand des Paragraph 9, Absatz eins, Litera a, nicht mit der erforderlichen Sicherheit (Paragraph 28, Absatz 2, Litera c, VlbG GVG) angenommen werden könne, nicht entgegengetreten werden.

4. Der weitere vom Rekursgericht herangezogene Abweisungsgrund liegt jedoch nicht vor. Es trifft zwar zu, dass das Einverleibungsgesuch der Antragstellerinnen nur einen pauschalen Vollmachtshinweis „gemäß § 30 Abs 2 ZPO und § 77 Abs 1 und 2 GBG“ enthält. Wird eine Eintragung - wie hier - zum Nachteil der Antragstellerinnen verlangt, muss der Einschreiter gemäß § 77 Abs 1 GBG dartun, dass er zur Anbringung von (derartigen) Grundbuchsgesuchen befugt ist. Die bloß allgemeine Berufung auf § 30 Abs 2 ZPO reicht ebenso wenig, wie die bloße Berufung auf § 77 GBG (5 Ob 214/08v; RIS-Justiz RS0122969 [T1]). Von dieser, durch das Rekursgericht grundsätzlich zutreffend wiedergegebenen Rechtsprechung unterscheidet sich der vorliegende Fall jedoch dadurch, dass in dem mit dem Gesuch vorgelegten Änderungsvertrag vom 19. 2. 2013 unter Punkt XI. (Bevollmächtigung) ausdrücklich festgehalten ist, dass die Vertragsteile den Einschreiter beauftragen und bevollmächtigen das Rechtsgeschäft grundbücherlich durchzuführen und sämtliche damit verbundenen behördlichen und gerichtlichen Schritte zu veranlassen und auch Rechtsmittel einzubringen. Da § 94 Abs 1 GBG das Grundbuchsgericht zur genauen Prüfung des Ansuchens und dessen Beilagen verpflichtet, und diese ausdrücklich die Bevollmächtigung des Einschreiters festhalten, ist dieser Abweisungsgrund nicht gegeben.

4. Der weitere vom Rekursgericht herangezogene Abweisungsgrund liegt jedoch nicht vor. Es trifft zwar zu, dass das Einverleibungsgesuch der Antragstellerinnen nur einen pauschalen Vollmachtshinweis „gemäß Paragraph 30, Absatz 2, ZPO und Paragraph 77, Absatz eins und 2 GBG“ enthält. Wird eine Eintragung - wie hier - zum Nachteil der Antragstellerinnen verlangt, muss der Einschreiter gemäß Paragraph 77, Absatz eins, GBG dartun, dass er zur Anbringung von (derartigen) Grundbuchsgesuchen befugt ist. Die bloß allgemeine Berufung auf Paragraph 30, Absatz 2, ZPO reicht ebenso wenig, wie die bloße Berufung auf Paragraph 77, GBG (5 Ob 214/08v; RIS-Justiz RS0122969 [T1]). Von dieser, durch das Rekursgericht grundsätzlich zutreffend wiedergegebenen Rechtsprechung unterscheidet sich der vorliegende Fall jedoch dadurch, dass in dem mit dem Gesuch vorgelegten Änderungsvertrag vom 19. 2. 2013 unter Punkt römisch elf. (Bevollmächtigung) ausdrücklich festgehalten ist, dass die Vertragsteile den Einschreiter beauftragen und bevollmächtigen das Rechtsgeschäft grundbücherlich durchzuführen

und sämtliche damit verbundenen behördlichen und gerichtlichen Schritte zu veranlassen und auch Rechtsmittel einzubringen. Da Paragraph 94, Absatz eins, GBG das Grundbuchsgericht zur genauen Prüfung des Ansuchens und dessen Beilagen verpflichtet, und diese ausdrücklich die Bevollmächtigung des Einschreiters festhalten, ist dieser Abweisungsgrund nicht gegeben.

5. Wegen des erkennbar untrennbaren Zusammenhangs zwischen der begehrten Löschung des Fruchtgenussrechts zugunsten der Erstantragstellerin und der Einverleibung der Servitut des Wohnungsgebrauchsrechts zu ihren Gunsten, kommt eine teilweise Einverleibung des Begehrens nicht in Betracht. Das führt zur gänzlichen

Abweisung der beantragten Grundbuchshandlungen.

6. Dem Revisionsrekurs der Antragstellerinnen ist damit im Ergebnis ein Erfolg zu versagen.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E105844

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00113.13Y.0920.000

Im RIS seit

05.12.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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