

TE OGH 2013/6/20 5Ob109/13k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.06.2013

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 Antragstellerin B*****gesellschaft, ***** , vertreten durch Dr. Kurt Lechner, Rechtsanwalt in Neunkirchen, wegen Einverleibung eines Bestandrechts ob der Liegenschaft EZ 1477 GB ***** , über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 19. März 2013, AZ 7 R 36/13v, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 126 Abs 3 GBG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 126, Absatz 3, GBG).

Text

Begründung:

1. Bestandnehmerin der Liegenschaft ist eine Leasinggesellschaft, die nach den von der Antragstellerin vorgelegten Urkunden auf dieser Liegenschaft ein Fachmarktzentrum als Superädifikat errichten wird. Gegenstand des zwischen der Leasinggesellschaft und der Antragstellerin abgeschlossenen Mietvertrags sind Räumlichkeiten in diesem neu zu errichtenden Gebäude. Die Antragstellerin beehrte die Einverleibung dieses Mietvertrags auf der Liegenschaft der grundbücherlichen Eigentümerin.

Rechtliche Beurteilung

2. Bereits das Rekursgericht hat zutreffend ausgeführt, dass die Vermietung von Räumlichkeiten eines Superädifikats durch dessen Eigentümer Hauptmietrechte verschafft (RIS-Justiz RS0117163 = 5 Ob 108/02x), deren Verbücherung durch die beantragte Einverleibung des Bestandrechts (§ 1095 ABGB, § 9 GBG) nicht in Betracht kommt. Die Revisionsrekurswerberin zieht diese Ansicht auch nicht in Zweifel und betont, dass sie nicht die Belastung des Superädifikats mit dem Bestandrecht durch Urkundenhinterlegung gemäß § 1 Abs 1 Z 1 lit a UHG, sondern eine solche des Grundstücks begehre. Damit muss im Revisionsrekursverfahren auch nicht erörtert werden, ob ein solches Begehren im Sinne des § 9 Abs 1 Z 2 UHG durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet wäre. Es kann daher dahin gestellt bleiben, ob das Superädifikat ungeachtet des Wortlauts im Mietvertrag vom 16. 11. 2012 bei Einlangen des Antrags beim Erstgericht am 28. 12. 2012 bereits errichtet war, wie die Antragstellerin in ihrem

Revisionsrekurs breit ausführt.2. Bereits das Rekursgericht hat zutreffend ausgeführt, dass die Vermietung von Räumlichkeiten eines Superädifikats durch dessen Eigentümer Hauptmietrechte verschafft (RIS-Justiz RS0117163 = 5 Ob 108/02x), deren Verbücherung durch die beantragte Einverleibung des Bestandrechts (Paragraph 1095, ABGB, Paragraph 9, GBG) nicht in Betracht kommt. Die Revisionsrekurswerberin zieht diese Ansicht auch nicht in Zweifel und betont, dass sie nicht die Belastung des Superädifikats mit dem Bestandrecht durch Urkundenhinterlegung gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, UHG, sondern eine solche des Grundstücks begehre. Damit muss im Revisionsrekursverfahren auch nicht erörtert werden, ob ein solches Begehren im Sinne des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, UHG durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet wäre. Es kann daher dahin gestellt bleiben, ob das Superädifikat ungeachtet des Wortlauts im Mietvertrag vom 16. 11. 2012 bei Einlangen des Antrags beim Erstgericht am 28. 12. 2012 bereits errichtet war, wie die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs breit ausführt.

3. Nach § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen (RIS-Justiz RS0060878) und darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Der von der Antragstellerin erstmals im Revisionsrekursverfahren vorgetragene Standpunkt, dass sie nicht bloß Mieterin von Räumlichkeiten innerhalb des Superädifikats sein soll, sondern nach dem Willen der Grundeigentümerin neben der Leasinggesellschaft Hauptmieterin des gesamten Grundstücks, findet im Wortlaut der von ihr vorgelegten Urkunde keine Deckung. Dem Grundbuchsgericht ist es aber verwehrt, eine ergänzende Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen vorzunehmen oder sonst Erwägungen anzustellen, um den wahren Willen der Vertragsparteien zu ergründen (RIS-Justiz RS0060878 [T25]; RS0060537; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht, § 94 GBG Rz 4 mwN).3. Nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen (RIS-Justiz RS0060878) und darf eine grundbücherliche Eintragung unter anderem nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Der von der Antragstellerin erstmals im Revisionsrekursverfahren vorgetragene Standpunkt, dass sie nicht bloß Mieterin von Räumlichkeiten innerhalb des Superädifikats sein soll, sondern nach dem Willen der Grundeigentümerin neben der Leasinggesellschaft Hauptmieterin des gesamten Grundstücks, findet im Wortlaut der von ihr vorgelegten Urkunde keine Deckung. Dem Grundbuchsgericht ist es aber verwehrt, eine ergänzende Auslegung rechtsgeschäftlicher Erklärungen vorzunehmen oder sonst Erwägungen anzustellen, um den wahren Willen der Vertragsparteien zu ergründen (RIS-Justiz RS0060878 [T25]; RS0060537; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht, Paragraph 94, GBG Rz 4 mwN).

4. Grundsätzlich richtig ist, dass es nach der Rechtsprechung auch ohne ausdrückliche Regelung zulässig ist, auf der gesamten Liegenschaft ein Bestandrecht einzuverleiben, das sich nur auf ein bestimmtes Grundstück erstreckt (RIS-Justiz RS0118470; RS0119604 jeweils mit Bezug auf § 12 Abs 2 GBG). In einem solchen Fall muss aber aus den vorliegenden Urkunden der räumliche Umfang des Bestandrechts klar ersichtlich sein (5 Ob 13/11i). Das ist hier hinsichtlich der Stellplätze und Verkehrsflächen schon deshalb nicht der Fall, weil diese Flächen, wie bereits das Rekursgericht aufgezeigt hat, nach dem Wortlaut des Mietvertrags „anteilig zur Nettomietfläche“ des Superädifikats mitvermietet sind. Die Antragstellerin geht in ihrem Rechtsmittel selbst davon aus, dass sie nicht alleinige Mieterin von Räumlichkeiten des Superädifikats ist und nennt weitere Bestandnehmer, denen damit ebenfalls anteilig zur Nettomietfläche Stellplätze und Verkehrsflächen vermietet sind. Aus dem angeschlossenen Außenplan, dem lediglich die Gesamtanzahl und die Situierung der Verkehrsflächen und Abstellplätze entnommen werden kann, lässt sich damit entgegen dem Standpunkt der Revisionsrekurswerberin in keiner Weise der räumliche Umfang gerade ihres Bestandrechts erschließen. Bereits aus diesem Grund kommt die von ihr thematisierte Einverleibung eines Unterbestandrechts (vgl dazu RIS-Justiz RS0020593) nicht in Betracht. Aus Anlass des vorliegenden Rechtsmittels muss daher nicht untersucht werden, ob die Einverleibungsfähigkeit eines Unterbestandrechts ein zulässiges Minus, wie die Revisionsrekurswerberin meint, oder aber ein aliud zum Begehren auf Einverleibung eines (Haupt-)Bestandrechts darstellt.4. Grundsätzlich richtig ist, dass es nach der Rechtsprechung auch ohne ausdrückliche Regelung zulässig ist, auf der gesamten Liegenschaft ein Bestandrecht einzuverleiben, das sich nur auf ein bestimmtes Grundstück erstreckt (RIS-Justiz RS0118470; RS0119604 jeweils mit Bezug auf Paragraph 12, Absatz 2, GBG). In einem solchen Fall muss aber aus den vorliegenden Urkunden der räumliche Umfang des Bestandrechts klar ersichtlich sein (5 Ob 13/11i). Das ist hier hinsichtlich der Stellplätze und Verkehrsflächen schon deshalb nicht der Fall, weil diese Flächen, wie bereits das Rekursgericht aufgezeigt hat, nach dem Wortlaut des Mietvertrags „anteilig zur Nettomietfläche“ des Superädifikats mitvermietet sind. Die Antragstellerin geht in ihrem Rechtsmittel selbst davon aus, dass sie nicht alleinige Mieterin von

Räumlichkeiten des Superädifikats ist und nennt weitere Bestandnehmer, denen damit ebenfalls anteilig zur Nettomietfläche Stellplätze und Verkehrsflächen vermietet sind. Aus dem angeschlossenen Außenplan, dem lediglich die Gesamtanzahl und die Situierung der Verkehrsflächen und Abstellplätze entnommen werden kann, lässt sich damit entgegen dem Standpunkt der Revisionsrekurswerberin in keiner Weise der räumliche Umfang gerade ihres Bestandsrechts erschließen. Bereits aus diesem Grund kommt die von ihr thematisierte Einverleibung eines Unterbestandsrechts (vergleiche dazu RIS-Justiz RS0020593) nicht in Betracht. Aus Anlass des vorliegenden Rechtsmittels muss daher nicht untersucht werden, ob die Einverleibungsfähigkeit eines Unterbestandsrechts ein zulässiges Minus, wie die Revisionsrekurswerberin meint, oder aber ein aliud zum Begehren auf Einverleibung eines (Haupt-)Bestandsrechts darstellt.

5. Die Einleitung eines Verbesserungsverfahrens wegen des entgegen § 89c Abs 5 Z 2 GOG idF BGBl I 2012/26 nur im Postweg und nicht im Elektronischen Rechtsverkehr eingebrachten Rechtsmittels kann im Hinblick auf die Zurückweisung entfallen (vgl 5 Ob 20/13x mwN uam). 5. Die Einleitung eines Verbesserungsverfahrens wegen des entgegen Paragraph 89 c, Absatz 5, Ziffer 2, GOG in der Fassung BGBl I 2012/26 nur im Postweg und nicht im Elektronischen Rechtsverkehr eingebrachten Rechtsmittels kann im Hinblick auf die Zurückweisung entfallen (vergleiche 5 Ob 20/13x mwN uam).

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E104549

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00109.13K.0620.000

Im RIS seit

16.07.2013

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