

TE OGH 2013/6/17 2Ob115/12v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.06.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Friederike B*****, vertreten durch Mag. Thomas di Vora, Rechtsanwalt in Klagenfurt, gegen die beklagten Parteien 1. Mag. Elisabeth G*****, und 2. Dr. Beatrix E*****, beide vertreten durch Dr. Franz Niederleitner, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Unterlassung (Streitwert 50.000 EUR), über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 23. März 2012, GZ 2 R 44/12a-18, womit das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt vom 12. Dezember 2011, GZ 50 Cg 6/11x-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 2.198,18 EUR (darin enthalten 336,36 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****53 des GB ***** K***** mit der Grundstücksadresse T*****. Die beiden Beklagten sind jeweils Hälfteeigentümerinnen der Liegenschaft EZ *****25, ebenfalls GB ***** K*****, bestehend aus den Grundstücken Nr 677/1 und 677/2 und der Grundstücksadresse L*****. In den Lastenblättern beider Liegenschaften ist zu TZ 21/1849 die Dienstbarkeit „gegenseitige Verpflichtungen des Simon T***** und Mathias K***** bezüglich Wagenremise“ einverleibt. Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****53 des GB ***** K***** mit der Grundstücksadresse T*****. Die beiden Beklagten sind jeweils Hälfteeigentümerinnen der Liegenschaft EZ *****25, ebenfalls GB ***** K*****, bestehend aus den Grundstücken Nr 677/1 und 677/2 und der Grundstücksadresse L*****. In den Lastenblättern beider Liegenschaften ist zu TZ 21 aus 1849, die Dienstbarkeit „gegenseitige Verpflichtungen des Simon T***** und Mathias K***** bezüglich Wagenremise“ einverleibt.

Mathias K***** hatte die nunmehr im Eigentum der Beklagten stehende Liegenschaft EZ *****25 mit Kaufvertrag vom 9. 5. 1847 von der Stadt K***** erworben. Der Kaufvertrag lautet auszugsweise wie folgt:

„§ 1 Verkauft der Stadtmagistrat K***** im Namen der Stadtgemeinde dem Math. K***** als Besitzer des Hauses Nr 31 in der V*****vorstadt zur Erweiterung des Hofraumes von dem im südlichen L*****graben dem Grundbuche ständ. Bauzahlamtes Sub. Urb. Nr. 251 einliegenden Grunde, und zwar von jenem Teile, welcher südlich sich an sein Besitztum anschließt 30 Klafter und dem bereits erlegten Kaufschilling von 15 f C M und gegen dem, dass zwischen der von Osten nach Westen laufenden Stögmauer und zwischen dem L*****bache der Raum von zwei Klafter und zwei Zoll Breite unterbaut und ganz frey, sowie dass die unter dem bereits geführten Überbaue befindlichen Remise,

auf ewige Weltzeiten ein unbestreitbares Eigentum des Simon T***** mit all seiner Nachfolger in Besitz des Hauses Nr ***** in der V*****vorstadt bleibe.

2. Kauft und übernimmt Math. K***** diesen Grundterrain und tritt hievon dem Simon T***** einen Raum von 4 $\frac{3}{4}$ Klafter Länge und 3 Klafter Breite auf welchem die Wagenremise des Simon T***** aufgebaut ist, hiemit eigentümlich ab, jedoch gegen dem, dass dieser Raum dem Hause Nr ***** als ein untrennbarer Bestandteil grundbücherlich zugeschrieben und die Wagenremise zu keinem anderen Gebrauch benützt oder umgestaltet werde. Zugleich erklärt Mathias K***** die nördliche mit dem Kanal parallel laufende Mauer sowie die westliche Mauer dieser Remise dann das Gewölbe in derselben und die Gewölbsgrube samt Schleuder als ein Eigentum des Simon T*****.

3. Nimmt Simon T***** die Erklärung des löbl. Magistrates und des Mathias K***** hiemit an, macht sich verbindlich die Wagenremise als ein untrennbares grundbücherliches Zubehör des Hauses Nr ***** in der V*****vorstadt anzuerkennen und die Wagenremise weder zu einem anderen Gebrauche zu benützen noch umzustalten. Zugleich erklärt er die östliche und südliche Mauer der Wagenremise als ein Eigentum des Mathias K*****.

4. Sollten die dem einen oder anderen Theile eigenthümliche Bestandteile einen Schaden nehmen oder die Gefahr eines Schadens drohen und von diesem Teile die nötige Herstellung nicht zeitgerecht gemacht werden, so soll der andere berechtigt sein, die nötigen Ausbesserungen auf Kosten des einen Theiles vorzunehmen, dagegen aber soll ein Teil zu den Herstellungen der dem anderen gehörigen Gebäudebestandteilen und insbesondere Simon T***** nicht zu einem Beitrage zu dem Oberbaue des Mathias K***** verbunden seien.

5. Der Magistrat, Mathias K***** und Simon T***** ertheilen hiemit die Bewilligung, dass die in P.1. erkauften Grundterrains pro 30 Klaftern im Grundbuche des ständ. Bauzahlamts von Urb. 251 abgeschrieben dem gegen dem auf Namen Mathias K***** neu und dem Haus Nr ***** Urb. 248 zugeschrieben werde, dass unter einem hievon der im § 2 beschriebenen Wagenremise, wieder ab, und dem Simon T***** in dem Grundbuche des ständigen Bauzahlamtes als ein untrennbarer Bestandtheil des Hauses Nr ***** Urb. 256 zugeschrieben. Zugleich auf die gedachten beiden Häuser, die in diesem Verträge übernommenen gegenseitigen Verbindlichkeiten zur Sicherung intabuliert werden.“5. Der Magistrat, Mathias K***** und Simon T***** ertheilen hiemit die Bewilligung, dass die in P.1. erkauften Grundterrains pro 30 Klaftern im Grundbuche des ständ. Bauzahlamts von Urb. 251 abgeschrieben dem gegen dem auf Namen Mathias K***** neu und dem Haus Nr ***** Urb. 248 zugeschrieben werde, dass unter einem hievon der im Paragraph 2, beschriebenen Wagenremise, wieder ab, und dem Simon T***** in dem Grundbuche des ständigen Bauzahlamtes als ein untrennbarer Bestandtheil des Hauses Nr ***** Urb. 256 zugeschrieben. Zugleich auf die gedachten beiden Häuser, die in diesem Verträge übernommenen gegenseitigen Verbindlichkeiten zur Sicherung intabuliert werden.“

Am 26. 1. 1849 verfügte das Bauzahlamt K***** (bei welchem offenbar das damalige Grundbuch geführt wurde; vgl P.1 und 5 des obigen Vertragstexts):Am 26. 1. 1849 verfügte das Bauzahlamt K***** (bei welchem offenbar das damalige Grundbuch geführt wurde; vergleiche P.1 und 5 des obigen Vertragstexts):

„Über Ansuchen des Mathias K*****, de preesto 18. Jänner 1849 Zl. 21 und ortl. Erledigung de dato 26. Jänner wurde vorstehender Kaufvertrag zur Abschreibung einer Parzelle pro 30 Klafter der Stadtgemeinde Urb. 251 in der V*****vorstadt hier und die Zuschreibung desselben zum Hause des Mathias K***** Urb 248 Cons Nr ***** allda ferner die Abschreibung der hierauf erbauten Wagenremise und Zuschreibung derselben zum Hause des Simon T***** Urb 256 Cons Nr ***** daselbst in das hier ämtliche VIII Besitzurkundenbuch S 421 bis 423 wörtlich gleichlautend eingetragen.“„Über Ansuchen des Mathias K*****, de preesto 18. Jänner 1849 Zl. 21 und ortl. Erledigung de dato 26. Jänner wurde vorstehender Kaufvertrag zur Abschreibung einer Parzelle pro 30 Klafter der Stadtgemeinde Urb. 251 in der V*****vorstadt hier und die Zuschreibung desselben zum Hause des Mathias K***** Urb 248 Cons Nr ***** allda ferner die Abschreibung der hierauf erbauten Wagenremise und Zuschreibung derselben zum Hause des Simon T***** Urb 256 Cons Nr ***** daselbst in das hier ämtliche römisch acht Besitzurkundenbuch S 421 bis 423 wörtlich gleichlautend eingetragen.“

Die EZ *****53 (der nunmehrigen Klägerin) wurde in weiterer Folge vom Rechtsnachfolger des Simon T***** , Johann R***** , mit Kaufvertrag vom 26. 6. 1901 an Martin B***** verkauft. Grundlage dieses Kaufvertrags war ein Befund eines Sachverständigen vom 21. 3. 1900, wonach zu dem Haus „noch ein sehr hohes massiv gewölbtes Magazin, welches vis a vis unter dem Haus Nr ***** L***** des Herrn L***** , vulgo K***** , (gehört). Das Magazin ist neun

Meter lang und sieben Meter breit“. Die gesamte Liegenschaft wurde mit 5.275 Gulden bewertet, wobei 3.700 Gulden auf das Wohnhaus und 1.575 Gulden auf den Magazinbau, „welcher sehr massiv gewölbt ist und sehr gut bewirtschaftet werden kann“, entfiel.

Tatsächlich wurde die Wagenremise im Gutsbestandsblatt der EZ *****25 (der beklagten Parteien) geführt, wobei im Jahr 1933 Martin B***** (Rechtsvorgänger der Klägerin) und der damalige Eigentümer der EZ *****25, Josef K*****, eine Mappenberichtigung dahingehend anstrebten, dass das Erdgeschoss Martin B***** zugeschrieben werden sollte und das Obergeschoss Josef K*****. Diese Berichtigung wurde vom Landesgericht K***** als Grundbuchsgericht als undurchführbar zurückgestellt.

Die EZ *****25 (der Beklagten) wurde in weiterer Folge am 6. 9. 1948 von Frau Anna A*****, geborene K*****, an Gabriel W***** verkauft, wobei im Kaufvertrag unter Punkt 3. festgehalten wurde:

„Der Käufer nimmt zur Kenntnis, dass bei der Liegenschaft EZ 25 aufgrund des richterlichen Auftrags vom 18. 11. 1849 [Anm: gemeint wohl 18. 1. 1849] die gegenseitigen Verbindlichkeiten bezüglich der Wagenremise einverleibt sind. Der Käufer übernimmt diese Verpflichtungen.“

Mit Notariatsakt vom 29. 11. 1965 übertrug Gabriel W***** das Eigentum an der EZ *****25 (der Beklagten) an Alois S*****, den Vater der Beklagten. Unter Punkt 4. ist festgehalten: „Dem Herrn Käufer ist bekannt, dass bei der vorbezeichneten Liegenschaft b) und c) Lastzahl 2 aufgrund des Kaufvertrags vom 9. 5. 1847 die gegenseitige Verbindlichkeit bezüglich der Wagenremise eingetragen sind. Der Herr Käufer übernimmt diese Belastungen, die in ihren materiellen Auswirkungen bereits gegenstandslos sind, ohne weiteres zur weiteren Duldung und Unterlassung.“

Nach dem Tod von Alois S***** im März 2006 übernahmen die Beklagten (zunächst gemeinsam mit einer weiteren Schwester) die Liegenschaft.

Verwendet wurde die Remise von den Rechtsvorgängern der Klägerin zunächst zum Einstellen von zwei Kutschen, weil die Großmutter wie auch der Großonkel der Klägerin das Fiakergewerbe betrieben. Nach dessen Einstellung wurde die Wagenremise vom Vater der Klägerin zunächst für die Einlagerung von Holz benutzt. Seit dem Jahr 1974 stellt die Klägerin ihr Fahrzeug in der Remise ab, wobei der zweite Garagenplatz vom Jahr 1955 bis etwa 2002 nicht genutzt wurde, ab diesem Zeitpunkt erlaubte die Klägerin einem Bekannten sein Fahrzeug dort abzustellen. Daneben verwendet sie die Remise auch zur Lagerung von Holz sowie von Autoreifen.

Die Remise wurde zu keinem Zeitpunkt von den Beklagten oder ihren Rechtsvorgängern genutzt.

Die Wagenremise wird durch zwei Rundbogentore von der H*****gasse, mit der sie niveaugleich liegt, betreten und ist etwa 4 x 8 m groß. Schräg gegenüber den beiden Zugangstoren zur Wagenremise befindet sich das Wohnhaus der Klägerin, das über keine Garage oder PKW-Abstellplatz verfügt. Die Decke besteht aus einem zumindest 5 m hohen Gewölbe, wobei teilweise eine Zwischendecke eingezogen ist. Die Außenwand ist eine nahezu 1 m dicke Steinmauer, die im südlichen Bereich durchfeuchtet ist. Oberhalb der Wagenremise ist in mehreren Geschossen der „Westtrakt“ des Objekts L***** ausgeführt, wobei sich unmittelbar über der Remise im ersten Obergeschoss eine ehemalige Backstube befindet, die von massiver Schimmelbildung an den teilweise verfliesen Wänden betroffen ist.

Der „Osttrakt“ des Hauses, also jener Teil, der nicht unmittelbar über der Wagenremise liegt, befindet sich im desolaten Bauzustand, weshalb mit Bescheid der Landeshauptstadt K***** vom 27. 4. 2010 der Abbruch dieses ostseitigen Baukörpers angeordnet wurde. Ein Teilabbruch des Osttrakts ohne Beeinträchtigung der Wagenremise wäre in technischer Hinsicht möglich, wenn er schonend, also größtenteils von Hand durchgeführt würde und vorab ausgedehnte Abstützungsmaßnahmen im verbleibenden Westtrakt erfolgten, was mit gegenüber einem konventionellen maschinellen Abbruch signifikant höheren Kosten verbunden wäre.

Die Beklagten beabsichtigen den Abriss der gesamten Liegenschaft, also auch des westseitigen Baukörpers einschließlich der Wagenremise und haben dafür einen Baubewilligungsbescheid erwirkt. Sie wären bereit der Klägerin einen PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage oder eine finanzielle Abgeltung zukommen zu lassen, nicht aber dazu, der Klägerin nach Abriss der Wagenremise ein dingliches Recht einzuräumen.

Die Klägerin begehrt die Beklagten schuldig zu erkennen, jeglichen Eingriff in ihre Rechte an der Wagenremise, insbesondere durch Abbruch oder Teilabbruch oder sonstige Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten, zu unterlassen.

Sie brachte vor, die Wagenremise habe zum Zeitpunkt des Kaufs der Liegenschaft 1847 bereits bestanden und habe Mathias K***** das Eigentumsrecht auch anerkannt. Dementsprechend sei real geteiltes Eigentum entstanden, wonach Simon T***** Eigentümer der nördlichen wie westlichen Mauer der Remise, Mathias K***** Eigentümer der südlichen und östlichen Mauer sei. Weiters sei vertraglich die Erhaltungspflicht der Wagenremise dahingehend festgelegt worden, dass Simon T***** zum Oberbau des Mathias K*****, also dem auf der Wagenremise aufgebauten Gebäude, nichts beizutragen habe.

Im Zuge der Grundbuchsumstellung (GBG 1871) sei dieses real geteilte Eigentum von der heutigen EZ *****53 bürgerlich insofern getrennt worden, als die Wagenremise künftig im Gutsbestand der EZ *****25 geführt worden sei.

Die Beklagten beabsichtigten den Abbruch des gesamten Objekts einschließlich der im Eigentum der Klägerin stehenden Wagenremise und hätten dafür bereits einen rechtskräftigen Baubewilligungsbescheid erlangt. Es bestehe die konkrete Gefahr, die Beklagten könnten in das Eigentums- und Nutzungsrecht der Klägerin eingreifen, wodurch dieser unwiederbringlicher Schaden entstehen könne. Die Remise befinde sich nach wie vor im guten Bauzustand und sei unbeschränkt nutzbar. Eine Sanierung bzw ein Abbruch des über der Remise gelegenen Gebäudes sei aus technischer Sicht möglich, ohne in die Wagenremise der Klägerin einzugreifen.

Die Klägerin stellte weiters das Eventualbegehren die Beklagten seien als Eigentümerinnen der EZ *****25 schuldig, die gegenseitigen Verpflichtungen des Simon T***** und Mathias K***** bezüglich der Wagenremise als Rechtsnachfolger des Mathias K***** zu erfüllen und die Wagenremise zu erhalten und die östliche und südliche Mauer der Wagenremise darüber hinaus auf eigene Kosten zu erhalten. Dazu brachte sie weiters vor, sie nutze die Remise als Keller/Garage und verfüge als Anrainerin über keine alternative Abstellmöglichkeit für einen PKW. Nach einem Gutachten aus dem Jahr 1899 sei der Wert der Remise mit einem Drittel der Gesamtliegenschaft (Haus und Remise) bewertet worden. Simon T***** und seine Rechtsnachfolger hätten die Remise stets als ihr Eigentum genutzt und laufe daher die Ersitzungsfrist für das Eigentum seit dem Jahre 1847. Den Beklagten und ihren Rechtsvorgängern mangle es auch am guten Glauben, weil ihnen der Inhalt des Vertrags vom 9. 5. 1847 bekannt gewesen sei, und die wechselseitigen Verpflichtungen auch im Grundbuch eingetragen seien. Es sei völlig unerheblich, welcher Art das Nutzungsrecht der Klägerin sei, weil ihr die Nutzung an der Wagenremise aus jeglichen Rechtstiteln zustehe und die Beklagten schon aufgrund der verbücherten wechselseitigen Rechte und Verbindlichkeiten an der Wagenremise nicht berechtigt seien, diese abzureißen.

Die Einstellung von Kraftfahrzeugen durch die Klägerin erfolge seit mehr als 30 Jahren unwidersprochen. Die Beklagten bzw ihre Rechtsvorgänger hätten die derzeitige Nutzung seit mehr als 30 Jahren geduldet, sodass, sofern eine Servitutsausdehnung unzulässig gewesen wäre, bereits eine eigene Servitut für das Abstellen von Fahrzeugen und der Einlagerung von Materialien entstanden sei.

Die Beklagten brachten vor, ihnen bzw ihren Rechtsvorgängern sei nicht bekannt gewesen, dass die Wagenremise als Keller benutzt werde, sondern nur, dass sie für die Fahrzeugeinstellung durch den jeweiligen Bewohner des nunmehr im Eigentum der Klägerin stehenden Hauses genutzt werde. Die Behauptung der Klägerin über real geteiltes Eigentum gehe aus dem Grundbuch nicht hervor. Dementsprechend seien nachfolgende gutgläubige Erwerber durch den Vertrauensgrundsatz nach den §§ 443, 1500 ABGB geschützt. Bauwerke seien unselbständige Bestandteile der Liegenschaft, sonderrechtsfähig seien nur Superädifikate, dessen Bestehen nicht behauptet werde. Mit Kaufvertrag vom 6. 9. 1948 habe Gabriel W***** die EZ *****25 erworben und dabei zur Kenntnis genommen, dass bei dieser Liegenschaft aufgrund des richterlichen Auftrags vom 18. 11. 1849 die gegenseitigen Verbindlichkeiten bezüglich der Wagenremise einverleibt seien und habe diese Verpflichtungen übernommen. Es sei davon auszugehen, dass Gabriel W***** sein Eigentumsrecht und seinen Besitz an der Liegenschaft sowie damit an der im Erdgeschoss des westseitigen Baukörpers befindlichen Wagenremise ab dem Jahr 1948 redlich ausgeübt habe, sodass die Eigentumsersitzung an der Wagenremise geltend gemacht werde. Die Beklagten brachten vor, ihnen bzw ihren Rechtsvorgängern sei nicht bekannt gewesen, dass die Wagenremise als Keller benutzt werde, sondern nur, dass sie für die Fahrzeugeinstellung durch den jeweiligen Bewohner des nunmehr im Eigentum der Klägerin stehenden Hauses genutzt werde. Die Behauptung der Klägerin über real geteiltes Eigentum gehe aus dem Grundbuch nicht hervor. Dementsprechend seien nachfolgende gutgläubige Erwerber durch den Vertrauensgrundsatz nach den Paragraphen 443, 1500, ABGB geschützt. Bauwerke seien unselbständige Bestandteile der Liegenschaft, sonderrechtsfähig seien nur Superädifikate, dessen Bestehen nicht behauptet werde. Mit Kaufvertrag vom 6. 9. 1948 habe Gabriel W***** die EZ *****25 erworben und dabei zur Kenntnis genommen, dass bei dieser Liegenschaft aufgrund des richterlichen

Auftrags vom 18. 11. 1849 die gegenseitigen Verbindlichkeiten bezüglich der Wagenremise einverleibt seien und habe diese Verpflichtungen übernommen. Es sei davon auszugehen, dass Gabriel W***** sein Eigentumsrecht und seinen Besitz an der Liegenschaft sowie damit an der im Erdgeschoss des westseitigen Baukörpers befindlichen Wagenremise ab dem Jahr 1948 redlich ausgeübt habe, sodass die Eigentumsertzung an der Wagenremise geltend gemacht werde.

Die Beklagten seien aufgrund des baubehördlichen Bescheids vom 27. 4. 2010 verpflichtet, unverzüglich den ostseitigen Baukörper abzubauen. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten habe das Abbruchunternehmen den Teilabbruch des ostseitigen Baukörpers abgelehnt. Andere Firmen seien zum Teilabbruch nur in Verbindung mit exorbitant höheren Kosten sowie Haftungsvorbehalten im Bezug auf den westlichen Baukörper bereit gewesen. Das Geschoss mit der Wagenremise wäre nach eingeholten Auskünften allein auch nicht gegen Schadensnahme im Zuge des Abbruchs der darüber liegenden Geschosse versicherbar. Der über 150 Jahre alte, völlig baufällige Baukörper sei mit für die Beklagten wirtschaftlich annähernd vertretbaren Mitteln nicht mehr zu erhalten. Die Revitalisierung des westseitigen Baukörpers sei in technischer Hinsicht fast unmöglich und deren Kosten mit dem Faktor 2 bis 2,5 gegenüber jenem eines Neubaus anzusetzen. Das vorbeugende Unterlassungsbegehren stehe der Klägerin keinesfalls zu. Die Klägerin habe auch abgelehnt, einen Beitrag zur Erhaltung der Wagenremise zu leisten.

Die Einstellung eines Kraftfahrzeugs stelle gegenüber dem Recht auf Einstellung von Pferdefuhrwerken und Fahrrädern im Hinblick auf die Feuergefährlichkeit eine unzulässige Erweiterung einer ersessenen Servitut dar.

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren statt. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen und gelangte rechtlich zu dem Ergebnis, dass nach der im Jahre 1847 geltenden Rechtslage eine Realteilung von Liegenschaften zulässig gewesen sei. Daran vermöge auch der Umstand, dass es in dieser Form nicht im Grundbuch eingetragen sei, nichts zu ändern. Nach dem im Kaufvertrag angebrachten Vermerk des Bauzählamts K***** vom 26. 1. 1849 sei der Kaufvertrag auch grundbücherlich dahingehend durchgeführt worden, dass die Wagenremise zum Haus des Simon T***** (Rechtsvorgänger der Klägerin) eingetragen worden und somit der Eigentumserwerb vollzogen worden sei. Offensichtlich sei in weiterer Folge im Zuge der Umstellung des Grundbuchs diese Eintragung dahingehend korrigiert worden, dass die Remise - den damals geltenden Gesetzen entsprechend - wiederum der EZ *****25 der Beklagten zugeschrieben worden sei. Selbst wenn man davon ausgehe, dass mangels Eintragung ein derivativer Eigentumserwerb gescheitert sei, könne sich die Klägerin dennoch auf einen originären Eigentumserwerb im Wege der Ersitzung berufen, hätten doch sie bzw ihre Rechtsvorgänger durch mehr als 30 Jahre ruhigen Besitz an der Remise im guten Glauben, Eigentümer dieser Remise zu sein, ausgeübt. Die 30-jährige Ersitzungszeit sei auch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes vom 30. 3. 1879, betreffend die Teilung von Gebäuden nach materiellen Anteilen, abgelaufen gewesen, sodass auch diesfalls die Begründung einer Realteilung erfolgt wäre, bevor die Möglichkeit vom Gesetzgeber beseitigt worden sei.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung.

Schon vor Inkrafttreten des Gesetzes RGBI 50/1879 habe es zur wirksamen Begründung real geteilten Eigentums an einem Gebäude einer waagrechten Teilung bedurft. Hier werde aber eine senkrechte Teilung des Gebäudes vereinbart, sodass von vornherein ein real geteiltes Eigentum zu Gunsten des Simon T***** nicht begründet haben werden können. Die Wagenremise könne daher nur im Eigentum der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ *****25 stehen. Seit 1849 sei aber eine Dienstbarkeit der gegenseitigen Verpflichtungen des Simon T***** und Mathias K***** bezüglich der Wagenremise im Grundbuch eingetragen. Die Klägerin bzw der Rechtsvorgänger hätten die Wagenremise als Garage und Lager benutzt. Daraus ergebe sich, dass an der Wagenremise zumindest die Dienstbarkeit des Gebrauchs bestehe. Ob diese auch Elemente eines Fruchtgenussrechts enthalte, könne dahingestellt werden, weil schon ein Gebrauchsrecht der Klägerin das begehrte Unterlassungsgebot rechtfertige. Die gemäß § 504 Abs 1 ABGB dispositiven Erhaltungspflichten seien im Vertrag vom 9. 5. 1847 wirksam überwältigt worden. Die Beklagten treffe daher abgesehen von der südlichen und östlichen Mauer keine Erhaltungs- oder Wiederherstellungspflicht an der dienstbaren Sache. Auf die vom Gebrauchsrecht nicht erfassten Räume des Gebäudes beziehe sich die Erhaltungspflicht von vornherein nicht. Daher könne das Gebrauchsrecht der Klägerin auch nicht aus den im § 508 Abs 2 Satz 3 ABGB angestellten wirtschaftlichen Erwägungen untergehen. Die Klägerin habe die dienstbare Sache mit Ausnahme von zwei Mauern auf ihre Kosten zu erhalten. Es stelle sich daher nur dann die Frage, ob die Erhaltungskosten den den Eigentümerinnen verbleibenden Nutzen übersteigen, wenn die Erhaltung dieser beiden Mauern für den Eigentümer unwirtschaftlich oder aus anderen Gründen unzumutbar wäre. Dazu hätten die beweispflichtigen Beklagten aber keinerlei Behauptungen aufgestellt, sondern lediglich die Kosten des Abbruchs des

„Osttrakts“ den Kosten des Gesamtabbruchs gegenübergestellt. § 508 Satz 1 ABGB gestatte den Beklagten hinsichtlich der Wagenremise aber nur alle Nutzungen und Verfügungen, die ohne Störung des Gebrauchsberechtigten aus der Sache schöpfbar seien. Die Beklagten hätten als Eigentümer der dienstbaren Sache alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Servitutsanlage gefährden könnten. Dass die Beklagten aufgrund eines verwaltungsbehördlichen Auftrags den Osttrakt des Gebäudes abzurechen hätten, rechtfertige daher keinen Eingriff in das Gebrauchsrecht der Klägerin an der Wagenremise im Westtrakt. Schon vor Inkrafttreten des Gesetzes RGG 50 aus 1879, habe es zur wirksamen Begründung real geteilten Eigentums an einem Gebäude einer waagrechten Teilung bedurft. Hier werde aber eine senkrechte Teilung des Gebäudes vereinbart, sodass von vornherein ein real geteiltes Eigentum zu Gunsten des Simon T***** nicht begründet habe werden können. Die Wagenremise könne daher nur im Eigentum der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ *****25 stehen. Seit 1849 sei aber eine Dienstbarkeit der gegenseitigen Verpflichtungen des Simon T***** und Mathias K***** bezüglich der Wagenremise im Grundbuch eingetragen. Die Klägerin bzw der Rechtsvorgänger hätten die Wagenremise als Garage und Lager benutzt. Daraus ergebe sich, dass an der Wagenremise zumindest die Dienstbarkeit des Gebrauchs bestehe. Ob diese auch Elemente eines Fruchtgenussrechts enthalte, könne dahingestellt werden, weil schon ein Gebrauchsrecht der Klägerin das begehrte Unterlassungsgebot rechtfertige. Die gemäß Paragraph 504, Absatz eins, ABGB dispositiven Erhaltungspflichten seien im Vertrag vom 9. 5. 1847 wirksam überwältigt worden. Die Beklagten treffe daher abgesehen von der südlichen und östlichen Mauer keine Erhaltungs- oder Wiederherstellungspflicht an der dienstbaren Sache. Auf die vom Gebrauchsrecht nicht erfassten Räume des Gebäudes beziehe sich die Erhaltungspflicht von vornherein nicht. Daher könne das Gebrauchsrecht der Klägerin auch nicht aus den im Paragraph 508, Absatz 2, Satz 3 ABGB angestellten wirtschaftlichen Erwägungen untergehen. Die Klägerin habe die dienstbare Sache mit Ausnahme von zwei Mauern auf ihre Kosten zu erhalten. Es stelle sich daher nur dann die Frage, ob die Erhaltungskosten den den Eigentümerinnen verbleibenden Nutzen übersteigen, wenn die Erhaltung dieser beiden Mauern für den Eigentümer unwirtschaftlich oder aus anderen Gründen unzumutbar wäre. Dazu hätten die beweispflichtigen Beklagten aber keinerlei Behauptungen aufgestellt, sondern lediglich die Kosten des Abbruchs des „Osttrakts“ den Kosten des Gesamtabbruchs gegenübergestellt. Paragraph 508, Satz 1 ABGB gestatte den Beklagten hinsichtlich der Wagenremise aber nur alle Nutzungen und Verfügungen, die ohne Störung des Gebrauchsberechtigten aus der Sache schöpfbar seien. Die Beklagten hätten als Eigentümer der dienstbaren Sache alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Servitutsanlage gefährden könnten. Dass die Beklagten aufgrund eines verwaltungsbehördlichen Auftrags den Osttrakt des Gebäudes abzurechen hätten, rechtfertige daher keinen Eingriff in das Gebrauchsrecht der Klägerin an der Wagenremise im Westtrakt.

Zur Frage, ob der von den Wirtschaftlichkeits- und Zumutbarkeitskriterien des § 508 Satz 2 und 3 ABGB abhängige Untergang des Gebrauchsrechts an einem nicht zu Wohnzwecken geeigneten Raum (wenn die Erhaltungskosten des Eigentümers den ihm übrigbleibenden Nutzungen überstiegen und der Gebrauchsberechtigte nicht bereit sei, den Überschuss zu tragen) auch dann in Betracht komme, wenn der Gebrauchsberechtigte den vom Gebrauchsrecht erfassten Raum (mit Ausnahme von zwei Mauern) auf eigene Kosten zu erhalten habe und der angrenzende Teil des Gebäudes abbruchreif sei, liege keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vor, weshalb die ordentliche Revision zulässig sei. Zur Frage, ob der von den Wirtschaftlichkeits- und Zumutbarkeitskriterien des Paragraph 508, Satz 2 und 3 ABGB abhängige Untergang des Gebrauchsrechts an einem nicht zu Wohnzwecken geeigneten Raum (wenn die Erhaltungskosten des Eigentümers den ihm übrigbleibenden Nutzungen überstiegen und der Gebrauchsberechtigte nicht bereit sei, den Überschuss zu tragen) auch dann in Betracht komme, wenn der Gebrauchsberechtigte den vom Gebrauchsrecht erfassten Raum (mit Ausnahme von zwei Mauern) auf eigene Kosten zu erhalten habe und der angrenzende Teil des Gebäudes abbruchreif sei, liege keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vor, weshalb die ordentliche Revision zulässig sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der Beklagten aus den Revisionsgründen der unrichtigen rechtlichen Beurteilung sowie Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens mit dem Abänderungsantrag das Klagebegehren abzuweisen.

Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung dem Rechtsmittel der Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, aber nicht berechtigt.

I. Revision:römisch eins. Revision:

Die Revisionswerberinnen stimmen der berufungsgerichtlichen Einordnung des Rechts der Klägerin als persönliche Dienstbarkeit zu, meinen aber, dass die vertragliche Sonderregelung zur Erhaltung der Wagenremise bzw deren Bauteile nicht die Wirtschaftlichkeits- oder Zumutbarkeitskriterien des § 508 Satz 2 und 3 ABGB außer Kraft setze. Auch seien die Grundsätze über die Auflösung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigen Gründen auch auf Dienstbarkeiten und ähnliche Gebrauchsrechte anzuwenden. Weiters seien die Grundsätze des § 1112 ABGB heranzuziehen. In diesem Sinne sei auch die technische und wirtschaftliche Abbruchreife zu beurteilen und genüge es, wenn der überwiegende Teil des Hauses abbruchreif sei und beseitigt werden müsse. In der Rechtsmeinung des Berufungsgerichts, der Dienstbarkeitsverpflichtete dürfe bei Abbruchreife des übrigen angrenzenden Gebäudes von vornherein nicht durch einen Gesamtabbruch in ein bestehendes Gebrauchsrecht eingreifen, wenn der Gebrauchsberechtigte den vom Gebrauchsrecht erfassten Bauteil/Raum auf eigene Kosten zu erhalten habe, liege eine mit § 508 ABGB in Widerspruch stehende korrekturbedürftige Fehlbeurteilung. Eine Verpflichtung zur Unterlassung des Abbruchs würde es den Beklagten nicht einmal ermöglichen, das gesamte Gebäude trotz Baufälligkeit neu zu errichten, was einen exorbitanten Mehraufwand bedeute. Nach der Meinung des Berufungsgerichts sei es der Klägerin sogar unzumutbar, ihr Nutzungsrecht vorübergehend bis zur Neuerrichtung des Gebäudes nicht auszuüben. Diese Rechtsansicht stehe der Wertung des § 508 Satz 3 ABGB diametral entgegen, wonach eine Interessenabwägung zwischen Dienstbarkeitsberechtigten und -verpflichteten durchzuführen sei. Dafür dass der Verpflichtete außerordentliche Aufwendungen zu tragen habe, spreche auch § 525 ABGB, der von der Instandsetzung eines beeinträchtigten Gebäudes handle. Auch im Rahmen eines Bestandvertrags müsse der Nutzungsberechtigte unter bestimmten Umständen die Neuerrichtung des Bestandobjekts dulden (§ 1118 ABGB und § 8 Abs 2 MRG). Die Revisionswerberinnen stimmen der berufungsgerichtlichen Einordnung des Rechts der Klägerin als persönliche Dienstbarkeit zu, meinen aber, dass die vertragliche Sonderregelung zur Erhaltung der Wagenremise bzw deren Bauteile nicht die Wirtschaftlichkeits- oder Zumutbarkeitskriterien des Paragraph 508, Satz 2 und 3 ABGB außer Kraft setze. Auch seien die Grundsätze über die Auflösung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigen Gründen auch auf Dienstbarkeiten und ähnliche Gebrauchsrechte anzuwenden. Weiters seien die Grundsätze des Paragraph 1112, ABGB heranzuziehen. In diesem Sinne sei auch die technische und wirtschaftliche Abbruchreife zu beurteilen und genüge es, wenn der überwiegende Teil des Hauses abbruchreif sei und beseitigt werden müsse. In der Rechtsmeinung des Berufungsgerichts, der Dienstbarkeitsverpflichtete dürfe bei Abbruchreife des übrigen angrenzenden Gebäudes von vornherein nicht durch einen Gesamtabbruch in ein bestehendes Gebrauchsrecht eingreifen, wenn der Gebrauchsberechtigte den vom Gebrauchsrecht erfassten Bauteil/Raum auf eigene Kosten zu erhalten habe, liege eine mit Paragraph 508, ABGB in Widerspruch stehende korrekturbedürftige Fehlbeurteilung. Eine Verpflichtung zur Unterlassung des Abbruchs würde es den Beklagten nicht einmal ermöglichen, das gesamte Gebäude trotz Baufälligkeit neu zu errichten, was einen exorbitanten Mehraufwand bedeute. Nach der Meinung des Berufungsgerichts sei es der Klägerin sogar unzumutbar, ihr Nutzungsrecht vorübergehend bis zur Neuerrichtung des Gebäudes nicht auszuüben. Diese Rechtsansicht stehe der Wertung des Paragraph 508, Satz 3 ABGB diametral entgegen, wonach eine Interessenabwägung zwischen Dienstbarkeitsberechtigten und -verpflichteten durchzuführen sei. Dafür dass der Verpflichtete außerordentliche Aufwendungen zu tragen habe, spreche auch Paragraph 525, ABGB, der von der Instandsetzung eines beeinträchtigten Gebäudes handle. Auch im Rahmen eines Bestandvertrags müsse der Nutzungsberechtigte unter bestimmten Umständen die Neuerrichtung des Bestandobjekts dulden (Paragraph 1118, ABGB und Paragraph 8, Absatz 2, MRG).

II. Revisionsbeantwortung:römisch zwei. Revisionsbeantwortung:

Die Klägerin hält dem entgegen, dass ihr Rechtsvorgänger durch den Kaufvertrag aus 1847 - damals noch zulässig - real geteiltes Eigentum erworben habe. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei eine Realteilung nicht nur nach Stockwerken, sondern auch vertikal möglich. Auch wenn man lediglich von einem Gebrauchsrecht der Klägerin im Sinne einer Servitut ausgehe, stelle sich entgegen der Rechtsmeinung des Berufungsgerichts die Frage eines allfälligen Untergangs dieses Rechts iSd § 508 Satz 2 ABGB nicht. Die Parteien hätten vertragliche Erhaltungsregeln, die die dispositiven Erhaltungsregelungen der §§ 504 ff ABGB verdrängten, vereinbart. Selbst bei Anwendbarkeit des § 508 ABGB sei der Abbruch der Remise unzulässig. Auch wenn die Kosten denjenigen Nutzen überstiegen, der dem Eigentümer übrig bleibe, gehe das Recht der Klägerin nicht unter. In diesem Falle könne sie lediglich iSd § 508 Satz 2 ABGB mit dem „Überschuss“ belastet werden. Im Übrigen sei dem Berufungsgericht darin

zuzustimmen, dass die Behauptung, dass die Kosten der Instandhaltung der konkret von der Vereinbarung betroffenen zwei Mauern der Remise die Nutzungen der Beklagten überstiegen, nie aufgestellt worden sei, sondern lediglich erhöhte Abbruchkosten von anderen Gebäudeteilen behauptet worden seien. Die Klägerin hält dem entgegen, dass ihr Rechtsvorgänger durch den Kaufvertrag aus 1847 - damals noch zulässig - real geteiltes Eigentum erworben habe. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei eine Realteilung nicht nur nach Stockwerken, sondern auch vertikal möglich. Auch wenn man lediglich von einem Gebrauchsrecht der Klägerin im Sinne einer Servitut ausgehe, stelle sich entgegen der Rechtsmeinung des Berufungsgerichts die Frage eines allfälligen Untergangs dieses Rechts iSd Paragraph 508, Satz 2 ABGB nicht. Die Parteien hätten vertragliche Erhaltungsregeln, die die dispositiven Erhaltungsregelungen der Paragraphen 504, ff ABGB verdrängten, vereinbart. Selbst bei Anwendbarkeit des Paragraph 508, ABGB sei der Abbruch der Remise unzulässig. Auch wenn die Kosten denjenigen Nutzen überstiegen, der dem Eigentümer übrig bleibe, gehe das Recht der Klägerin nicht unter. In diesem Falle könne sie lediglich iSd Paragraph 508, Satz 2 ABGB mit dem „Überschuss“ belastet werden. Im Übrigen sei dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, dass die Behauptung, dass die Kosten der Instandhaltung der konkret von der Vereinbarung betroffenen zwei Mauern der Remise die Nutzungen der Beklagten überstiegen, nie aufgestellt worden sei, sondern lediglich erhöhte Abbruchkosten von anderen Gebäudeteilen behauptet worden seien.

III. Erwerb einer Dienstbarkeit: römisch drei. Erwerb einer Dienstbarkeit:

III.1. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen haben die Beklagten und ihre Rechtsvorgänger die umstrittene Remise nie benutzt, die Klägerin dagegen selbst regelmäßig seit 1974 als Garage und Lager und davor ihre Rechtsvorgänger seit 1847 zum Abstellen von Kutschen bzw der Vater der Klägerin als Lager. römisch drei. 1. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen haben die Beklagten und ihre Rechtsvorgänger die umstrittene Remise nie benutzt, die Klägerin dagegen selbst regelmäßig seit 1974 als Garage und Lager und davor ihre Rechtsvorgänger seit 1847 zum Abstellen von Kutschen bzw der Vater der Klägerin als Lager.

Ein Unterlassungsanspruch könnte nicht nur aus Eigentum, sondern auch aus einer Dienstbarkeit resultieren, wobei die Art der Benutzung bei Ausübung einer Dienstbarkeit mit jener bei Ausübung des Eigentums im vorliegenden Fall deckungsgleich ist.

Eine Ersitzung unbelasteten Eigentums, die die Beklagten für sich in Anspruch nehmen, kann sowohl aufgrund der festgestellten offensichtlichen Benutzungssituation als auch wegen der festgestellten grundbücherlichen Einverleibungen im C-Blatt ausgeschlossen werden.

III.2. Eine Grunddienstbarkeit entsteht nach § 473 ABGB, wenn das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitz eines Grundstücks zu dessen vorteilhafterer oder bequemerer Benutzung verknüpft wird; ansonsten ist die Dienstbarkeit persönlich (vgl Koch in KBB³ § 473 ABGB Rz 1). römisch drei. 2. Eine Grunddienstbarkeit entsteht nach Paragraph 473, ABGB, wenn das Recht der Dienstbarkeit mit dem Besitz eines Grundstücks zu dessen vorteilhafterer oder bequemerer Benutzung verknüpft wird; ansonsten ist die Dienstbarkeit persönlich vergleiche Koch in KBB³ Paragraph 473, ABGB Rz 1).

Aus dem Erfordernis, dass die Dienstbarkeit dem berechtigten Grundstück einen Vorteil gewähren muss, ergibt sich, dass das berechnigte und das belastete Grundstück sich in einer solchen Lage befinden müssen, dass die Ausübung der Dienstbarkeit möglich ist. Unmittelbare Nachbarschaft - hier schräg gegenüber - ist nicht erforderlich (Klang in Klang II² § 473 ABGB 552; Hofmann in Rummel³ § 473 ABGB Rz 2 mwN). Aus dem Erfordernis, dass die Dienstbarkeit dem berechtigten Grundstück einen Vorteil gewähren muss, ergibt sich, dass das berechnigte und das belastete Grundstück sich in einer solchen Lage befinden müssen, dass die Ausübung der Dienstbarkeit möglich ist. Unmittelbare Nachbarschaft - hier schräg gegenüber - ist nicht erforderlich (Klang in Klang II² Paragraph 473, ABGB 552; Hofmann in Rummel³ Paragraph 473, ABGB Rz 2 mwN).

An das Utilitätserfordernis ist kein besonders strenger Maßstab anzulegen; nur Zwecklosigkeit könnte den Rechtsbestand der Dienstbarkeit vernichten (RIS-Justiz RS0011589). Der Vorteil muss auch nicht gerade die Bodennutzung betreffen. So sind zB auch Dienstbarkeiten zugunsten eines auf dem berechtigten Grundstück betriebenen Gewerbes zulässig (Klang aaO; Koch aaO), solange die Nutzung des dienenden Grundstücks nur dem herrschenden Grundstück und nicht bloß einer Person zugute kommt (vgl RIS-Justiz RS0011540). An das Utilitätserfordernis ist kein besonders strenger Maßstab anzulegen; nur Zwecklosigkeit könnte den Rechtsbestand der Dienstbarkeit vernichten (RIS-Justiz RS0011589). Der Vorteil muss auch nicht gerade die Bodennutzung betreffen. So

sind zB auch Dienstbarkeiten zugunsten eines auf dem berechtigten Grundstück betriebenen Gewerbes zulässig (Klang aaO; Koch aaO), solange die Nutzung des dienenden Grundstücks nur dem herrschenden Grundstück und nicht bloß einer Person zugute kommt vergleiche RIS-Justiz RS0011540).

In 1 Ob 542/93 = SZ 66/53 wurde die Benutzung von auf dem Nachbargrund neben einer Gaststätte liegenden, von Gästen verwendeten Parkflächen als dem Betrieb der Gaststätte nützliche und daher zulässige Grundservitut anerkannt (Hofmann aaO).

Nach 5 Ob 271/00i kann eine Dienstbarkeit, die gewöhnlich eine persönliche ist (dort wurde Fruchtnießung vereinbart), als Grunddienstbarkeit bestellt werden. Es sei offenkundig, dass es der Nutzung des herrschenden Grundstücks zum Vorteil gereicht, wenn mit dem Eigentum daran auch die Möglichkeit des Abstellens eines Fahrzeugs in einer Garage auf der Nachbarliegenschaft verbunden ist, weshalb die Verbücherung dieser Dienstbarkeit entgegen den Entscheidungen der Vorinstanzen bewilligt wurde.

III.3. Nach dem Wortlaut der Vereinbarung aus 1847 sollte das zu verbüchernde Recht nicht nur an den Vertragspartner, sondern auch an alle nachfolgenden Eigentümer seiner Liegenschaft „auf ewige Weltzeiten“ übertragen werden. römisch drei.3. Nach dem Wortlaut der Vereinbarung aus 1847 sollte das zu verbüchernde Recht nicht nur an den Vertragspartner, sondern auch an alle nachfolgenden Eigentümer seiner Liegenschaft „auf ewige Weltzeiten“ übertragen werden.

Im Hinblick auf die oben dargestellten geringen Anforderungen an die Utilität bei Grunddienstbarkeiten ist evident, dass eine nahe gelegene Remise/Garage für ein Grundstück, das selbst festgestelltermaßen über keinen Abstellplatz verfügt, sowohl bei gewerblicher als auch bei privater Nutzung im städtischen Bereich von großer Nützlichkeit und Bequemlichkeit ist, und zwar spezifisch für den jeweiligen Eigentümer des nahe gelegenen (schräg gegenüber liegenden) herrschenden Grundstücks.

Nach Ansicht des erkennenden Senats kann sich die Klägerin daher im vorliegenden Fall zumindest auf eine bereits 1847/1849 durch ihre Rechtsvorgänger erworbene Grunddienstbarkeit berufen. Nach Ansicht des erkennenden Senats kann sich die Klägerin daher im vorliegenden Fall zumindest auf eine bereits 1847 aus 1849, durch ihre Rechtsvorgänger erworbene Grunddienstbarkeit berufen.

Auf die im Zusammenhang mit dem Recht der persönlichen Dienstbarkeiten (etwa § 508 ABGB) aufgeworfenen Rechtsfragen kommt es daher nicht an. Auf die im Zusammenhang mit dem Recht der persönlichen Dienstbarkeiten (etwa Paragraph 508, ABGB) aufgeworfenen Rechtsfragen kommt es daher nicht an.

Es kann auch auf sich beruhen, ob seinerzeit nicht bloß eine Grunddienstbarkeit, sondern Eigentum in der Form des sogenannten Stockwerkeigentums (mit dem nach damaliger Rechtslage erforderlichen Modus) erworben wurde und ob diese Eintragung im Zuge der Grundbuchsumstellung 1871 „verloren ging“ (wie auch die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung meint) und sich das allfällige Eigentum durch späteren gutgläubigen rechtsgeschäftlichen Erwerb (zB 1948) auf die für spätere Erwerber sodann aus dem Grundbuch zumindest ersichtliche Dienstbarkeit reduzierte.

Nur am Rande wird bemerkt, dass die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, Stockwerkseigentum scheide bei senkrechter Teilung des Gebäudes von vornherein aus, vom Senat nicht geteilt wird (vgl. hiezu Klang in Klang III², § 843 ABGB, 1128; Jaksch, Die Zwangsversteigerung von Stockwerkseigentum, ÖJZ 1960, 621; Dietrich, Auswirkungen des Gesetzes vom 30. 3. 1879, RG 50, betreffend die Teilung von Gebäuden nach materiellen Teilen, NZ 1960, 84; Gruber/Sprohar-Heimlich in Schwimann/Kodek ABGB⁴ III § 843 Rz 18). Nur am Rande wird bemerkt, dass die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, Stockwerkseigentum scheide bei senkrechter Teilung des Gebäudes von vornherein aus, vom Senat nicht geteilt wird vergleiche hiezu Klang in Klang III², Paragraph 843, ABGB, 1128; Jaksch, Die Zwangsversteigerung von Stockwerkseigentum, ÖJZ 1960, 621; Dietrich, Auswirkungen des Gesetzes vom 30. 3. 1879, RG 50, betreffend die Teilung von Gebäuden nach materiellen Teilen, NZ 1960, 84; Gruber/Sprohar-Heimlich in Schwimann/Kodek ABGB⁴ römisch drei Paragraph 843, Rz 18).

IV. Umfang der Dienstbarkeit: römisch vier. Umfang der Dienstbarkeit:

Die Klägerin selbst benutzt die Wagenremise bereits seit 1974, somit weit länger als 30 Jahre, unbehindert und unwidersprochen als Garage und Lager. Da es auch in diesem Fall nicht schadet, wenn sie ihr Recht in der Meinung Eigentümerin zu sein ausübte (vgl. Pkt oben III.1.), und sie in der Ausübung ihres Rechts in der Ersitzungszeit

festgestellter Maßen in keiner Art beschränkt war, kann sie sich für den Umfang der Servitut auch auf eigene Ersitzung als Rechtsgrund einer Erweiterung ihrer Dienstbarkeit berufen. Die Klägerin selbst benutzt die Wagenremise bereits seit 1974, somit weit länger als 30 Jahre, unbehindert und unwidersprochen als Garage und Lager. Da es auch in diesem Fall nicht schadet, wenn sie ihr Recht in der Meinung Eigentümerin zu sein ausübt (vergleiche Pkt. oben römisch drei.1.), und sie in der Ausübung ihres Rechts in der Ersitzungszeit festgestellter Maßen in keiner Art beschränkt war, kann sie sich für den Umfang der Servitut auch auf eigene Ersitzung als Rechtsgrund einer Erweiterung ihrer Dienstbarkeit berufen.

Dafür kommt es im vorliegenden Fall nicht bloß auf die ursprüngliche Vereinbarung sondern auf die tatsächliche Ausübung in der Ersitzungszeit an, sodass hier die Überlegungen der Revision in Richtung einer unerlaubten Erweiterung der Dienstbarkeit im Sinne der Entscheidung 6 Ob 269/62, wonach das Einstellen eines Kraftfahrzeugs gegenüber dem Einstellen von Pferdefuhrwerken eine unzulässige Erweiterung der Servitut darstellen soll (vgl. allerdings zum Befahren von Servitutswegen 1 Ob 144/07v; RIS-Justiz RS0011708), keine Rolle spielen. Dafür kommt es im vorliegenden Fall nicht bloß auf die ursprüngliche Vereinbarung sondern auf die tatsächliche Ausübung in der Ersitzungszeit an, sodass hier die Überlegungen der Revision in Richtung einer unerlaubten Erweiterung der Dienstbarkeit im Sinne der Entscheidung 6 Ob 269/62, wonach das Einstellen eines Kraftfahrzeugs gegenüber dem Einstellen von Pferdefuhrwerken eine unzulässige Erweiterung der Servitut darstellen soll (vergleiche allerdings zum Befahren von Servitutswegen 1 Ob 144/07v; RIS-Justiz RS0011708), keine Rolle spielen.

V. Erlöschen der Dienstbarkeit: römisch fünf. Erlöschen der Dienstbarkeit:

Ausführlich stützen sich die Beklagten auf die Baufälligkeit des um die Remise gebauten Hauses. Sowohl die Renovierung als auch der Abbruch des Hauses unter Schonung der Remise sei unwirtschaftlich teurer als der Gesamtabbruch.

Nach § 525 ABGB erlöschen Dienstbarkeiten durch den dauernden Untergang der dienenden oder herrschenden Sache. Ein bloß vorübergehender Untergang bewirkt dagegen kein Erlöschen. Der Erlöschensgrund entspricht dem Auflösungsgrund für Bestandverträge nach § 1112 ABGB, sodass für seine Beurteilung die dort geltenden Grundsätze herangezogen werden können. Als Erlöschensgrund ist auch der rechtliche Untergang der Sache anzusehen, der im Entzug der behördlichen Benutzungsbewilligung bzw. der Erlassung von Demolierungs- und Abbruchbescheiden gelegen sein kann (Koch in KBB³ § 525 ABGB Rz 1, 2). Nach Paragraph 525, ABGB erlöschen Dienstbarkeiten durch den dauernden Untergang der dienenden oder herrschenden Sache. Ein bloß vorübergehender Untergang bewirkt dagegen kein Erlöschen. Der Erlöschensgrund entspricht dem Auflösungsgrund für Bestandverträge nach Paragraph 1112, ABGB, sodass für seine Beurteilung die dort geltenden Grundsätze herangezogen werden können. Als Erlöschensgrund ist auch der rechtliche Untergang der Sache anzusehen, der im Entzug der behördlichen Benutzungsbewilligung bzw. der Erlassung von Demolierungs- und Abbruchbescheiden gelegen sein kann (Koch in KBB³ Paragraph 525, ABGB Rz 1, 2).

In 7 Ob 594/90 = SZ 63/137 und 5 Ob 290/66 = EvBl 1967/196 hatte sich der Oberste Gerichtshof mit der rechtlichen Relevanz (für Gebrauchsrechte) von dort jeweils vorliegenden Demolierungs- bzw. Abbruchbescheiden zu beschäftigen. Es dürfe sich nicht um eine nur vorübergehende Maßnahme handeln, entscheidend sei die Endgültigkeit der baubehördlichen Maßnahme.

Hier bezieht sich der Abbruchbescheid aber überhaupt nur auf den „östlichen Trakt“ des Gebäudes, also nicht jenen, in dem die Remise liegt. Von einem endgültigen rechtlichen Untergang des die Remise umfassenden Gebäudeteils kann schon deshalb nicht ausgegangen werden.

Im Übrigen ergibt sich aus 5 Ob 290/66, dass es Sache des Eigentümers ist, die notwendigen Arbeiten in einem Stadium durchzuführen, in dem Wirtschaftlichkeit noch vorliegt. Säumnis mit der Erhaltung kann grundsätzlich nicht dazu führen, dass die Verbindlichkeiten aus dieser Dienstbarkeit erlöschen.

Die Beklagten meinen schließlich, dass dann, wenn die Erhaltungskosten nach dem Gesetz auch von der Klägerin zu tragen wären und diese sich weigere, ihren Anteil beizusteuern, daraus ein Recht zum Gesamtabbruch des Hauses resultiere.

Dies vermag schon deshalb nicht zu überzeugen, weil sich die Klägerin, wie dargelegt, auch auf eine vertraglich erworbene Grunddienstbarkeit stützen kann und damit auf die vertraglich detailliert vereinbarten Erhaltungspflichten. Auf dispositive gesetzliche Regelungen kommt es daher nicht an.

VI. Ergebnis:römisch sechs. Ergebnis:

Ist damit das aufrechte Bestehen einer Dienstbarkeit zu bejahen, steht der Klägerin ein Unterlassungsanspruch auch gegen drohende Eingriffe gemäß § 523 ABGB zu (Koch in KBB³ § 523 ABGB Rz 3, 10; Hofmann in Rummel³ § 523 ABGB Rz 8; Klang in Klang II² § 523 ABGB 601). Ist damit das aufrechte Bestehen einer Dienstbarkeit zu bejahen, steht der Klägerin ein Unterlassungsanspruch auch gegen drohende Eingriffe gemäß Paragraph 523, ABGB zu (Koch in KBB³ Paragraph 523, ABGB Rz 3, 10; Hofmann in Rummel³ Paragraph 523, ABGB Rz 8; Klang in Klang II² Paragraph 523, ABGB 601).

Die Vorinstanzen sind daher im Ergebnis zu Recht zur Klagsstattgebung gelangt.

Ob der Unterlassungsanspruch der Klägerin seine Grenze im allgemeinen Schikaneverbot fände, etwa dann, wenn die Beklagten der Klägerin für die Zeit der Ausführung des beabsichtigten Neubaus auf eigene Kosten eine adäquate Alternative zur Verfügung stellten und nach Fertigstellung des Neubaus gleichwertige neue Räumlichkeiten als Dienstbarkeit überließen, sodass der Klägerin kein Nachteil bei ihrer Rechtsausübung entstünde, braucht schon deshalb nicht geprüft werden, weil die Beklagten dazu nach den Feststellungen ohnehin nicht bereit sind und Schikane auch nicht eingewandt wurde.

Die Revisionsgründe der Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit liegen nicht vor (§ 510 Abs 2 Satz 3 ZPO) Die Revisionsgründe der Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit liegen nicht vor (Paragraph 510, Absatz 2, Satz 3 ZPO).

VII. Kosten:römisch sieben. Kosten:

Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1, § 50 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 41, Absatz eins,, Paragraph 50, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E104557

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0020OB00115.12V.0617.000

Im RIS seit

16.07.2013

Zuletzt aktualisiert am

02.12.2015

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