

TE OGH 2013/1/24 5Ob236/12k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.01.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers A***** S*****, geboren am 27. Mai 1948, *****, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Einverleibung einer Reallast auf EZ 85 und EZ 343, beide GB *****, über den Revisionsrekurs des Antragstellers und der beteiligten Gemeinde F*****, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 20. September 2012, AZ 53 R 178/12a, womit infolge Rekurses des Antragstellers und der beteiligten Gemeinde der Beschluss des Bezirksgerichts St. Johann im Pongau vom 23. April 2012, TZ 2477/12, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt der Antragsteller als Eigentümer der Liegenschaften EZ 85 und EZ 343, beide GB *****, die „Einverleibung der Reallast zur Bezahlung der Pönale gemäß Punkt III.4. der Reallastvereinbarung vom 30. 3. 2012 zugunsten Gemeinde F*****“ zu bewilligen. Mit dem verfahrenseinleitenden Antrag begehrt der Antragsteller als Eigentümer der Liegenschaften EZ 85 und EZ 343, beide GB *****, die „Einverleibung der Reallast zur Bezahlung der Pönale gemäß Punkt römisch drei.4. der Reallastvereinbarung vom 30. 3. 2012 zugunsten Gemeinde F*****“ zu bewilligen.

Der Antragsteller hat im Zuge eines Verfahrens auf Umwidmung seiner Liegenschaften in Bauland/Erweitertes Wohngebiet in einer als „Reallastvereinbarung“ bezeichneten Urkunde gegenüber der Gemeinde F***** für sich und seine Rechtsnachfolger die Verpflichtung übernommen, die auf den Liegenschaften zu errichtenden Baulichkeiten nicht als Zweitwohnsitz zu nutzen bzw nutzen zu lassen, sondern ausschließlich Baulichkeiten zur Begründung und Nutzung als Hauptwohnsitz für den Eigenbedarf aber auch Verkauf und/oder Vermietung zu diesem Zweck zu errichten. Für den Fall des Verstoßes gegen diese Verpflichtung verpflichtete sich der Antragsteller, eine Pönale in Höhe von 5.000 EUR pro Jahr und Wohneinheit wertgesichert an die Gemeinde zu bezahlen. Diese Verpflichtung zur Pönalezahlung räumte er der Gemeinde F***** als Reallast ein, erteilte seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung dieser Reallast und verpflichtete sich, diese zu verbüchern.

Beide Vorinstanzen lehnten das Verbücherungsgesuch ab. Das Rekursgericht begründete die Abweisung im

Wesentlichen damit, dass eine weder periodisch zu erbringende noch mit dem Ertrag der Liegenschaft in Zusammenhang stehende Leistung mangels Subsumierbarkeit unter andere historisch gewachsene, von der Rechtsprechung anerkannte Reallasten nur dann als Reallastverpflichtung verbüchert werden könne, wenn ihr Versorgungszweck außer Zweifel stehe (RIS-Justiz RS0108149). Auch mangle es an einer positiven Leistung, zu der ein Reallastverpflichteter verhalten werde, weil es tatsächlich um die Sicherung von Unterlassungsansprüchen gehe.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig, weil zur Frage, ob privatrechtliche Vereinbarungen über Verpflichtungen nach dem ROG 2009 als Reallast dinglich abgesichert werden könnten, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Der dagegen vom Antragsteller und der Gemeinde F***** erhobene Revisionsrekurs erweist sich entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 71 Abs 1 AußStrG iVm § 126 GBG), als nicht zulässig: Der dagegen vom Antragsteller und der Gemeinde F***** erhobene Revisionsrekurs erweist sich entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, GBG), als nicht zulässig:

Erst kürzlich hat der erkennende Senat mit ausführlicher Begründung entschieden, dass eine in einer zwischen derselben Gemeinde wie hier und einem Liegenschaftseigentümer in einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinn des § 18 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009, LGBl Nr 30/2009 idGF (in der Folge: ROG 2009), übernommene Verpflichtung, dort zur Errichtung und Betreibung von Gewerbe-/Touristikbetrieben und Wohnungen/Apartments zu Ferienzwecken, keine verbücherbare Reallastverpflichtung darstellt. Eine solche Verpflichtung stehe weder in einem Zusammenhang mit Liegenschaftserträgen noch könne ihr ein Versorgungscharakter entnommen werden (OGH 17. 12. 2012, 5 Ob 198/12x). Erst kürzlich hat der erkennende Senat mit ausführlicher Begründung entschieden, dass eine in einer zwischen derselben Gemeinde wie hier und einem Liegenschaftseigentümer in einer privatrechtlichen Vereinbarung im Sinn des Paragraph 18, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009, Landesgesetzblatt Nr 30 aus 2009, idGF (in der Folge: ROG 2009), übernommene Verpflichtung, dort zur Errichtung und Betreibung von Gewerbe-/Touristikbetrieben und Wohnungen/Apartments zu Ferienzwecken, keine verbücherbare Reallastverpflichtung darstellt. Eine solche Verpflichtung stehe weder in einem Zusammenhang mit Liegenschaftserträgen noch könne ihr ein Versorgungscharakter entnommen werden (OGH 17. 12. 2012, 5 Ob 198/12x).

Die hier verfahrensgegenständliche Pönalevereinbarung für vertragswidrige Nutzung der zu errichtenden Baulichkeiten als Zweitwohnsitz soll, wie die Revisionsrekurswerber auch zugestehen, der Absicherung der übernommenen Unterlassungsverpflichtung dienen. Damit wird aber weder eine positive Leistungspflicht des Grundeigentümers formuliert, die in einem Zusammenhang mit dem Ertrag der Liegenschaft stünde, noch ist ihr Versorgungscharakter denkbar (vgl dazu nochmals ausführlich 5 Ob 198/12x mwN). Die hier verfahrensgegenständliche Pönalevereinbarung für vertragswidrige Nutzung der zu errichtenden Baulichkeiten als Zweitwohnsitz soll, wie die Revisionsrekurswerber auch zugestehen, der Absicherung der übernommenen Unterlassungsverpflichtung dienen. Damit wird aber weder eine positive Leistungspflicht des Grundeigentümers formuliert, die in einem Zusammenhang mit dem Ertrag der Liegenschaft stünde, noch ist ihr Versorgungscharakter denkbar vergleiche dazu nochmals ausführlich 5 Ob 198/12x mwN).

Darauf, ob die getroffene Vereinbarung unter § 18 ROG 2009 zu subsumieren und zulässig ist, mit welcher Frage sich der Revisionsrekurs umfänglich auseinandersetzt, kommt es nur im Zusammenhang mit ihrer Durchsetzbarkeit an. Die zivilrechtliche Wirkung der getroffenen Vereinbarung inter partes steht hier nicht in Frage. Darauf, ob die getroffene Vereinbarung unter Paragraph 18, ROG 2009 zu subsumieren und zulässig ist, mit welcher Frage sich der Revisionsrekurs umfänglich auseinandersetzt, kommt es nur im Zusammenhang mit ihrer Durchsetzbarkeit an. Die zivilrechtliche Wirkung der getroffenen Vereinbarung inter partes steht hier nicht in Frage.

Dass sich ein Versorgungscharakter der übernommenen Verpflichtung nicht mit unterschiedlichen Leistungen aus dem Finanzausgleich für Haupt- und Zweitwohnsitzmeldungen ableiten lässt, hat der erkennende Senat ebenfalls ausgesprochen (5 Ob 198/12x).

Da die maßgeblichen Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 126 GBG sohin bereits durch oberstgerichtliche Entscheidung gelöst sind (RIS-Justiz RS0112921; RS0112769), ist der Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen. Da die maßgeblichen Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in

Verbindung mit Paragraph 126, GBG sohin bereits durch oberstgerichtliche Entscheidung gelöst sind (RIS-Justiz RS0112921; RS0112769), ist der Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E103157

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00236.12K.0124.000

Im RIS seit

05.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

21.12.2015

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