

TE OGH 2012/12/17 50b198/12x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. J***** G*****, 2. J***** G*****, beide vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Einverleibung einer Reallast in der EZ 224 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller und der beteiligten Gemeinde F*****, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 6. Juni 2012, AZ 53 R 412/11m, womit infolge Rekurses der Antragsteller und der beteiligten Gemeinde der Beschluss des Bezirksgerichts St. Johann im Pongau vom 3. November 2011, TZ 6296/2011, bestätigt wurde, den Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. J***** G*****, 2. J***** G*****, beide vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Einverleibung einer Reallast in der EZ 224 GB *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller und der beteiligten Gemeinde F*****, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 6. Juni 2012, AZ 53 R 412/11m, womit infolge Rekurses der Antragsteller und der beteiligten Gemeinde der Beschluss des Bezirksgerichts St. Johann im Pongau vom 3. November 2011, TZ 6296 aus 2011,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller beehrten ob dem Grundstück 475/1 der EZ 224 GB ***** die Einverleibung einer als Reallast bezeichneten Verpflichtung zur Errichtung und Betreibung von Gewerbe-/Touristikbetrieben und Wohnungen/Appartements zu Ferienzwecken gemäß Vertragspunkte II. und IV. der „Reallastvereinbarung“ vom 15. 9. 2011 zugunsten der Gemeinde F*****. Anlass der Vereinbarung ist eine zur Durchführung des von den Antragstellern geplanten Projekts erforderliche Umwidmung des Grundstücks 475/1 von Grünland bzw Zweitwohnungsgebiet in Bauland/Betriebsgebiet gemäß § 30 Abs 1 Z 6 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009, LGBl Nr 30/2009 idgF (in der Folge: ROG 2009).Die Antragsteller beehrten ob dem Grundstück 475/1 der EZ 224 GB ***** die Einverleibung einer als Reallast bezeichneten Verpflichtung zur Errichtung und Betreibung von Gewerbe-/Touristikbetrieben und Wohnungen/Appartements zu Ferienzwecken gemäß Vertragspunkte römisch zwei. und römisch vier. der „Reallastvereinbarung“ vom 15. 9. 2011 zugunsten der Gemeinde F*****. Anlass der Vereinbarung ist

eine zur Durchführung des von den Antragstellern geplanten Projekts erforderliche Umwidmung des Grundstücks 475/1 von Grünland bzw Zweitwohnungsgebiet in Bauland/Betriebsgebiet gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 6, des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009, Landesgesetzblatt Nr 30 aus 2009, idgF (in der Folge: ROG 2009).

Punkt II. der „Reallastvereinbarung“ vom 15. 9. 2011 lautet Punkt römisch zwei. der „Reallastvereinbarung“ vom 15. 9. 2011 lautet:

„II. Vereinbarung

Zwischen den Vertragsteilen besteht Einvernehmen dahingehend, dass die geplanten Projekte bzw die Errichtung von Gebäuden (Wohnungen/Appartements/Ein-/Zweifamilienhäuser) keinesfalls der Errichtung von Zweitwohnungen bzw der Errichtung von Zweitwohnsitzen dienen darf und die geplanten bzw sodann errichteten Räumlichkeiten - wenn nicht Hauptwohnsitz begründet wird - somit gemäß Punkt IV. dieser Vereinbarung vertraglich der Gästevermietung zugeführt werden müssen, soweit aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht auch in der gegenständlichen Widmungskategorie andere Nutzungsarten zulässig sind. Die Nutzung hat daher überwiegend durch gewerbliche Vermietung zu erfolgen, sofern nicht überhaupt eine betriebliche/gewerbliche Nutzung der Liegenschaft ohne Wohnnutzung erfolgt.“ Zwischen den Vertragsteilen besteht Einvernehmen dahingehend, dass die geplanten Projekte bzw die Errichtung von Gebäuden (Wohnungen/Appartements/Ein-/Zweifamilienhäuser) keinesfalls der Errichtung von Zweitwohnungen bzw der Errichtung von Zweitwohnsitzen dienen darf und die geplanten bzw sodann errichteten Räumlichkeiten - wenn nicht Hauptwohnsitz begründet wird - somit gemäß Punkt römisch vier. dieser Vereinbarung vertraglich der Gästevermietung zugeführt werden müssen, soweit aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen nicht auch in der gegenständlichen Widmungskategorie andere Nutzungsarten zulässig sind. Die Nutzung hat daher überwiegend durch gewerbliche Vermietung zu erfolgen, sofern nicht überhaupt eine betriebliche/gewerbliche Nutzung der Liegenschaft ohne Wohnnutzung erfolgt.“

Mit Punkt II. des Nachtrags zur Reallastvereinbarung wurde Punkt IV. „Verpflichtungserklärung/Dienstbarkeitseinräumung“ geändert bzw ergänzt und lautet auszugsweise: Mit Punkt römisch zwei. des Nachtrags zur Reallastvereinbarung wurde Punkt römisch vier. „Verpflichtungserklärung/Dienstbarkeitseinräumung“ geändert bzw ergänzt und lautet auszugsweise:

„IV. Verpflichtungserklärung/Reallasteinräumung

1. J***** G*****, geb ***** und J***** G*****, geb *****, als bürgerliche Eigentümer des Grundstückes 475/1, EZ 224, Grundbuch *****, also des in Punkt I. genannten Grundstückes, verpflichten sich hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum (auch Teil- und Wohnungseigentum) des genannten Grundstückes der Gemeinde F***** bei einer etwaigen Errichtung von Baulichkeiten auf dem genannten Grundstück, nur solche entsprechend ihrem geplanten Projekt und Vorhaben, also Gewerbe-/Touristikbetriebe und/oder Wohnungen/Appartements auch für Ferienzwecke zu errichten, und solche Baulichkeiten in der Folge selbst oder durch einen Dritten im Rahmen einer gewerblichen Beherbergung (Vermietung zu Urlaubszwecken) zu bewirtschaften (bzw bewirtschaften zu lassen). 1. J***** G*****, geb ***** und J***** G*****, geb *****, als bürgerliche Eigentümer des Grundstückes 475/1, EZ 224, Grundbuch *****, also des in Punkt römisch eins. genannten Grundstückes, verpflichten sich hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum (auch Teil- und Wohnungseigentum) des genannten Grundstückes der Gemeinde F***** bei einer etwaigen Errichtung von Baulichkeiten auf dem genannten Grundstück, nur solche entsprechend ihrem geplanten Projekt und Vorhaben, also Gewerbe-/Touristikbetriebe und/oder Wohnungen/Appartements auch für Ferienzwecke zu errichten, und solche Baulichkeiten in der Folge selbst oder durch einen Dritten im Rahmen einer gewerblichen Beherbergung (Vermietung zu Urlaubszwecken) zu bewirtschaften (bzw bewirtschaften zu lassen).

Die Grundeigentümer verpflichten sich daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum (auch Teil- und Wohnungseigentum) ..., die aufgrund der in Punkt I. angeführten Umwidmung zu errichtenden Bauwerke entweder gewerblich oder zur Begründung von Hauptwohnsitzen zu verwenden oder verwenden zu lassen. Die Grundeigentümer verpflichten sich daher für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum (auch Teil- und Wohnungseigentum) ..., die aufgrund der in Punkt römisch eins. angeführten Umwidmung zu errichtenden Bauwerke entweder gewerblich oder zur Begründung von Hauptwohnsitzen zu verwenden oder verwenden zu lassen.

2. Für den Fall einer unzulässigen Zweitwohnsitznutzung verpflichtet sich der Grundeigentümer für sich und seine

Rechtsnachfolger im Eigentum der vertragsgegenständlichen Grundstücke zur Bezahlung einer Pönale in Höhe eines Betrages von EUR 5.000,00 pro Jahr und Ferienwohnung/-appartement/-haus, in welchem die unzulässige Zweitwohnsitznutzung erfolgt ...“

In Punkt V. („Reallast der gewerblichen Nutzung“) des Nachtrags vom 12. 10. 2011 erklärten die Antragsteller zur Sicherstellung der in Punkt II. und Punkt IV. eingegangenen Verpflichtung ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem Grundstück 475/1, EZ 224, Grundbuch *****, die „Reallast der Errichtung und Betreibung von Gewerbe-/Touristikbetrieben sowie Wohnungen/Appartements auch zu Ferienzwecken“ zugunsten der Gemeinde F***** grundbücherlich einverleibt werde. In Punkt römisch fünf. („Reallast der gewerblichen Nutzung“) des Nachtrags vom 12. 10. 2011 erklärten die Antragsteller zur Sicherstellung der in Punkt römisch zwei. und Punkt römisch vier. eingegangenen Verpflichtung ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ob dem Grundstück 475/1, EZ 224, Grundbuch *****, die „Reallast der Errichtung und Betreibung von Gewerbe-/Touristikbetrieben sowie Wohnungen/Appartements auch zu Ferienzwecken“ zugunsten der Gemeinde F***** grundbücherlich einverleibt werde.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch der Antragsteller ab. Die Reallast diene erkennbar einer grundbücherlichen Sicherstellung der Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes. Die sich aus dem Raumordnungsgesetz ergebenden Unterlassungsverpflichtungen und Nutzungsbeschränkungen, nämlich Liegenschaften im ausgewiesenen Hauptwohnsitzgebiet einer unzulässigen Zweitwohnsitznutzung zuzuführen, bzw die daraus resultierende zulässige Nutzung, könnten nicht als Reallast verbüchert werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsteller und der beteiligten Gemeinde nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil der Rechtsfrage, inwiefern Verpflichtungen nach dem ROG 2009 in Form privatrechtlicher Vereinbarungen mit der Gemeinde abgesichert werden könnten, erhebliche Bedeutung zukomme.

In rechtlicher Hinsicht führte das Rekursgericht aus, eine weder periodisch zu erbringende noch mit dem Ertrag der Liegenschaft im Zusammenhang stehende Leistung könne mangels Subsumierbarkeit unter andere historisch gewachsene, von der Rechtsprechung anerkannte Reallasten nur dann einer typischen Reallastverpflichtung zugeordnet werden, wenn ihr Versorgungszweck außer Zweifel stehe. Die hier zu beurteilende Vereinbarung stelle sich praktisch als Umschreibung einer Unterlassung dar, weil die Antragsteller auf ihrem offensichtlich noch unbebauten Grundstück alles errichten dürften, so sie nur die Nutzung als Zweitwohnsitz oder Zweitwohnung unterließen. Damit fehle es schon an einer für eine Reallast typischen Verpflichtung zur Leistung. Die Vereinbarung diene erkennbar der Einhaltung der Planungsinstrumente der örtlichen Raumordnung, sodass es auch an dem für eine Reallast erforderlichen Versorgungscharakter der vom Eigentümer des belasteten Gutes zu erbringenden Leistungen fehle.

In ihrem dagegen erhobenen Revisionsrekurs beantragen die Antragsteller und die beteiligte Gemeinde eine Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen im Sinne einer Bewilligung des Gesuchs.

Sie machen geltend, die Sicherung der widmungskonformen Nutzung des Gemeindegebiets sei eine Aufgabe der örtlichen Raumordnung und der örtlichen Baupolizei. Auch unter Gesichtspunkten des öffentlichen Rechts sei es zulässig, bestehende verwaltungsrechtliche Verpflichtungen bzw Verbote, wie sich diese insbesondere aus §§ 31 Abs 1, 2, 5, 39 Abs 2 ROG 2009 ergeben würden, durch vertragliche Vereinbarungen abzusichern und diese grundbücherlich einzuverleiben. § 18 ROG 2009 ermächtige die Gemeinde, zur Sicherung der Entwicklungsziele Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abzuschließen. Die Sicherung der touristischen Nutzung durch einen Reallastvertrag gehe davon aus, dass die gegenständliche Liegenschaft widmungskonform als Hauptwohnsitz oder für Zwecke des Tourismus genutzt werden könne. Die damit einhergehende Beschränkung der Eigentümerbefugnisse entspreche dem historisch überkommenen Typus von Reallasten, weil die Grundeigentümer von der örtlichen Gemeinschaft die für die Errichtung und Betrieb von Ferienwohnhäusern erforderliche Flächenwidmung samt Infrastruktur erhielten und sich im Gegenzug dazu verpflichteten, durch die vereinbarte Betreibung des Ferienwohnhauses (Touristikbetriebs) die Gemeinde wirtschaftlich zu unterstützen. Sie machen geltend, die Sicherung der widmungskonformen Nutzung des Gemeindegebiets sei eine Aufgabe der örtlichen Raumordnung und der örtlichen Baupolizei. Auch unter Gesichtspunkten des öffentlichen Rechts sei es zulässig, bestehende verwaltungsrechtliche Verpflichtungen bzw Verbote, wie sich diese insbesondere aus Paragraphen 31, Absatz eins, 2, 5, 39, Absatz 2, ROG 2009 ergeben würden, durch vertragliche Vereinbarungen abzusichern und diese grundbücherlich einzuverleiben. Paragraph 18, ROG 2009

ermächtigt die Gemeinde, zur Sicherung der Entwicklungsziele Vereinbarungen mit den Grundeigentümern abzuschließen. Die Sicherung der touristischen Nutzung durch einen Reallastvertrag gehe davon aus, dass die gegenständliche Liegenschaft widmungskonform als Hauptwohnsitz oder für Zwecke des Tourismus genützt werden könne. Die damit einhergehende Beschränkung der Eigentümerbefugnisse entspreche dem historisch überkommenen Typus von Reallasten, weil die Grundeigentümer von der örtlichen Gemeinschaft die für die Errichtung und Betrieb von Ferienwohnhäusern erforderliche Flächenwidmung samt Infrastruktur erhielten und sich im Gegenzug dazu verpflichteten, durch die vereinbarte Betreibung des Ferienwohnhauses (Touristikbetriebs) die Gemeinde wirtschaftlich zu unterstützen.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur vertraglichen Begründung von Reallasten zur Absicherung von Zielen der örtlichen Raumplanung (Vertragsraumordnung) fehlt; er ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 9 GBG können im Grundbuch nur dingliche Rechte und Lasten, ferner das Wiederkaufs- und das Vorkaufsrecht (§§ 1070 und 1073 ABGB) sowie das Bestandrecht (§ 1095 ABGB) eingetragen werden. Reallasten gehören zu den dinglichen Rechten und werden in § 12 GBG erwähnt, der für die Einverleibung nach Inhalt und Umfang eine möglichst bestimmte Angabe des einzutragenden Rechts verlangt. Materiell-rechtlich findet sich in § 530 ABGB eine lediglich unvollkommene Regelung der Reallasten. Eine gesetzliche Definition der Reallast fehlt überhaupt (Schwimann/Kodek ABGB4 § 530 Rz 3). Gemäß Paragraph 9, GBG können im Grundbuch nur dingliche Rechte und Lasten, ferner das Wiederkaufs- und das Vorkaufsrecht (Paragraphen 1070 und 1073 ABGB) sowie das Bestandrecht (Paragraph 1095, ABGB) eingetragen werden. Reallasten gehören zu den dinglichen Rechten und werden in Paragraph 12, GBG erwähnt, der für die Einverleibung nach Inhalt und Umfang eine möglichst bestimmte Angabe des einzutragenden Rechts verlangt. Materiell-rechtlich findet sich in Paragraph 530, ABGB eine lediglich unvollkommene Regelung der Reallasten. Eine gesetzliche Definition der Reallast fehlt überhaupt (Schwimann/Kodek ABGB4 Paragraph 530, Rz 3).

Einigkeit besteht darin, dass die Reallasten historisch gewachsene dingliche Belastungen einer Liegenschaft sind (Hofmann in Rummel ABGB³ § 530 Rz 2). Lehre und Rechtsprechung definieren die Reallast als die dinglich wirkende Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für positive, in der Regel wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers (Klang in Klang² II, 615 f; Memmer in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.00 § 530 Rz 4; Rassi in Kodek Grundbuchsrecht § 12 Rz 32 mwN; Rechberger, Grundbuchsrecht² Rz 126; RIS-JustizRS0116184 ua). Aus dem Fehlen ausdrücklicher Vorschriften über die Beschaffenheit jener Leistungen, welche den Inhalt einer Reallast bilden können, lässt sich nicht ableiten, dass Beschränkungen jedweden Inhalts als Reallast begründet werden könnten (Klang aaO, 622; Bartsch, Grundbuchsgesetze⁷, 212). Einigkeit besteht darin, dass die Reallasten historisch gewachsene dingliche Belastungen einer Liegenschaft sind (Hofmann in Rummel ABGB³ Paragraph 530, Rz 2). Lehre und Rechtsprechung definieren die Reallast als die dinglich wirkende Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für positive, in der Regel wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers (Klang in Klang² römisch zwei, 615 f; Memmer in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.00 Paragraph 530, Rz 4; Rassi in Kodek Grundbuchsrecht Paragraph 12, Rz 32 mwN; Rechberger, Grundbuchsrecht² Rz 126; RIS-Justiz RS0116184 ua). Aus dem Fehlen ausdrücklicher Vorschriften über die Beschaffenheit jener Leistungen, welche den Inhalt einer Reallast bilden können, lässt sich nicht ableiten, dass Beschränkungen jedweden Inhalts als Reallast begründet werden könnten (Klang aaO, 622; Bartsch, Grundbuchsgesetze⁷, 212).

Die Begründung neuer Reallasten ist nicht ausgeschlossen. Um aber eine Verdinglichung von Verpflichtungen beliebigen Inhalts zu vermeiden, wird dafür jedoch eine Bezugnahme auf historische Vorbilder gefordert. Danach muss das Wesen der Reallast aus der Vielzahl traditioneller Erscheinungsformen erschlossen werden, die der Gesetzgeber bei Anerkennung dieses Rechtsinstituts vorfand (vgl 5 Ob 81/97s RdW 1997, 654; 5 Ob 281/00k wobl 2002/48 [Bittner]; 5 Ob 218/02y NZ 2003, 239 [Hoyer] = immolex 2003, 280; 5 Ob 189/05p JBl 2006, 167 = NZ 2006, 183 [Hoyer]). Fehlt es an einem solchen Bezug, weil eine periodisch zu erbringende, in einem gewissen Zusammenhang mit den Liegenschaftserträgen stehende Verpflichtung zu verneinen ist, kann eine Reallastverpflichtung regelmäßig nur dann angenommen werden, wenn ihr Versorgungscharakter außer Zweifel steht (5 Ob 2168/96a SZ 69/194; 5 Ob 218/02y; 5 Ob 189/05b; 3 Ob 63/05v MietSlg 57.054 = MietSlg 57.796; Rassi aaO mwN; Memmer aaO Rz 5). Dadurch unterscheidet sich die Reallast von der (verneinenden) Servitut gemäß § 472 ABGB, nach der der Eigentümer

dazu verpflichtet ist, eine bestimmte eigene Nutzung der Sache zu unterlassen, zu der er sonst befugt wäre (Koch in KBB³ § 472 Rz 1 mwN). Die Begründung neuer Reallasten ist nicht ausgeschlossen. Um aber eine Verdinglichung von Verpflichtungen beliebigen Inhalts zu vermeiden, wird dafür jedoch eine Bezugnahme auf historische Vorbilder gefordert. Danach muss das Wesen der Reallast aus der Vielzahl traditioneller Erscheinungsformen erschlossen werden, die der Gesetzgeber bei Anerkennung dieses Rechtsinstituts vorfand (vergleiche 5 Ob 81/97s RdW 1997, 654; 5 Ob 281/00k wobl 2002/48 [Bittner]; 5 Ob 218/02y NZ 2003, 239 [Hoyer] = immolex 2003, 280; 5 Ob 189/05p JBl 2006, 167 = NZ 2006, 183 [Hoyer]). Fehlt es an einem solchen Bezug, weil eine periodisch zu erbringende, in einem gewissen Zusammenhang mit den Liegenschaftserträgen stehende Verpflichtung zu verneinen ist, kann eine Reallastverpflichtung regelmäßig nur dann angenommen werden, wenn ihr Versorgungscharakter außer Zweifel steht (5 Ob 2168/96a SZ 69/194; 5 Ob 218/02y; 5 Ob 189/05b; 3 Ob 63/05v MietSlg 57.054 = MietSlg 57.796; Rassi aaO mwN; Memmer aaO Rz 5). Dadurch unterscheidet sich die Reallast von der (verneinenden) Servitut gemäß Paragraph 472, ABGB, nach der der Eigentümer dazu verpflichtet ist, eine bestimmte eigene Nutzung der Sache zu unterlassen, zu der er sonst befugt wäre (Koch in KBB³ Paragraph 472, Rz 1 mwN).

Die zwischen den Antragstellern und der Gemeinde abgeschlossene Vereinbarung soll die Umsetzung von Zielen der örtlichen Raumplanung im Sinne des 3. Abschnitts des ROG 2009 sichern. Zweck und Bedeutung der raumordnungsrechtlichen Vorschriften ist es, den nur einmal vorhandenen Grund und Boden optimal für die verschiedenen Bedürfnisse und Zielsetzungen zu nutzen (vgl. RIS-Justiz RS0119572). Dementsprechend formuliert § 1 ROG 2009, dass die Raumordnung die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohls zum Ziel hat. Die örtliche Raumplanung stellt gemäß Art 118 Abs 3 Z 9 B-VG eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde dar und hat nach § 17 Abs 1 ROG 2009 unter Bedachtnahme auf die Raumordnungsziele und -grundsätze zu erfolgen. § 18 ROG 2009 ermächtigt die Gemeinde in diesem Zusammenhang zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen (vgl. Schmidjell, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, 58). Die zwischen den Antragstellern und der Gemeinde abgeschlossene Vereinbarung soll die Umsetzung von Zielen der örtlichen Raumplanung im Sinne des 3. Abschnitts des ROG 2009 sichern. Zweck und Bedeutung der raumordnungsrechtlichen Vorschriften ist es, den nur einmal vorhandenen Grund und Boden optimal für die verschiedenen Bedürfnisse und Zielsetzungen zu nutzen (vergleiche RIS-Justiz RS0119572). Dementsprechend formuliert Paragraph eins, ROG 2009, dass die Raumordnung die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraums im Interesse des Gemeinwohls zum Ziel hat. Die örtliche Raumplanung stellt gemäß Artikel 118, Absatz 3, Ziffer 9, B-VG eine Angelegenheit des eigenen Wirkungsbereichs der Gemeinde dar und hat nach Paragraph 17, Absatz eins, ROG 2009 unter Bedachtnahme auf die Raumordnungsziele und -grundsätze zu erfolgen. Paragraph 18, ROG 2009 ermächtigt die Gemeinde in diesem Zusammenhang zu privatwirtschaftlichen Maßnahmen (vergleiche Schmidjell, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, 58).

Die Bestimmung des § 18 ROG 2009, die es der Gemeinde ermöglicht, mit den Grundeigentümern privatrechtliche Verträge abzuschließen, dient der Baulandmobilisierung und nennt als mögliche Vertragsinhalte die widmungskonforme Verwendung von Grundstücken (Verwendungsverträge), die Überlassung von Grundstücken an Dritte (Überlassungsverträge) sowie die Verpflichtung zur Tragung von Infrastrukturkosten und zählt beispielhaft Mittel zur Sicherstellung der von den Grundeigentümern vertraglich übernommenen Verpflichtungen auf (vgl. Kleewein, Das neue Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, bbl 2009, 159 [161]). Dadurch sollen die Vorgaben der räumlichen Entwicklungsziele privatrechtlich abgesichert werden. Diese sind nach § 23 Abs 2 ROG 2009 textlicher Bestandteil des räumlichen Entwicklungskonzepts und als solcher Grundlage der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (§ 23 Abs 1 ROG 2009). Die nach § 18 ROG von der Gemeinde im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung abgeschlossenen Verträge (Vertragsraumordnung) ergänzen somit die hoheitlichen Planungsinstrumente und dürfen daher ausschließlich zur Verfolgung öffentlicher Interessen eingesetzt werden (Kleewein, Vertragsraumordnung in der Praxis - Privatrechtliche Verträge und deren Grenzen, RFG 2005/16). Die Bestimmung des Paragraph 18, ROG 2009, die es der Gemeinde ermöglicht, mit den Grundeigentümern privatrechtliche Verträge abzuschließen, dient der Baulandmobilisierung und nennt als mögliche Vertragsinhalte die widmungskonforme Verwendung von Grundstücken (Verwendungsverträge), die Überlassung von Grundstücken an Dritte (Überlassungsverträge) sowie die Verpflichtung zur Tragung von Infrastrukturkosten und zählt beispielhaft Mittel zur Sicherstellung der von den Grundeigentümern vertraglich übernommenen Verpflichtungen auf (vergleiche Kleewein, Das neue Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, bbl 2009, 159 [161]). Dadurch sollen die Vorgaben der räumlichen Entwicklungsziele privatrechtlich abgesichert werden. Diese sind nach Paragraph 23, Absatz 2, ROG 2009 textlicher Bestandteil des räumlichen

Entwicklungskonzepts und als solcher Grundlage der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung (Paragraph 23, Absatz eins, ROG 2009). Die nach Paragraph 18, ROG von der Gemeinde im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung abgeschlossenen Verträge (Vertragsraumordnung) ergänzen somit die hoheitlichen Planungsinstrumente und dürfen daher ausschließlich zur Verfolgung öffentlicher Interessen eingesetzt werden (Kleewein, Vertragsraumordnung in der Praxis - Privatrechtliche Verträge und deren Grenzen, RFG 2005/16).

Der zwischen den Antragstellern und der Gemeinde abgeschlossene Vertrag ist seinem Inhalt nach auf eine widmungskonforme Verwendung des Grundstücks der Antragsteller gerichtet. Diese liegt, wie die Revisionsrekurswerber selbst betonen, in der Nutzung des Grundstücks als Hauptwohnsitz oder für Zwecke des Tourismus. Selbst nach ihrer Darstellung liegt das mit der Vereinbarung verfolgte öffentliche Interesse in der Vermeidung von Zweitwohnsitzen und über längere Zeit unbewohnter Gebäude. Dem entspricht die in Punkt IV. 2. enthaltene Pönalevereinbarung, die ausdrücklich die vertragswidrige Nutzung als Zweitwohnsitz sanktioniert. Zutreffend hat daher bereits das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung in Wahrheit keine positive Leistungspflicht der Grundeigentümer formuliert, sondern auf eine Untersagung einer mit den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung nicht vereinbaren Nutzung als Zweitwohnsitz abzielt. Mit einer solchen vertraglichen Beschränkung der Eigentümerbefugnisse ist aber keine für die Reallast geforderte positive Leistung des Grundeigentümers verbunden. Der zwischen den Antragstellern und der Gemeinde abgeschlossene Vertrag ist seinem Inhalt nach auf eine widmungskonforme Verwendung des Grundstücks der Antragsteller gerichtet. Diese liegt, wie die Revisionsrekurswerber selbst betonen, in der Nutzung des Grundstücks als Hauptwohnsitz oder für Zwecke des Tourismus. Selbst nach ihrer Darstellung liegt das mit der Vereinbarung verfolgte öffentliche Interesse in der Vermeidung von Zweitwohnsitzen und über längere Zeit unbewohnter Gebäude. Dem entspricht die in Punkt römisch vier. 2. enthaltene Pönalevereinbarung, die ausdrücklich die vertragswidrige Nutzung als Zweitwohnsitz sanktioniert. Zutreffend hat daher bereits das Rekursgericht darauf hingewiesen, dass die Vereinbarung in Wahrheit keine positive Leistungspflicht der Grundeigentümer formuliert, sondern auf eine Untersagung einer mit den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung nicht vereinbaren Nutzung als Zweitwohnsitz abzielt. Mit einer solchen vertraglichen Beschränkung der Eigentümerbefugnisse ist aber keine für die Reallast geforderte positive Leistung des Grundeigentümers verbunden.

Soweit die Revisionsrekurswerber ungeachtet dessen zur Begründung einer Leistung der Grundeigentümer auf eine Verpflichtung zur Hauptwohnsitzbegründung und damit im Zusammenhang auf die der Höhe nach unterschiedlichen Leistungen aus dem Finanzausgleich für Haupt- und Zweitwohnsitzmeldungen verweisen, übersehen sie, dass solche Leistungen nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden Vereinbarung sind und auch nicht zu den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung gehören, auf die sich die Ermächtigung nach § 18 ROG 2009 beschränkt. Als Folgen einer bloß möglichen widmungswidrigen Nutzung der Liegenschaft können allfällige Auswirkungen auf Zahlungen aus dem Finanzausgleich die für die Begründung einer Reallast geforderte Leistung mit Versorgungscharakter aber nicht begründen. Mit ihrem Verweis auf die Unterstützung (Versorgung) der Gemeinde durch die vereinbarte Betreibung eines Touristikbetriebs lassen sie außer Acht, dass den Grundeigentümern nach der Vereinbarung auch die Begründung eines Hauptwohnsitzes offen steht, sodass insoweit von keiner Leistungspflicht ausgegangen werden kann. Soweit die Revisionsrekurswerber ungeachtet dessen zur Begründung einer Leistung der Grundeigentümer auf eine Verpflichtung zur Hauptwohnsitzbegründung und damit im Zusammenhang auf die der Höhe nach unterschiedlichen Leistungen aus dem Finanzausgleich für Haupt- und Zweitwohnsitzmeldungen verweisen, übersehen sie, dass solche Leistungen nicht Gegenstand der hier in Rede stehenden Vereinbarung sind und auch nicht zu den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung gehören, auf die sich die Ermächtigung nach Paragraph 18, ROG 2009 beschränkt. Als Folgen einer bloß möglichen widmungswidrigen Nutzung der Liegenschaft können allfällige Auswirkungen auf Zahlungen aus dem Finanzausgleich die für die Begründung einer Reallast geforderte Leistung mit Versorgungscharakter aber nicht begründen. Mit ihrem Verweis auf die Unterstützung (Versorgung) der Gemeinde durch die vereinbarte Betreibung eines Touristikbetriebs lassen sie außer Acht, dass den Grundeigentümern nach der Vereinbarung auch die Begründung eines Hauptwohnsitzes offen steht, sodass insoweit von keiner Leistungspflicht ausgegangen werden kann.

Die von den Antragstellern übernommene Verpflichtung stellt damit kein der Einverleibung zugängliches dingliches Recht dar (§ 9 GBG), weshalb dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen ist. Dass, wie die Revisionsrekurswerber betonen, andere Grundbuchsgerichte erster Instanz vergleichbare Vereinbarungen als Reallast einverleibt haben

mögen, kann den Obersten Gerichtshof nicht präjudizieren. Die von den Antragstellern übernommene Verpflichtung stellt damit kein der Einverleibung zugängliches dingliches Recht dar (Paragraph 9, GBG), weshalb dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen ist. Dass, wie die Revisionsrekurswerber betonen, andere Grundbuchsgerichte erster Instanz vergleichbare Vereinbarungen als Reallast einverleibt haben mögen, kann den Obersten Gerichtshof nicht präjudizieren.

Textnummer

E102834

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00198.12X.1217.000

Im RIS seit

23.01.2013

Zuletzt aktualisiert am

21.06.2021

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at