

TE OGH 2012/2/14 5Ob229/11d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.02.2012

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 des Antragstellers C***** M*****, geboren am *****, vertreten durch Dr. Berthold Riedl, öffentlicher Notar in Wiener Neustadt, wegen (unter anderem) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts ob der EZ 321 GB *****, über den „Rekurs“ (richtig: Revisionsrekurs) des Antragstellers und der S***** M*****, geboren am *****, beide vertreten durch Dr. Berthold Riedl, öffentlicher Notar in Wiener Neustadt, gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 27. September 2011, AZ 19 R 75/11g, womit infolge Rekurses des Antragstellers und der S***** M***** der Beschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 8. Juni 2011, TZ 4287/2011, bestätigt wurde, denDer 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 des Antragstellers C***** M*****, geboren am *****, vertreten durch Dr. Berthold Riedl, öffentlicher Notar in Wiener Neustadt, wegen (unter anderem) Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts ob der EZ 321 GB *****, über den „Rekurs“ (richtig: Revisionsrekurs) des Antragstellers und der S***** M*****, geboren am *****, beide vertreten durch Dr. Berthold Riedl, öffentlicher Notar in Wiener Neustadt, gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 27. September 2011, AZ 19 R 75/11g, womit infolge Rekurses des Antragstellers und der S***** M***** der Beschluss des Bezirksgerichts Mödling vom 8. Juni 2011, TZ 4287 aus 2011,, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts, der im Übrigen unberührt bleibt, hinsichtlich der begehrten Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts lautet:

„Aufgrund des Notariatsakts vom 28. 3. 2011, des Staatsbürgerschaftsnachweises vom 29. 6. 1990, der Geburtsurkunde vom 28. 6. 1977 und zweier Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamts für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel Wien vom 23. 5. 2011 wird ob der EZ 321 GB ***** die Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts über Grundstück 655/2 für S***** M*****, geboren am 16. Juni 1975, bewilligt.

Hievon werden verständigt:

- 1.) Dr. Berthold Riedl, öffentlicher Notar, Herzog-Leopold-Straße 10, 2700 Wiener Neustadt,
- 2.) C***** M*****,

3.) S***** M*****,

4.) Gemeinde *****,

5.) Finanzamt Baden/Mödling, DI-Wilhelm-Hasslinger-Straße 3, 2340 Mödling.“

Der Vollzug dieses Beschlusses und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Der Antragsteller begehrte unter Vorlage des Notariatsakts vom 28. 3. 2011 die Einverleibung seines Eigentumsrechts ob der Liegenschaft EZ 321 GB ***** , bestehend aus dem Grundstück Nr 655/2, die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechts und des Belastungs- und Veräußerungsverbots für seine Eltern (und Geschenkgeber), sowie die Einverleibung des Vorkaufsrechts und der Dienstbarkeit des Gehrechts über Grundstück 655/2 der EZ 321 GB ***** für seine Schwester S***** M*****.

Das Erstgericht wies die begehrte Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts ab und bewilligte den Antrag im Übrigen. Die teilweise Abweisung des Antrags begründete es mit § 17 NÖ GVG 2007, wonach ein Rechtsgeschäft unter anderem über jede sonstige Überlassung (eines Grundstücks) an einen ausländischen Rechtserwerber, die dem Benutzer/der Benutzerin eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung wie einem/einer Dienstbarkeitsberechtigten einräume, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe. Weder sei die Staatsbürgerschaft der Dienstbarkeitsberechtigten noch das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach § 18 NÖ GVG 2007 nachgewiesen. Das Erstgericht wies die begehrte Einverleibung der Dienstbarkeit des Gehrechts ab und bewilligte den Antrag im Übrigen. Die teilweise Abweisung des Antrags begründete es mit Paragraph 17, NÖ GVG 2007, wonach ein Rechtsgeschäft unter anderem über jede sonstige Überlassung (eines Grundstücks) an einen ausländischen Rechtserwerber, die dem Benutzer/der Benutzerin eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung wie einem/einer Dienstbarkeitsberechtigten einräume, der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe. Weder sei die Staatsbürgerschaft der Dienstbarkeitsberechtigten noch das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands nach Paragraph 18, NÖ GVG 2007 nachgewiesen.

Das Rekursgericht gab dem gegen den abweisenden Teil dieser Entscheidung erhobenen Rekurs des Antragstellers und der Dienstbarkeitsberechtigten nicht Folge. Nach § 17 NÖ GVG 2007 bedürfe zwar nicht jeder Rechtserwerb durch einen Ausländer zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, doch könne allein daraus noch nicht abgeleitet werden, wie weit die Genehmigungspflicht reiche. Der Anwendungsbereich der Regelungen über den Ausländergrundverkehr sei daher vom Grundbuchsgericht durch Auslegung zu bestimmen. Der gegenständlichen Vereinbarung liege ein Wegerecht, das der Zweitrekurswerberin als Person alleine zustehen solle, und damit eine unregelmäßige Grunddienstbarkeit zugrunde. Dabei handle es sich um ein dingliches Recht, sodass ihre Stellung den ausdrücklich in § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG genannten Personaldienstbarkeiten weitgehend angenähert sei. Das Rechtsgeschäft unterliege daher den Regeln über den Ausländergrundverkehr. Da weder die Staatsangehörigkeit der Zweitrekurswerberin nachgewiesen noch ein grundverkehrsrechtlicher Genehmigungsbescheid vorgelegt worden sei, sei die Einverleibung der Dienstbarkeit zu Recht versagt worden. Das Rekursgericht gab dem gegen den abweisenden Teil dieser Entscheidung erhobenen Rekurs des Antragstellers und der Dienstbarkeitsberechtigten nicht Folge. Nach Paragraph 17, NÖ GVG 2007 bedürfe zwar nicht jeder Rechtserwerb durch einen Ausländer zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde, doch könne allein daraus noch nicht abgeleitet werden, wie weit die Genehmigungspflicht reiche. Der Anwendungsbereich der Regelungen über den Ausländergrundverkehr sei daher vom Grundbuchsgericht durch Auslegung zu bestimmen. Der gegenständlichen Vereinbarung liege ein Wegerecht, das der Zweitrekurswerberin als Person alleine zustehen solle, und damit eine unregelmäßige Grunddienstbarkeit zugrunde. Dabei handle es sich um ein dingliches Recht, sodass ihre Stellung den ausdrücklich in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG genannten Personaldienstbarkeiten weitgehend angenähert sei. Das Rechtsgeschäft unterliege daher den Regeln über den Ausländergrundverkehr. Da weder die Staatsangehörigkeit der Zweitrekurswerberin nachgewiesen noch ein grundverkehrsrechtlicher Genehmigungsbescheid vorgelegt worden sei, sei die Einverleibung der Dienstbarkeit zu Recht versagt worden.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil oberstgerichtliche Judikatur dazu fehle, ob persönliche Wegerechte als unregelmäßige Dienstbarkeiten der Genehmigungspflicht nach § 17 Abs 2 Z 1

NÖ GVG unterliegen würden. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil oberstgerichtliche Judikatur dazu fehle, ob persönliche Wegerechte als unregelmäßige Dienstbarkeiten der Genehmigungspflicht nach Paragraph 17, Absatz 2, Ziffer eins, NÖ GVG unterliegen würden.

Gegen diese Entscheidung richtet sich das als „Rekurs“ bezeichnete Rechtsmittel (richtig: Revisionsrekurs - § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 AußStrG) des Antragstellers und der Dienstbarkeitsberechtigten mit dem Antrag, die Entscheidung (des Erstgerichts) im Sinne der begehrten Einverleibung der Dienstbarkeiten des Gehrechts abzuändern. Gegen diese Entscheidung richtet sich das als „Rekurs“ bezeichnete Rechtsmittel (richtig: Revisionsrekurs - Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, AußStrG) des Antragstellers und der Dienstbarkeitsberechtigten mit dem Antrag, die Entscheidung (des Erstgerichts) im Sinne der begehrten Einverleibung der Dienstbarkeiten des Gehrechts abzuändern.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Auslegung des § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG durch das Rekursgericht korrekturbedürftig ist. Er ist auch berechtigt. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Auslegung des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG durch das Rekursgericht korrekturbedürftig ist. Er ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 94 Abs 1 GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Z 3) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Z 4). 1. Nach Paragraph 94, Absatz eins, GBG hat das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es darf eine grundbücherliche Eintragung nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Ziffer 3,) und die Urkunden in der Form vorliegen, die zur Bewilligung einer Einverleibung, Vormerkung oder Anmerkung erforderlich ist (Ziffer 4.).

2. Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG ermächtigt die Länder, Regelungen zur Beschränkung des Grundstücksverkehrs für Ausländer und des Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken zu treffen. Macht das landesgesetzliche Grundverkehrsrecht die Zulässigkeit einer Eintragung durch das in Grundbuchsachen zuständige Gericht von der Vorlage bestimmter Urkunden abhängig, so darf das Grundbuchsgericht ohne Vorlage dieser Urkunden die Eintragung des genehmigungspflichtigen Rechtserwerbs nicht bewilligen (RIS-JustizRS0127001 = 5 Ob 89/11s). 2. Artikel 10, Absatz eins, Ziffer 6, B-VG ermächtigt die Länder, Regelungen zur Beschränkung des Grundstücksverkehrs für Ausländer und des Verkehrs mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken zu treffen. Macht das landesgesetzliche Grundverkehrsrecht die Zulässigkeit einer Eintragung durch das in Grundbuchsachen zuständige Gericht von der Vorlage bestimmter Urkunden abhängig, so darf das Grundbuchsgericht ohne Vorlage dieser Urkunden die Eintragung des genehmigungspflichtigen Rechtserwerbs nicht bewilligen (RIS-Justiz RS0127001 = 5 Ob 89/11s).

3. Für Niederösterreich regelt § 26 NÖ Grundverkehrsgesetz (GVG) 2007 (im Folgenden jeweils: NÖ GVG) in seiner derzeit geltenden Fassung die Zulässigkeit von grundbücherlichen Eintragungen. Danach darf ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgericht der rechtskräftige Genehmigungsbescheid angeschlossen ist. Der Umstand, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, ist durch einen Bescheid der Grundverkehrsbehörde oder eine öffentliche Urkunde nachzuweisen. Ein solcher Nachweis ist nicht zu erbringen, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt (Abs 1). Auf Beschränkungen des Grundverkehrs nach dem NÖ GVG hat das Grundbuchsgericht daher nur Bedacht zu nehmen, wenn ein genehmigungspflichtiger Rechtserwerb vorliegt. Ausdrücklich hält der Motivenbericht zum Entwurf des NÖ GVG 2007 (KZ LF1-LEG-28/002-2003) dazu fest, dass der Antragsteller in all jenen Fällen, in welchen keine Genehmigung notwendig ist, ohne Zwischenschaltung der Behörde direkt beim zuständigen Bezirksgericht die Eintragung im Grundbuch vornehmen lassen kann. Ziel dieser Neuregelung durch den Landesgesetzgeber war die Verringerung des Verwaltungsaufwands durch Reduktion von Negativbestätigungen im Ausländergrundverkehr (§ 6 des Motivenberichts). Die Beurteilung, ob der Grundbucheintragung ein nach den Vorschriften des NÖ GVG genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft zugrunde liegt, obliegt nach dem Willen des Niederösterreichischen Landesgesetzgebers dem Grundbuchsgericht, das dazu, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, die den Grundverkehr beschränkenden Regeln des Gesetzes auszulegen hat. 3. Für Niederösterreich regelt Paragraph 26, NÖ

Grundverkehrsgesetz (GVG) 2007 (im Folgenden jeweils: NÖ GVG) in seiner derzeit geltenden Fassung die Zulässigkeit von grundbücherlichen Eintragungen. Danach darf ein nach diesem Gesetz genehmigungspflichtiger Rechtserwerb im Grundbuch nur eingetragen werden, wenn dem Grundbuchsgesuch der rechtskräftige Genehmigungsbescheid angeschlossen ist. Der Umstand, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt, ist durch einen Bescheid der Grundverkehrsbehörde oder eine öffentliche Urkunde nachzuweisen. Ein solcher Nachweis ist nicht zu erbringen, wenn das Gericht mit Sicherheit annehmen kann, dass es sich um kein land- oder forstwirtschaftliches Grundstück handelt (Absatz eins,). Auf Beschränkungen des Grundverkehrs nach dem NÖ GVG hat das Grundbuchsgericht daher nur Bedacht zu nehmen, wenn ein genehmigungspflichtiger Rechtserwerb vorliegt. Ausdrücklich hält der Motivenbericht zum Entwurf des NÖ GVG 2007 (KZ LF1-LEG-28/002-2003) dazu fest, dass der Antragsteller in all jenen Fällen, in welchen keine Genehmigung notwendig ist, ohne Zwischenschaltung der Behörde direkt beim zuständigen Bezirksgericht die Eintragung im Grundbuch vornehmen lassen kann. Ziel dieser Neuregelung durch den Landesgesetzgeber war die Verringerung des Verwaltungsaufwands durch Reduktion von Negativbestätigungen im Ausländergrundverkehr (§ 6 des Motivenberichts). Die Beurteilung, ob der Grundbucheintragung ein nach den Vorschriften des NÖ GVG genehmigungspflichtiges Rechtsgeschäft zugrunde liegt, obliegt nach dem Willen des Niederösterreichischen Landesgesetzgebers dem Grundbuchsgericht, das dazu, wie das Rekursgericht zutreffend erkannte, die den Grundverkehr beschränkenden Regeln des Gesetzes auszulegen hat.

4.1 Nach § 2 NÖ GVG ist der Geltungsbereich dieses Gesetzes auf Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie an den dem Betrieb solcher Grundstücke dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbauwerken oder Teilen dieser Bauwerke (Z 1) und darüber hinaus an allen Grundstücken sowie Bauwerken oder Teilen von Bauwerken beschränkt, wenn daran ausländische Personen Rechte erwerben (Z 2). Der Rechtserwerb durch ausländische Personen wird im vierten Abschnitt des NÖ GVG näher geregelt (§§ 15 ff). 4.1 Nach Paragraph 2, NÖ GVG ist der Geltungsbereich dieses Gesetzes auf Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken, sowie an den dem Betrieb solcher Grundstücke dienenden Wohngebäuden und Wirtschaftsbauwerken oder Teilen dieser Bauwerke (Ziffer eins,) und darüber hinaus an allen Grundstücken sowie Bauwerken oder Teilen von Bauwerken beschränkt, wenn daran ausländische Personen Rechte erwerben (Ziffer 2,). Der Rechtserwerb durch ausländische Personen wird im vierten Abschnitt des NÖ GVG näher geregelt (Paragraphen 15, ff).

Welche Rechtsgeschäfte grundverkehrsbehördlich genehmigungspflichtig sind, wenn daran Ausländer beteiligt sind, legt § 17 NÖ GVG fest. Diese Bestimmung lautet: Welche Rechtsgeschäfte grundverkehrsbehördlich genehmigungspflichtig sind, wenn daran Ausländer beteiligt sind, legt Paragraph 17, NÖ GVG fest. Diese Bestimmung lautet:

Genehmigungspflichtige Rechtsgeschäfte

(1) Unter Lebenden geschlossene Rechtsgeschäfte bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn sie folgende Rechtserwerbe durch ausländische Personen zum Gegenstand haben:

1. Eigentumsrecht;

2. Fruchtgenussrecht, Gebrauchsrecht, Dienstbarkeit der Wohnung oder jede sonstige Überlassung, die dem Benützer oder der Benützerin eine ähnliche rechtliche oder tatsächliche Stellung einräumt, wie einem Eigentümer oder einer Eigentümerin oder einem Dienstbarkeitsberechtigten oder einer Dienstbarkeitsberechtigten;

3. Baurecht oder Recht, auf fremdem Grund ein Bauwerk zu errichten, oder das Eigentum an diesem zu übertragen.

(2) Andere Rechtsgeschäfte bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Abs. 1 angeführtes Rechtsgeschäft (Umgehungsgeschäfte).“(2) Andere Rechtsgeschäfte bedürfen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung, wenn durch sie derselbe wirtschaftliche Zweck erreicht wird, wie durch ein in Absatz eins, angeführtes Rechtsgeschäft (Umgehungsgeschäfte).“

4.2 Nach den Erläuterungen zu § 17 NÖ GVG (§ 21 des Motivenberichts) soll die Änderung in der Formulierung gegenüber der bis zur Geltung des NÖ Grundverkehrsgesetzes bestehenden Rechtslage Klarheit darüber bringen, dass nicht jeder Rechtserwerb durch Ausländer zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Ausdrücklich wird in den Erläuterungen festgehalten, dass die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte in § 17

NÖ GVG taxativ aufgelistet sein sollen. Der Wortlaut des § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG steht zwar einer abschließenden Aufzählung jener Rechtsgeschäfte, die, wenn auch Ausländer beteiligt sind, der Genehmigungspflicht unterliegen, entgegen, doch macht der zum Ausdruck gebrachte Wille des zuständigen Landesgesetzgebers (§ 6 ABGB) zu einer taxativen Aufzählung der in Betracht kommenden Rechtsgeschäfte deutlich, dass von einer Ausdehnung der Genehmigungspflicht auf nicht ausdrücklich in § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG angeführte Rechtsgeschäfte möglichst restriktiv Gebrauch zu machen ist. Für die Genehmigungspflicht von nicht ausdrücklich in § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG genannten Rechtsgeschäften ist daher zu verlangen, dass das zur Überlassung führende Rechtsgeschäft dem Berechtigten in Bezug auf die Liegenschaft oder Wohnung in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht ein so weitgehendes Nutzungsrecht einräumen muss, wie es der Position eines Berechtigten aus einem der im Gesetz ausdrücklich genannten Servituten entspricht.

4.2 Nach den Erläuterungen zu Paragraph 17, NÖ GVG (S 21 des Motivenberichts) soll die Änderung in der Formulierung gegenüber der bis zur Geltung des NÖ Grundverkehrsgesetzes bestehenden Rechtslage Klarheit darüber bringen, dass nicht jeder Rechtserwerb durch Ausländer zu seiner Gültigkeit der Zustimmung der Grundverkehrsbehörde bedarf. Ausdrücklich wird in den Erläuterungen festgehalten, dass die genehmigungspflichtigen Rechtsgeschäfte in Paragraph 17, NÖ GVG taxativ aufgelistet sein sollen. Der Wortlaut des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG steht zwar einer abschließenden Aufzählung jener Rechtsgeschäfte, die, wenn auch Ausländer beteiligt sind, der Genehmigungspflicht unterliegen, entgegen, doch macht der zum Ausdruck gebrachte Wille des zuständigen Landesgesetzgebers (Paragraph 6, ABGB) zu einer taxativen Aufzählung der in Betracht kommenden Rechtsgeschäfte deutlich, dass von einer Ausdehnung der Genehmigungspflicht auf nicht ausdrücklich in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG angeführte Rechtsgeschäfte möglichst restriktiv Gebrauch zu machen ist. Für die Genehmigungspflicht von nicht ausdrücklich in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG genannten Rechtsgeschäften ist daher zu verlangen, dass das zur Überlassung führende Rechtsgeschäft dem Berechtigten in Bezug auf die Liegenschaft oder Wohnung in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht ein so weitgehendes Nutzungsrecht einräumen muss, wie es der Position eines Berechtigten aus einem der im Gesetz ausdrücklich genannten Servituten entspricht.

4.3 Nach § 478 ABGB gehören der Fruchtgenuss (usus fructus), der nötige Gebrauch einer Sache (usus) und das Wohnungsrecht (habitatio) zu den persönlichen Dienstbarkeiten. Diese Aufzählung der persönlichen Dienstbarkeiten ist erschöpfend (RIS-Justiz RS0011588). Das ABGB regelt das in § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG ebenfalls angeführte Wohnungsrecht (§§ 521 f ABGB) nicht als eigene Dienstbarkeit, sondern als Gebrauch oder Fruchtgenuss an Wohnräumen, je nachdem, ob sie nur zum persönlichen Bedarf oder ohne diese Einschränkung benützt werden dürfen. Welches dieser beiden Rechte vorliegt, ist eine Auslegungsfrage des einzelnen Falls (Kiendl-Wendner in Schwimann ABGB³ § 521 Rz 1). Das Gebrauchsrecht (§§ 504 ff ABGB) gewährt den ordentlichen Gebrauch der fremden Sache ohne Verletzung der Substanz mit der Beschränkung auf die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten. Die Fruchtnießung (§§ 509 ff) ermöglicht demgegenüber die uneingeschränkte Nutzung der fremden Sache unter Schonung von deren Substanz und ist damit nicht, wie das Gebrauchsrecht, durch die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten beschränkt (Hofmann in Rummel ABGB³ Rz 2 zu § 504).

4.3 Nach Paragraph 478, ABGB gehören der Fruchtgenuss (usus fructus), der nötige Gebrauch einer Sache (usus) und das Wohnungsrecht (habitatio) zu den persönlichen Dienstbarkeiten. Diese Aufzählung der persönlichen Dienstbarkeiten ist erschöpfend (RIS-Justiz RS0011588). Das ABGB regelt das in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG ebenfalls angeführte Wohnungsrecht (Paragraphen 521, f ABGB) nicht als eigene Dienstbarkeit, sondern als Gebrauch oder Fruchtgenuss an Wohnräumen, je nachdem, ob sie nur zum persönlichen Bedarf oder ohne diese Einschränkung benützt werden dürfen. Welches dieser beiden Rechte vorliegt, ist eine Auslegungsfrage des einzelnen Falls (Kiendl-Wendner in Schwimann ABGB³ Paragraph 521, Rz 1). Das Gebrauchsrecht (Paragraphen 504, ff ABGB) gewährt den ordentlichen Gebrauch der fremden Sache ohne Verletzung der Substanz mit der Beschränkung auf die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten. Die Fruchtnießung (Paragraphen 509, ff) ermöglicht demgegenüber die uneingeschränkte Nutzung der fremden Sache unter Schonung von deren Substanz und ist damit nicht, wie das Gebrauchsrecht, durch die persönlichen Bedürfnisse des Berechtigten beschränkt (Hofmann in Rummel ABGB³ Rz 2 zu Paragraph 504,).

4.4 Wie das Rekursgericht zutreffend anmerkt, ist das der Revisionsrekurswerberin und Schwester des Antragstellers mit Notariatsakt vom 28. 3. 2001 eingeräumte Gehrecht als unregelmäßige Dienstbarkeit iSd § 479 ABGB ausgestaltet. Als solches zählt es zu den Grunddienstbarkeiten, die auch als persönliche Servitute geformt und damit nur einer individuell bestimmten Person zugestanden werden können. Sie bestehen dann nicht zugunsten und zum Vorteil eines Grundstücks (Koch in KBB³ § 479 Rz 1; Memmer in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.00 § 579 Rz 3 ff). In Bezug auf die

dienende Liegenschaft erfährt das Recht durch die Ausgestaltung als unregelmäßige Dienstbarkeit aber keine Änderung. Das im vorliegenden Fall der Dienstbarkeitsberechtigten persönlich zukommende Recht ist durch die im Titel festgesetzte Art der Nutzung auf das Gehen über das Grundstück 655/2 beschränkt. Ein darüber hinaus gehender Gebrauch des dienenden Grundstücks, der, wie beim Gebrauchsrecht, durch die persönlichen Bedürfnisse oder überhaupt nur durch das Gebot der Schonung der Substanz, wie im Fall des Fruchtgenussrechts, beschränkt wäre, ist damit nicht verbunden. Der Zweitrekurswerberin wird damit weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht eine dem Gebrauchs- oder Fruchtgenussberechtigten entsprechende Position eingeräumt. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist eine solche unregelmäßige Dienstbarkeit daher auch nicht den in § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG genannten Rechtsgeschäften gleich zu halten.

4.4 Wie das Rekursgericht zutreffend anmerkt, ist das der Revisionsrekurswerberin und Schwester des Antragstellers mit Notariatsakt vom 28. 3. 2001 eingeräumte Gehrecht als unregelmäßige Dienstbarkeit iSd Paragraph 479, ABGB ausgestaltet. Als solches zählt es zu den Grunddienstbarkeiten, die auch als persönliche Servitute geformt und damit nur einer individuell bestimmten Person zugestanden werden können. Sie bestehen dann nicht zugunsten und zum Vorteil eines Grundstücks (Koch in KBB3 Paragraph 479, Rz 1; Memmer in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.00 Paragraph 579, Rz 3 ff). In Bezug auf die dienende Liegenschaft erfährt das Recht durch die Ausgestaltung als unregelmäßige Dienstbarkeit aber keine Änderung. Das im vorliegenden Fall der Dienstbarkeitsberechtigten persönlich zukommende Recht ist durch die im Titel festgesetzte Art der Nutzung auf das Gehen über das Grundstück 655/2 beschränkt. Ein darüber hinaus gehender Gebrauch des dienenden Grundstücks, der, wie beim Gebrauchsrecht, durch die persönlichen Bedürfnisse oder überhaupt nur durch das Gebot der Schonung der Substanz, wie im Fall des Fruchtgenussrechts, beschränkt wäre, ist damit nicht verbunden. Der Zweitrekurswerberin wird damit weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht eine dem Gebrauchs- oder Fruchtgenussberechtigten entsprechende Position eingeräumt. Entgegen der Ansicht der Vorinstanzen ist eine solche unregelmäßige Dienstbarkeit daher auch nicht den in Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG genannten Rechtsgeschäften gleich zu halten.

5. Gegen die Genehmigungspflicht eines Rechtsgeschäfts, das auf Einräumung eines Gehrechts - hier in Ausgestaltung einer unregelmäßigen Servitut - gerichtet ist, spricht auch noch folgende weitere Überlegung:

Nach § 2 Z 1 NÖ GVG unterliegen die in § 4 leg cit näher definierten Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Diese Rechtsgeschäfte sind daher auch dann genehmigungspflichtig, wenn dadurch keine ausländischen Personen Rechte an solchen Grundstücken erwerben. Trotz der insoweit im Verhältnis zu anderen (nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten) Grundstücken weitergehenden Genehmigungspflicht erklärt § 5 Z 2 NÖ GVG Rechtsgeschäfte, die ausschließlich die Einräumung von Geh- oder Fahrrechten an land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Inhalt haben, von der Genehmigungspflicht ausgenommen. Nach Ansicht des erkennenden Senats kann es mit den erklärten Zielen des NÖ GVG 2007, gerade im Hinblick auf den Ausländergrundverkehr die Anzahl der verwaltungsbehördlichen Verfahren zu reduzieren, nicht in Einklang gebracht werden, wollte man demgegenüber an Rechtsgeschäften, die (nur) wegen eines allfälligen Ausländerbezugs einer Genehmigungspflicht unterlägen, einen strengeren Maßstab anlegen und auch Rechtsgeschäfte, deren Gegenstand ausschließlich die Einräumung eines Gehrechts ist, § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG unterstellen.

Nach Paragraph 2, Ziffer eins, NÖ GVG unterliegen die in Paragraph 4, leg cit näher definierten Rechtsgeschäfte unter Lebenden über den Erwerb von Rechten an land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken uneingeschränkt der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung. Diese Rechtsgeschäfte sind daher auch dann genehmigungspflichtig, wenn dadurch keine ausländischen Personen Rechte an solchen Grundstücken erwerben. Trotz der insoweit im Verhältnis zu anderen (nicht land- oder forstwirtschaftlich genutzten) Grundstücken weitergehenden Genehmigungspflicht erklärt Paragraph 5, Ziffer 2, NÖ GVG Rechtsgeschäfte, die ausschließlich die Einräumung von Geh- oder Fahrrechten an land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Inhalt haben, von der Genehmigungspflicht ausgenommen. Nach Ansicht des erkennenden Senats kann es mit den erklärten Zielen des NÖ GVG 2007, gerade im Hinblick auf den Ausländergrundverkehr die Anzahl der verwaltungsbehördlichen Verfahren zu reduzieren, nicht in Einklang gebracht werden, wollte man demgegenüber an Rechtsgeschäften, die (nur) wegen eines allfälligen Ausländerbezugs einer Genehmigungspflicht unterlägen, einen strengeren Maßstab anlegen und auch Rechtsgeschäfte, deren Gegenstand ausschließlich die Einräumung eines Gehrechts ist, Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG unterstellen.

6. Da das hier zu beurteilende Rechtsgeschäft bei richtiger Interpretation des § 17 Abs 1 Z 2 NÖ GVG auch bei einer

allfälligen Ausländerbeteiligung somit keiner Genehmigungspflicht unterliegt, kommt es auf den von den Vorinstanzen geforderten Nachweis der Staatsbürgerschaft bzw der Vorlage eines Genehmigungsbescheids durch die Dienstbarkeitsberechtigte nicht an.6. Da das hier zu beurteilende Rechtsgeschäft bei richtiger Interpretation des Paragraph 17, Absatz eins, Ziffer 2, NÖ GVG auch bei einer allfälligen Ausländerbeteiligung somit keiner Genehmigungspflicht unterliegt, kommt es auf den von den Vorinstanzen geforderten Nachweis der Staatsbürgerschaft bzw der Vorlage eines Genehmigungsbescheids durch die Dienstbarkeitsberechtigte nicht an.

Dem Revisionsrekurs ist damit Folge zu geben und die beantragte Einverleibung zu bewilligen.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E100204

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00229.11D.0214.000

Im RIS seit

01.04.2012

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2014

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