jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2005/1/26 7R205/04h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.01.2005

Kopf

Das Landesgericht St. Pölten hat durch den Vizepräsidenten Dr. Cutka (Vorsitzender) sowie die Richterinnen Dr. Bellingrath-Türscherl und Dr. Jungblut in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. ***** L*****, *****, 2. Mag. P***** G***** v***** u***** z***** L*****, *****, beide vertreten durch Dr. Maximilian Schaffgotsch LL.M., Rechtsanwalt in Wien, über den Rekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Neulengbach vom 27.7.2004, TZ 2387/04, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird F o l g e gegeben.

Der angefochtene Beschluss, der im Umfang der Antragsbewilligung mangels Anfechtung unberührt bleibt, wird in seinem Punkt B. dahin a b g e ä n d e r t , dass „die Einverleibung der Dienstbarkeit der Einhaltung der Verbauungsform gemäß VII.2. iVm VI.2. des Baurechtsvertrages vom 2.6./6.6.2003 ob der neu eröffneten EZ ***** Grundbuch 19710 Eichgraben als dienendem Gut und der EZ ***** Grundbuch 19710 Eichgraben als herrschendem Gut einverleibt wird sowie diese Dienstbarkeit beim herrschenden Gut EZ***** Grundbuch 19710 Eichgraben ersichtlich gemacht wird.Der angefochtene Beschluss, der im Umfang der Antragsbewilligung mangels Anfechtung unberührt bleibt, wird in seinem Punkt B. dahin a b g e ä n d e r t , dass „die Einverleibung der Dienstbarkeit der Einhaltung der Verbauungsform gemäß römisch VII.2. in Verbindung mit römisch VI.2. des Baurechtsvertrages vom 2.6./6.6.2003 ob der neu eröffneten EZ ***** Grundbuch 19710 Eichgraben als dienendem Gut und der EZ ***** Grundbuch 19710 Eichgraben als herrschendem Gut einverleibt wird sowie diese Dienstbarkeit beim herrschenden Gut EZ***** Grundbuch 19710 Eichgraben ersichtlich gemacht wird.

Hievon werden verständigt:

*****

Der ordentliche Revisionsrekurs ist n i c h t z u l ä s s i g .

Text

Begründung:

Der Zweitantragsteller als Baurechtsbesteller hat mit dem Erstantragsteller als Bauberechtigtem einen Baurechtsvertrag am 2.6./6.6.2003 für das Grundstück Nr.***** EZ***** Grundbuch 19710 Eichgraben abgeschlossen. In dessen Punkt VI. werden die Pflichten des Bauberechtigten angeführt wie unter 1. die Bezahlung eines Bauzinses, unter 2. die Befugnis des Bauberechtigten, eine Wohngelegenheit bis zur Größe eines Einfamilienwohnhauses zu errichten sowie das Verbot der Errichtung eines Handwerks-, Werkstätten-, Produktions- oder Industriebetriebes sowie von Tankstellen und Lagerhallen. Unter 3. und 4. verpflichtet sich der Bauberechtigte, die Baurechtsliegenschaft

ordnungsgemäß zu erhalten sowie gegen alle versicherbaren Elementarschäden versichert zu halten. Unter 5. verpflichtet sich der Bauberechtigte, allfällige Mietverträge dem Baurechtsvertrag anzupassen. Unter 6. wird den Bauberechtigten die Begründung von Unterbaurechten oder Superädifikaten verboten. Unter 7. wird eine Teilung des Baurechts sowie die Begründung von Baurechts- Wohnungs- und Geschäftseigentum untersagt.Der Zweitantragsteller als Baurechtsbesteller hat mit dem Erstantragsteller als Bauberechtigtem einen Baurechtsvertrag am 2.6./6.6.2003 für das Grundstück Nr.***** EZ***** Grundbuch 19710 Eichgraben abgeschlossen. In dessen Punkt römisch VI. werden die Pflichten des Bauberechtigten angeführt wie unter 1. die Bezahlung eines Bauzinses, unter 2. die Befugnis des Bauberechtigten, eine Wohngelegenheit bis zur Größe eines Einfamilienwohnhauses zu errichten sowie das Verbot der Errichtung eines Handwerks-, Werkstätten-, Produktions- oder Industriebetriebes sowie von Tankstellen und Lagerhallen. Unter 3. und 4. verpflichtet sich der Bauberechtigte, die Baurechtsliegenschaft ordnungsgemäß zu erhalten sowie gegen alle versicherbaren Elementarschäden versichert zu halten. Unter 5. verpflichtet sich der Bauberechtigte, allfällige Mietverträge dem Baurechtsvertrag anzupassen. Unter 6. wird den Bauberechtigten die Begründung von Unterbaurechten oder Superädifikaten verboten. Unter 7. wird eine Teilung des Baurechts sowie die Begründung von Baurechts- Wohnungs- und Geschäftseigentum untersagt.

Unter VII.1. des Baurechtsvertrages räumt der Bauberechtigte zur Sicherstellung der Bauzinsforderung gemäß VI.1. eine Reallast zur Zahlung des jährlichen Bauzinses zuzüglich Wertsicherung ein. Unter VII.2. räumt der Bauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger, dem Baurechtsbesteller und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Baurechtsliegenschaft zur Sicherstellung der Ansprüche des Baurechtsbestellers gemäß VI.2. die Dienstbarkeit ein, es zu unterlassen, andere Baulichkeiten als ein Einfamilienhaus zu errichten. Unter VII.3. räumt der Bauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger, dem Baurechtsbesteller und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Baurechtsliegenschaft die Reallast der Erhaltung und Wiederherstellung ein. In Punkt IX. des Vertrages räumen die vertragschließenden Parteien wechselseitig einander ein Vorkaufsrecht gemäß §§ 1072 ff ABGB ein.Unter römisch VII.1. des Baurechtsvertrages räumt der Bauberechtigte zur Sicherstellung der Bauzinsforderung gemäß römisch VI.1. eine Reallast zur Zahlung des jährlichen Bauzinses zuzüglich Wertsicherung ein. Unter römisch VII.2. räumt der Bauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger, dem Baurechtsbesteller und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Baurechtsliegenschaft zur Sicherstellung der Ansprüche des Baurechtsbestellers gemäß römisch VI.2. die Dienstbarkeit ein, es zu unterlassen, andere Baulichkeiten als ein Einfamilienhaus zu errichten. Unter römisch VII.3. räumt der Bauberechtigte für sich und seine Rechtsnachfolger, dem Baurechtsbesteller und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum der Baurechtsliegenschaft die Reallast der Erhaltung und Wiederherstellung ein. In Punkt römisch IX. des Vertrages räumen die vertragschließenden Parteien wechselseitig einander ein Vorkaufsrecht gemäß Paragraphen 1072, ff ABGB ein.

Mit dem in seinem abweisenden Teil angefochtenen Beschluss des Erstgerichts wurde im Lastenblatt der für die Baurechtseinlage EZ ***** neu eröffneten EZ ***** das Baurecht gemäß dem Baurechtsvertrag vom Juni 2003 einverleibt, die Baurechtseinlage EZ ***** eröffnet und im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Aufschrift „Baurecht" bis zum 31.12.2033 an EZ *****, im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechts für den Erstantragsteller zur Gänze sowie im Lastenblatt die Einverleibung der Reallast der Zahlung des Bauzinses die Reallast der Einhaltung und Wiederherstellung gemäß VII.3. iVm VI.3. des Baurechtsvertrages vom 6.6.2003 sowie das Vorkaufsrecht gemäß IX.2. des Baurechtsvertrages zugunsten des Zweitantragstellers einverleibt. Das weitere Begehren im Lastenblatt der Baurechtseinlage EZ *****, die Dienstbarkeit der Einhaltung der Verbauungsform gemäß VII.2. iVm VI.2. des Baurechtsvertrages vom 6.6.2003 als dienendem Gut und der EZ ***** als herrschendem Gut einzuverleiben sowie die Dienstbarkeit beim herrschenden Gut EZ ***** ersichtlich zu machen, abgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass dem Eintragungsbegehren ein Dienstbarkeitsberechtigter nicht entnommen werden könne, dass persönliche Dienstbarkeiten nicht auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, sondern mit dem Tod des Berechtigten erlöschen, dass Grunddienstbarkeiten gemäß § 474 ABGB zwei Grundbesitzer voraussetzten sowie dass bei einer allenfalls gemeinten Hausservitut gemäß § 476 ABGB der Besitzer des dienstbaren Grundes verpflichtet wird, etwas zu unterlassen, was ihm sonst zu tun frei stand, hier aber ein derartig dienstbarer Grund nicht vorliege. Gegen die Abweisung dieses Eintragungsbegehrens richtet sich der rechtzeitig erhobene Rekurs beider Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung dahin, die begehrten Eintragungen zu bewilligen.Mit dem in seinem abweisenden Teil angefochtenen Beschluss des Erstgerichts wurde im Lastenblatt der für die Baurechtseinlage EZ ***** neu eröffneten EZ ***** das Baurecht gemäß dem Baurechtsvertrag vom Juni 2003 einverleibt, die Baurechtseinlage EZ ***** eröffnet und im Gutsbestandsblatt die Ersichtlichmachung der Aufschrift „Baurecht" bis

zum 31.12.2033 an EZ *****, im Eigentumsblatt die Einverleibung des Baurechts für den Erstantragsteller zur Gänze sowie im Lastenblatt die Einverleibung der Reallast der Zahlung des Bauzinses die Reallast der Einhaltung und Wiederherstellung gemäß römisch VII.3. in Verbindung mit römisch VI.3. des Baurechtsvertrages vom 6.6.2003 sowie das Vorkaufsrecht gemäß römisch IX.2. des Baurechtsvertrages zugunsten des Zweitantragstellers einverleibt. Das weitere Begehren im Lastenblatt der Baurechtseinlage EZ *****, die Dienstbarkeit der Einhaltung der Verbauungsform gemäß römisch VII.2. in Verbindung mit römisch VI.2. des Baurechtsvertrages vom 6.6.2003 als dienendem Gut und der EZ ***** als herrschendem Gut einzuverleiben sowie die Dienstbarkeit beim herrschenden Gut EZ ***** ersichtlich zu machen, abgewiesen. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass dem Eintragungsbegehren ein Dienstbarkeitsberechtigter nicht entnommen werden könne, dass persönliche Dienstbarkeiten nicht auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, sondern mit dem Tod des Berechtigten erlöschen, dass Grunddienstbarkeiten gemäß Paragraph 474, ABGB zwei Grundbesitzer voraussetzten sowie dass bei einer allenfalls gemeinten Hausservitut gemäß Paragraph 476, ABGB der Besitzer des dienstbaren Grundes verpflichtet wird, etwas zu unterlassen, was ihm sonst zu tun frei stand, hier aber ein derartig dienstbarer Grund nicht vorliege. Gegen die Abweisung dieses Eintragungsbegehrens richtet sich der rechtzeitig erhobene Rekurs beider Antragsteller mit dem Antrag auf Abänderung dahin, die begehrten Eintragungen zu bewilligen.

Rechtliche Beurteilung

Dem Rekurs kommt Berechtigung zu.

Nach § 472 ABGB wird durch das Recht der Dienstbarkeit ein Eigentümer verbunden, zum Vorteil eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht. In §§ 475 f ABGB sind die Hausservituten aufgezählt, unter denen insbesondere § 476 Z 8 ABGB hervorzuheben ist, wonach der Besitzer des dienstbaren Grundes verpflichtet ist, sein Haus nicht zu erhöhen. Nach § 5 Abs. 2 BauRG ist für das eingetragene Baurecht gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen und sind alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten in dieser Einlage zu vollziehen. Nach § 6 BauRG gilt das Baurecht als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zubehör des Baurechtes. Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstücke, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu. Aus diesen Bestimmungen lässt sich ableiten, dass hier sehr wohl zwei verschiedene Grundbesitzer vorhanden sind, nämlich der Bauberechtigte, dem das Eigentum am Bauwerk zukommt, sowie der Baurechtsbesteller, dem das Grundeigentum weiterhin zusteht und der dem Bauberechtigten ein Nutzungsrecht am Grund zugesteht. Der Bauberechtigte kann die Baurechtseinlage auch mit Grunddienstbarkeiten belasten (5 Ob 142/94). Der allgemein gehaltenen Ablehnung einer Begründung einer Grunddienstbarkeit zwischen Bauberechtigtem und Baurechtsbesteller in RPflSlgG 757 kann daher nicht mehr gefolgt werden. Die von den beiden Antragstellern vereinbarte grundbücherliche Sicherstellung der Unterlassung einer eine bestimmte Bauhöhe überschreitende Gebäude kommt dem sogenannten Cottageservitut sehr nahe und bestehen daher keine Bedenken gegen eine Einverleibung einer derartigen Dienstbarkeit (Dittrich-Tades, ABGB36, § 476 ABGB, E.5).Nach Paragraph 472, ABGB wird durch das Recht der Dienstbarkeit ein Eigentümer verbunden, zum Vorteil eines anderen in Rücksicht seiner Sache etwas zu dulden oder zu unterlassen. Es ist ein dingliches gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht. In Paragraphen 475, f ABGB sind die Hausservituten aufgezählt, unter denen insbesondere Paragraph 476, Ziffer 8, ABGB hervorzuheben ist, wonach der Besitzer des dienstbaren Grundes verpflichtet ist, sein Haus nicht zu erhöhen. Nach Paragraph 5, Absatz 2, BauRG ist für das eingetragene Baurecht gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen und sind alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten in dieser Einlage zu vollziehen. Nach Paragraph 6, BauRG gilt das Baurecht als unbewegliche Sache, das auf Grund des Baurechtes erworbene oder hergestellte Bauwerk als Zubehör des Baurechtes. Dem Bauberechtigten stehen am Bauwerk die Rechte des Eigentümers und an dem Grundstücke, soweit im Baurechtsvertrag nichts anderes bestimmt ist, die Rechte des Nutznießers zu. Aus diesen Bestimmungen lässt sich ableiten, dass hier sehr wohl zwei verschiedene Grundbesitzer vorhanden sind, nämlich der Bauberechtigte, dem das Eigentum am Bauwerk zukommt, sowie der Baurechtsbesteller, dem das Grundeigentum weiterhin zusteht und der dem Bauberechtigten ein Nutzungsrecht am Grund zugesteht. Der Bauberechtigte kann die Baurechtseinlage auch mit Grunddienstbarkeiten belasten (5 Ob 142/94). Der allgemein gehaltenen Ablehnung einer Begründung einer Grunddienstbarkeit zwischen Bauberechtigtem und Baurechtsbesteller in RPflSlgG 757 kann daher nicht mehr gefolgt werden. Die von den beiden

Antragstellern vereinbarte grundbücherliche Sicherstellung der Unterlassung einer eine bestimmte Bauhöhe überschreitende Gebäude kommt dem sogenannten Cottageservitut sehr nahe und bestehen daher keine Bedenken gegen eine Einverleibung einer derartigen Dienstbarkeit (Dittrich-Tades, ABGB36, Paragraph 476, ABGB, E.5).

Gegen die Einverleibung bzw. Ersichtlichmachung der begehrten Dienstbarkeit bestehen daher keine Bedenken.

Besondere die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses rechtfertigende Umstände liegen nicht vor (§ 14 Abs. 1 AußStrG). Landesgericht St. PöltenBesondere die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses rechtfertigende Umstände liegen nicht vor (Paragraph 14, Absatz eins, AußStrG). Landesgericht St. Pölten

3100 St. Pölten, Schießstattring 6

Anmerkung

ESP00038 7R205.04h

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00199:2005:00700R00205.04H.0126.000

Dokumentnummer

JJT_20050126_LG00199_00700R00205_04H0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at