jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/12/7 5Ob275/04h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.12.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache des Antragstellers Alfred S*****, vertreten durch Dr. Alfred Fitzek, öffentlicher Notar in Paternion, betreffend die Verbücherung eines Übergabsvertrags im Grundbuch *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 27. September 2004, AZ 2 R 258/04z, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Villach vom 10. August 2004, TZ 4912/04, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

Aufgrund des notariellen Übergabsvertrages vom 29. 12. 2000, GZ 1272, samt Nachträgen vom 3. 12. 2001, GZ 1375, und 27. 12. 2002, GZ 1520, werden folgende Eintragungen bewilligt:

Die Abschreibung der in EZ 14 ***** (Eigentümer S***** Alfred, geb 1941-08-30, zu Gänze) einliegenden Grundstücke 1068, 1069, 1077 und 1078 je GB ***** unter Mitübertragung des Eigentumsrechts und deren Zuschreibung zur Liegenschaft EZ 104 ***** (Eigentümer S***** Alfred, geb 1941-08-30, zur Gänze),

sodann ob der EZ *****

das Eigentumsrecht für S***** Alfred, geb 1964-05-05, die Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Pkt "Zweitens" des Übergabsvertrages vom 29. 12. 2000 und die Reallast der Altersbetreuung gemäß Pkt "Viertens a)" des Nachtrags vom 3. 12. 2001 für S***** Alfred, geb 1941-08-30 und S***** Maria, geb 1943-02-07, das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten des S***** Alfred, geb 1941-08-30;

ob den EZ 104 ***** und EZ 405 ***** (Eigentümer jeweils S***** Alfred, geb 1941-08-30, zur Gänze)

das Eigentumsrecht für S***** Alfred, geb 1964-05-05, sowie die Dienstbarkeit des Fruchtgenussrechts und das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten des S***** Alfred, geb 1941-08-30; ob der EZ 70 ***** beim Hälfteanteil des S***** Alfred, geb 1941-08-30, B-LNR 2

das Eigentumsrecht für S***** Alfred, geb 1964-05-05, und das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten des S***** Alfred, geb 1941-08-30.

Hievon werden verständigt:

1. 1)Ziffer eins

Alfred S*****;

2. 2)Ziffer 2
   Alfred S*****;
3. 3)Ziffer 3
   Maria S*****;
4. 4)Ziffer 4
   Ingrid S*****;
5. 5)Ziffer 5
   Finanzamt S*****;
6. 6)Ziffer 6
   Marktgemeinde P*****;
7. 7)Ziffer 7
   Marktgemeinde Bad B*****;
8. 8)Ziffer 8
   Dr. Alfred F*****, öff. Notar, *****, mit den Original-Urkunden. Die auf Grund dieses Beschlusses zu vollziehenden Grundbuchseintragungen und die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Text

Begründung:

Dem Eintragungsgesuch waren nicht nur die im Spruch angeführten Grundbuchsurkunden, sondern auch noch eine Geburtsurkunde des Alfred S*****, geb. 5. 5. 1964, eine Freilassungserklärung der Vorkaufsberechtigten Ingrid S***** und steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigungen angeschlossen. Aus ihnen ergibt sich kein Eintragungshindernis.

Das Erstgericht wies das aus dem Spruch ersichtliche Begehren ab. Es begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass aus den vorgelegten Urkunden nicht hervorgehe, dass sich der Übergeber das für sich und seine Gattin (nur im Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 vereinbarte) Wohnungsgebrauchsrecht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft EZ 14 ***** vorbehielt bzw der Übernehmer eine solche Gegenverpflichtung einging. Dass das Wohnungsgebrauchsrecht in den Aufsandungserklärungen (der das Übergabsobjekt erweiternden Nachtragsvereinbarungen) genannt wurde, stelle keine vertragliche Grundlage für das zu verbüchernde Recht dar. Der Übergabsvertrag sei als Einheit zu betrachten und in seiner Gesamtheit zu verbüchern, sodass das gesamte Begehren des Antragstellers abzuweisen sei. Es liege auch kein Fall des § 25 Abs 2 LiegTeilG vor.Das Erstgericht wies das aus dem Spruch ersichtliche Begehren ab. Es begründete seine Entscheidung im Wesentlichen damit, dass aus den vorgelegten Urkunden nicht hervorgehe, dass sich der Übergeber das für sich und seine Gattin (nur im Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 vereinbarte) Wohnungsgebrauchsrecht hinsichtlich der gesamten Liegenschaft EZ 14 ***** vorbehielt bzw der Übernehmer eine solche Gegenverpflichtung einging. Dass das Wohnungsgebrauchsrecht in den Aufsandungserklärungen (der das Übergabsobjekt erweiternden Nachtragsvereinbarungen) genannt wurde, stelle keine vertragliche Grundlage für das zu verbüchernde Recht dar. Der Übergabsvertrag sei als Einheit zu betrachten und in seiner Gesamtheit zu verbüchern, sodass das gesamte Begehren des Antragstellers abzuweisen sei. Es liege auch kein Fall des Paragraph 25, Absatz 2, LiegTeilG vor.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Aus dem ursprünglichen Übergabsvertrag gehe klar hervor, dass ein Grundstück aus der Liegenschaft des Übergebers abgeschrieben und hiefür eine neue Einlage errichtet werde, wobei ein Wohnungsgebrauchsrecht für die Eltern des Übernehmers auf dieser neuen Einlage einzuverleiben sei. In der Folge sei es zu einer Erweiterung des Übergabegutes gekommen, ohne dass eine Vereinbarung darüber vorläge, wonach das Wohnungsgebrauchsrecht auf der gesamten Liegenschaft EZ 14 haften solle. Deshalb und weil eine Aufsandungserklärung allein nicht als Vertragsgrundlage qualifiziert werden könne, gebreche es in der Tat an einem für die begehrte Einverleibung des Wohnungsgebrauchsrechts tauglichen Rechtsgrund. Dass, wie der Antragsteller argumentiere, aus dem Gesamtwerk der entsprechende Parteiwille hervorgehe und ohnehin lediglich der Haftungsfonds für das Wohnungsgebrauchsrecht vergrößert worden sei, ändere daran nichts.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes EUR 20.000,-- übersteigt, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Letzteres wurde mit der ohnehin klaren Rechtslage begründet.

Mit dem jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die gänzliche Bewilligung seines Eintragungsbegehrens an. Er ist der Meinung, die Vorinstanzen hätten die Rechtslage grob verkannt. Judikatur und Lehre stimmten im wesentlichen darin überein, dass § 26 Abs 2 GBG nur den urkundlichen Nachweis eines gültigen Rechtsgrundes für das einzuverleibende Recht verlangt (OGH vom 25. 11. 2003, 5 Ob 257/03k). Die Vorinstanzen hätten übersehen, dass der Titel für das fragliche Wohnungsgebrauchsrecht im Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 liege. Sein Rechtsgrund sei der zwischen Alfred S*****, geb. 30. 8. 1941, und Alfred S***** jun., geb. 5. 5. 1964, am 29. 12. 2000 abgeschlossene Übergabsvertrag, wonach dem Übergeber und seiner Gattin ein genau beschriebenes Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt wurde und sich der Übernehmer zu dieser Gegenleistung verpflichtete. Mit den Nachträgen vom 3. 12. 2001 und 27. 12. 2002 habe der Übergeber an den Übernehmer weiteres Liegenschaftsvermögen übergeben, was nichts am vertraglich eingeräumten Wohnungsgebrauchsrecht geändert habe. Dieses sei weder ausgedehnt noch eingeschränkt worden, sondern vielmehr weiterhin an dem auf dem Grundstück 413 Baufl. (Gebäude)/Flurstück stehenden Haus ***** auszuüben. Durch die weitere Übergabe von unbeweglichen Vermögen sei lediglich der "Haftungsfond" für das Wohnungsgebrauchsrecht vergrößert worden. Die Parteien hätten auch in allen Nachträgen die Liegenschaft EZ 14 ***** als Sicherungsobjekt für das im Punkt "Drittens" des notariellen Übergabsvertrages vom 29. 12. 2000 ausbedungene Wohnungsgebrauchsrecht bestellt. Überdies enthielten alle Nachträge die ausdrückliche Vereinbarung, das alle Bestimmungen und Vereinbarungen des notariellen Übergabsvertrages vom 29. 12. 2000 weiterhin gelten, soweit sie durch die Nachträge nicht ergänzt oder abgeändert wurden. Eine Aufhebung oder Abänderung des vereinbarten Wohnungsgebrauchsrechts sei nicht erfolgt.Mit dem jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die gänzliche Bewilligung seines Eintragungsbegehrens an. Er ist der Meinung, die Vorinstanzen hätten die Rechtslage grob verkannt. Judikatur und Lehre stimmten im wesentlichen darin überein, dass Paragraph 26, Absatz 2, GBG nur den urkundlichen Nachweis eines gültigen Rechtsgrundes für das einzuverleibende Recht verlangt (OGH vom 25. 11. 2003, 5 Ob 257/03k). Die Vorinstanzen hätten übersehen, dass der Titel für das fragliche Wohnungsgebrauchsrecht im Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 liege. Sein Rechtsgrund sei der zwischen Alfred S*****, geb. 30. 8. 1941, und Alfred S***** jun., geb. 5. 5. 1964, am 29. 12. 2000 abgeschlossene Übergabsvertrag, wonach dem Übergeber und seiner Gattin ein genau beschriebenes Wohnungsgebrauchsrecht eingeräumt wurde und sich der Übernehmer zu dieser Gegenleistung verpflichtete. Mit den Nachträgen vom 3. 12. 2001 und 27. 12. 2002 habe der Übergeber an den Übernehmer weiteres Liegenschaftsvermögen übergeben, was nichts am vertraglich eingeräumten Wohnungsgebrauchsrecht geändert habe. Dieses sei weder ausgedehnt noch eingeschränkt worden, sondern vielmehr weiterhin an dem auf dem Grundstück 413 Baufl. (Gebäude)/Flurstück stehenden Haus ***** auszuüben. Durch die weitere Übergabe von unbeweglichen Vermögen sei lediglich der "Haftungsfond" für das Wohnungsgebrauchsrecht vergrößert worden. Die Parteien hätten auch in allen Nachträgen die Liegenschaft EZ 14 ***** als Sicherungsobjekt für das im Punkt "Drittens" des notariellen Übergabsvertrages vom 29. 12. 2000 ausbedungene Wohnungsgebrauchsrecht bestellt. Überdies enthielten alle Nachträge die ausdrückliche Vereinbarung, das alle Bestimmungen und Vereinbarungen des notariellen Übergabsvertrages vom 29. 12. 2000 weiterhin gelten, soweit sie durch die Nachträge nicht ergänzt oder abgeändert wurden. Eine Aufhebung oder Abänderung des vereinbarten Wohnungsgebrauchsrechts sei nicht erfolgt.

Alfred S***** sen. habe durch den Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 samt Nachträgen hiezu seinen gesamten land- und forstwirtschaftlichen Betrieb an seinen Sohn übertragen. Dieser bilde eine wirtschaftliche Einheit. Deshalb sei auch die (schon) im Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 vorgesehene Abschreibung des Gst 413 Baufl. (Gebäude)/Flurstück unterblieben (gemeint ist offenbar: vorausgesetzt worden); die Parteien hätten in den Nachträgen (lediglich) die Aufsandung entsprechend geändert. Aus den Urkunden gehe eindeutig hervor, dass der Übergabsvertrag als Einheit verbüchert werden sollte, was darin zum Ausdruck komme, dass in den Nachträgen jeweils auf den ursprünglichen Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 Bezug genommen wurde. Das eingeräumte Wohnungsgebrauchsrecht beziehe sich auf die im ersten Stock des Hauses ***** südwestlich gelegene Wohnung samt angemessener Mitbenützung aller gemeinsamen Anlagen und Einrichtungen des Hauses und des Gst. 413 Baufl. (Gebäude)/Flurstück wie Keller und Garten. Nach ständiger Rechtssprechung des Obersten Gerichtshofes könne eine Wohnungsservitut an landwirtschaftlichen Grundstücken keinesfalls eingeräumt werden (NZ 1993, 19 ua). Somit wäre eine erneute Einräumung des Wohnungsgebrauchsrechtes in den Nachträgen, welche die Übergabe land- und forstwirtschaftlicher

Grundstücke zum Gegenstand hatten, ohne jeden Sinn. Es sei außerdem ständige Rechtsprechung, dass ein Wohnungsgebrauchsrecht stets den gesamten Grundbuchskörper belastet, auch wenn es begrifflich - wo wie hier - nur im Haus ausgeübt werden kann.

Auch im Falle einer nachträglichen Zuschreibung von land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zum Grundstück 413 Baufl. (Gebäude)/Flurstück würde das eingetragene Wohnungsgebrauchsrecht den gesamten Grundbuchskörper belasten. Es sei nicht einzusehen, weshalb dieser kostenintensive Weg gewählt werden sollte.

Rechtliche Beurteilung

Diese Rechtsmittelausführungen zeigen eine korrekturbedürftige Verkennung der Rechtslage durch die Vorinstanzen auf; der Revisionsrekurs erweist sich daher als zulässig und auch als berechtigt.

Die beiden Nachträge zum Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 nehmen jeweils auf die dort vereinbarte Übertragung des Grundstücks 413 Baufläche/Flurstück mit dem Haus ***** und die Einräumung eines Wohnungsrechtes für den Übergeber und seine Gattin Bezug (jener vom 3. 12. 2001 in Punkt "Zweitens", jener vom 27. 12. 2002 in Punkt "Erstens"). Die Aufsandungserklärungen sind jeweils so gefasst, dass die Vertragsparteien "unter gleichzeitiger Bestellung des Übergabsgutes als Sicherungsobjekt" ua "die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnungsgebrauchsrechtes gemäß Punkt]]Zweitens[[des Übergabsvertrags vom 29. 12. 2000 bewilligen".

Bei dieser Aktenlage kann vom Fehlen eines Rechtsgrundes für die Verbücherung des vom Übergeber ausbedungenen Wohnungsgebrauchsrechtes keine Rede sein. Der Rechtsgrund liegt im Vorbehalt und der Einräumung dieser Dienstbarkeit im Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000; mit der Rechtsfolge einer Sachhaftung des gesamten (durch die Nachträge erweiterten) Übergabeobjekts (die im Übrigen - wie der Rechtsmittelwerber zutreffend bemerkt - nach § 25 Abs 2 LiegTeilG auch eingetreten wäre, hätten die Beteiligten zunächst den Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 und dann ohne weitere Erwähnung des Wohnungsgebrauchsrechts die Nachträge verbüchert) haben sich die Vertragsparteien ausdrücklich einverstanden erklärt. Bei der Prüfung, ob ein Eintragungsbegehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint, ist die Grundbuchsurkunde in ihrer Gesamtheit, also einschließlich der Aufsandungsurkunde bzw –erklärung, zu beurteilen (RIS-Justiz RS0010950, insbesondere 5 Ob 145/86 = SZ 59/174). Diese Beurteilung lässt im gegenständlichen Fall keinen Zweifel daran aufkommen, dass der Übernehmer den Übergebern als Gegenleistung für die Übereignung der Liegenschaften ua ein Wohnungsgebrauchsrecht an Teilen des mitübergebenen Hauses einräumte, für dessen Erfüllung alle übergebenen Liegenschaften haften sollten. Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.Bei dieser Aktenlage kann vom Fehlen eines Rechtsgrundes für die Verbücherung des vom Übergeber ausbedungenen Wohnungsgebrauchsrechtes keine Rede sein. Der Rechtsgrund liegt im Vorbehalt und der Einräumung dieser Dienstbarkeit im Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000; mit der Rechtsfolge einer Sachhaftung des gesamten (durch die Nachträge erweiterten) Übergabeobjekts (die im Übrigen - wie der Rechtsmittelwerber zutreffend bemerkt - nach Paragraph 25, Absatz 2, LiegTeilG auch eingetreten wäre, hätten die Beteiligten zunächst den Übergabsvertrag vom 29. 12. 2000 und dann ohne weitere Erwähnung des Wohnungsgebrauchsrechts die Nachträge verbüchert) haben sich die Vertragsparteien ausdrücklich einverstanden erklärt. Bei der Prüfung, ob ein Eintragungsbegehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint, ist die Grundbuchsurkunde in ihrer Gesamtheit, also einschließlich der Aufsandungsurkunde bzw –erklärung, zu beurteilen (RIS-Justiz RS0010950, insbesondere 5 Ob 145/86 = SZ 59/174). Diese Beurteilung lässt im gegenständlichen Fall keinen Zweifel daran aufkommen, dass der Übernehmer den Übergebern als Gegenleistung für die Übereignung der Liegenschaften ua ein Wohnungsgebrauchsrecht an Teilen des mitübergebenen Hauses einräumte, für dessen Erfüllung alle übergebenen Liegenschaften haften sollten. Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E75827 5Ob275.04h

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00275.04H.1207.000

Dokumentnummer

JJT_20041207_OGH0002_0050OB00275_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