jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/9/11 6Ob323/02x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.09.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Wolfgang W*****, vertreten durch Dr. Alfred Steinbuch, Rechtsanwalt in Neunkirchen, gegen die beklagte Partei Margarethe H*****, vertreten durch Mag. Christian Schönhuber, Rechtsanwalt in Schwanenstadt, wegen Einwilligung in die Löschung einer Dienstbarkeit, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt vom 25. September 2002, GZ 18 R 179/02f-19, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Neunkirchen vom 26. April 2002, GZ 3 C 1584/01a-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie lauten: "Die Beklagte ist schuldig, in die Löschung des für sie ob der Liegenschaft EZ 186 KG ***** P***** in C-LNR 3a einverleibten "Heimgangsrechtes" einzuwilligen.

Die Beklagte hat dem Kläger die in allen Instanzen mit insgesamt 2.675,28 EUR (darin 372,05 EUR USt und 442,95 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 186 KG ***** P***** mit einem Haus, das aus einem Altbau und einem Neubau besteht. Im Grundbuch ist auf der Liegenschaft zu Gunsten der Beklagten das "Heimgangsrecht" gemäß Punkt Zweitens des Übergabsvertrages vom 3. 4. 1969 eingetragen.

Der Kläger begehrte mit der am 29. 6. 2001 überreichten Klage, die Beklagte schuldig zu erkennen, in die Löschung des Heimgangsrechts einzuwilligen. Dieses Recht sei nur auf die Lebensdauer der seinerzeitigen Übergeber (Eltern der Beklagten) eingeräumt worden. Inzwischen seien beide Übergeber verstorben, sodass das Heimgangsrecht gegenstandslos geworden und zu löschen sei. Ein Heimgangsrecht erschöpfe sich darin, einem in Dürftigkeit geratenen Familienmitglied den erforderlichen Beistand durch Aufnahme in den elterlichen Haushalt zu gewähren. Dieses Recht sei daher nur sinnvoll, wenn die Eltern am Leben seien. Ein Wohnungsrecht im Sinn des § 521 ABGB sei vom Heimgangsrecht nicht umfasst. Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Mit dem Heimgangsrecht sei ihr inhaltlich ein Wohnungsrecht im Sinn des § 521 ABGB auf ihre Lebenszeit eingeräumt worden. Dafür habe sie einen Erbverzichtsvertrag unterfertigen müssen. Das bücherliche Recht der Beklagten sei vom Kläger in dem von ihm geschlossenen Kaufvertrag ausdrücklich, und zwar ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, übernommen worden.Der Kläger begehrte mit der am 29. 6. 2001 überreichten Klage, die Beklagte schuldig zu erkennen, in die Löschung des Heimgangsrechts einzuwilligen. Dieses Recht sei nur auf die Lebensdauer der seinerzeitigen Übergeber (Eltern der

Beklagten) eingeräumt worden. Inzwischen seien beide Übergeber verstorben, sodass das Heimgangsrecht gegenstandslos geworden und zu löschen sei. Ein Heimgangsrecht erschöpfe sich darin, einem in Dürftigkeit geratenen Familienmitglied den erforderlichen Beistand durch Aufnahme in den elterlichen Haushalt zu gewähren. Dieses Recht sei daher nur sinnvoll, wenn die Eltern am Leben seien. Ein Wohnungsrecht im Sinn des Paragraph 521, ABGB sei vom Heimgangsrecht nicht umfasst. Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Mit dem Heimgangsrecht sei ihr inhaltlich ein Wohnungsrecht im Sinn des Paragraph 521, ABGB auf ihre Lebenszeit eingeräumt worden. Dafür habe sie einen Erbverzichtsvertrag unterfertigen müssen. Das bücherliche Recht der Beklagten sei vom Kläger in dem von ihm geschlossenen Kaufvertrag ausdrücklich, und zwar ohne Anrechnung auf den Kaufpreis, übernommen worden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es ging vom folgenden Sachverhalt aus:

Mit notariellem Übergabsvertrag vom 3. 4. 1969 übertrugen die damaligen Miteigentümer Oskar R***** und Albine B*****, die Eltern der Beklagten, die Liegenschaft je zur Hälfte an Theresia S*****, der (zweiten) Tochter der Albine B*****, und Friedrich S*****.

Punkt Zweitens des Übergabsvertrages lautet:

"Die Übergeber bedingen sich aus und die Übernehmer räumen denselben auf deren Lebensdauer nachstehende Wohnungs- und Ausgedingsrechte ein:

a) das Wohnungsrecht für die Übergeber im Haus Conskriptionsnummer 81 (Altbau) mit dem Rechte auf Mitbenützung des Klosetts, der bestehenden Wasserversorgung und der sanitären Anlage, des Hausgartens, der Waschküche und des Kellers in dem von den Übernehmern errichteten Neubau, mit dem Recht auf freien Zu- und Abgang zu dieser Ausnahmswohnung für sich und andere Personen zu deren besuchsweisen und vorübergehenden Aufenthalt,

b) im Falle der Krankheit und Gebrechlichkeit der Übergeber die vollständige Wartung und Pflege, darunter auch die Reinigung der Wohnung, die Herbeiholung des Arztes und der Medikamente und die Zubereitung der dem jeweiligen Gesundheitszustand der Übergeber entsprechenden Kost,

c) das Waschen, Reinigen und Ausbessern der Kleidung, Wäsche und Beschuhung der Übergeber,

d) schließlich bedingen sich die Übergeber aus das Heimgangsrecht für deren gemeinsames Kind Margarethe (Beklagte) und zwar im Hause Conskriptionsnummer 81.

Alle diese Leistungen sind in einer den bisherigen Lebensgewohnheiten der Übergeber entsprechenden Art und Weise von den Übernehmern ordnungsgemäß und treu zu erfüllen."

Beim Abschluss des Übergabsvertrages war die Beklagte anwesend. Sie hat aber diesen Vertrag nicht unterschrieben. Mit notariellem Erbverzichtsvertrag vom selben Tag verzichtete sie für sich und ihre Erben auf das gesetzliche Erb- und Pflichtteilsrecht gegenüber ihrer Mutter. Die Beklagte erhielt hiefür keine finanzielle Abgeltung, sondern das im Übergabsvertrag bezeichnete Heimgangsrecht, weil sie "nicht leer ausgehen" sollte. Vor Vertragsabschluss besprachen die Beteiligten, dass dieses Recht der Beklagten, so lange sie lebe, zustehen sollte und nicht bloß auf Lebensdauer der Übergeber. Sie sollte bei Bedarf auf der Liegenschaft, und zwar im sogenannten Altbau, wo auch die Mutter wohnte, wieder eine Wohnung nehmen könne. Die Übernehmer waren damit einverstanden, dass die Beklagte dieses Recht ausüben könne, wann immer sie wolle. Oskar R*****, der bereits im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses kränklich war, starb im Sommer 1969, die Mutter der Beklagten jedoch erst am 12. 4. 1999. Die Beklagte übte das ihr eingeräumte Recht bis zum Tod der Mutter derart aus, dass sie des öfteren ein paar Wochen oder auch ein paar Tage auf der Liegenschaft wohnte. Nach dem Tod der Mutter räumte sie die Wohnung von deren Fahrnissen und stellte dem Kläger über dessen Drängen einen Teil der Schlüssel zurück, um weitere Auseinandersetzungen zu vermeiden. Sie ging aber weiterhin vom Bestand des ihr eingeräumten Rechtes aus und behielt sich einen Teil der Schlüssel. Der Kläger hatte die Liegenschaft von einem außerbücherlichen Erwerber, der sie ersteigert hatte, mit Kaufvertrag vom 16. 8. 1996 erworben. Darin ist festgehalten, dass der Kläger die bücherlich sichergestellten Rechte, unter anderem das Heimgangsrecht, ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernehme. Es kann nicht festgestellt werden, dass die Mutter der Beklagten der Familie des Klägers gegenüber erklärt habe, nach ihrem Tod könnte die Familie des Beklagten den Altbau herrichten.

Das Erstgericht legte den Vertragspunkt des Übergabsvertrages über die Einräumung des Heimgangsrechtes dahin aus, dass das Heimgangsrecht inhaltlich ein Wohnungsrecht gemäß § 521 ABGB sei, das der Beklagten bis zu deren Tod

zustehen sollte und nicht mit der Lebensdauer der Übergeber begrenzt sei. Letzteres treffe nur auf die den Übergebern in a) bis c) des Punktes zweitens eingeräumte Rechte zu. Nichts anderes sei im Beweisverfahren auch hervorgekommen. Die Übergeber hätten der Beklagten einen lebenslangen Nutzen dahin verschaffen wollen, dass sie ohne zeitliche Begrenzung bei Bedarf auf der vormals elterlichen Liegenschaft Wohnung nehmen könne. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 4.000 EUR, nicht aber 20.000 EUR übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Nach den im Zusammenhang mit dem Übergabsvertrag geführten Besprechungen sei inhaltlich kein Heimgangsrecht, sondern ein Wohnungsrecht zu Gunsten der Beklagten vereinbart worden. Es erstrecke sich aber die Sachhaftung des Erwerbers einer Liegenschaft gemäß § 443 ABGB nur auf die im Grundbuch eingetragenen Lasten. Im Grundbuch sei kein Wohnungsrecht, sondern ein Heimgangsrecht eingetragen. Auch Punkt Zweitens des Übergabsvertrages lasse nicht erkennen, dass damit in Wahrheit ein Wohnungsrecht eingeräumt sein könne. Der Kläger habe keinen Anlass gehabt, nähere Nachforschungen über allenfalls bestehende, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte anzustellen. Er sei daher in seinem Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuches zu schützen und müsse keine Rechte gegen sich gelten lassen, die nicht unter dem Begriff des Heimgangsrechtes subsumiert werden könnten. Dieses stelle nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes einen dem bäuerlichen Brauchtum entsprechenden, familienrechtlichen Anspruch eines alleinstehenden Familienmitgliedes dar, für die Zeit besonderer Bedürftigkeit in der Familiengemeinschaft wieder Aufnahme zu finden. Das Wesen des Heimgangsrechtes liege in der Wiederaufnahme der Familiengemeinschaft, wodurch der Wiederaufgenommene eine Schlafstelle im Familienverband und einen Platz am gemeinsame Tisch finde und sich nach Maßgabe seiner Fähigkeiten auch an der Erwerbstätigkeit der Familienmitglieder zu beteiligen habe. Der Zweck des Heimgangsrechtes erschöpfe sich darin, dem in Bedürftigkeit verfallenen Familienmitglied den erforderlichen Beistand zu gewähren. Ein Anspruch auf eine abgesonderte Wohnung und Führung eines selbständigen Haushaltes lasse sich daraus nicht ableiten (SZ 29/80). Dies sage aber nichts über die zeitliche Begrenzung des einverleibten Heimgangsrechtes aus. Die festgestellte Vereinbarung, dass das Heimgangsrecht erst nach dem Tod der Beklagten erlöschen solle, widerspreche auch nicht dem Vertrauensschutz des Erwerbers, weil nach dem Gesetz persönliche Dienstbarkeiten grundsätzlich mit dem Tod des Berechtigten erlöschen würden. Auch aus dem Übergabsvertrag ergebe sich nichts Gegenteiliges. Es sei zwar richtig, dass dessen Einleitungssatz auf die Lebensdauer der Übergeber abstelle. Allerdings seien nur die Unterpunkte a), b) und c) von diesem Einleitungssatz abhängig, weil sie ansonsten weder Subjekt noch Prädikat enthalten würden. Punkt d) der Vertragsbestimmung bestehe hingegen in einem in sich vollständig geschlossenen Satz, der schon deshalb keine bloße Fortsetzung des Einleitungssatzes sei, weil ansonsten die Wendung "die Übergeber bedingen sich aus" doppelt vorkommen würde. Vor allem aber beziehe sich der Einleitungssatz ausdrücklich auf "nachstehende Wohnungs- und Ausgedingsrechte" der "Übergeber", somit nur auf die in den Punkten a) bis c) genannten Ansprüche, nicht aber auf das der Beklagten in Punkt d) eingeräumte Heimgangsrecht. Es sei daher weder aus der Absicht der vertragschließenden Parteien noch aus der objektiven Auslegung des Vertrages ein Erlöschen der Personaldienstbarkeit vor dem Tod der Beklagten abzuleiten. Auch der Ansicht des Klägers, das Erlöschen der Servitut ergebe sich aus dem familienrechtlichen Zweck des Heimgangsrechtes, könne nicht beigepflichtet werden. Mit dem Heimgangsrecht, das vor allem im Zusammenhang mit Übergabsverträgen zu Gunsten des weichenden Erben begründet werde, würden die Übernehmer der Liegenschaft belastet, die daraus im Fall der Bedürftigkeit des Berechtigten unterhaltsähnliche Leistungen zu erbringen hätten, nicht aber die übergebenden Eltern des Berechtigten. Der Begriff "Elternhaus" sei in diesem Zusammenhang nicht mit dem Haushalt der Eltern gleichzusetzen, sondern mit dem ehemaligen Haus der Eltern, zumal diese nach den traditionellen Ausgedingeverträgen ab der Hofübergabe gar keinen eigenen Haushalt mehr führten. Es sei zwar richtig, dass das Heimgangsrecht auf einem dem bäuerlichen Brauchtum entsprechenden familienrechtlichen Anspruch beruhe. Wie jede Dienstbarkeit verpflichte es aber nach seiner Verdinglichung durch Eintragung in das Grundbuch den jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft unabhängig davon, ob zwischen ihm und dem Berechtigten ein Verwandtschaftsverhältnis bestehe. Dies sei für die in ihrem Unterhaltscharakter dem Heimgangsrecht nicht unähnliche Reallast des Ausgedinges völlig unbestritten. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Wirkung eines verdinglichten Heimgangsrechtes gegenüber dem Liegenschaftserwerber, der nicht Familienmitglied sei, fehle.Das Erstgericht legte den Vertragspunkt des Übergabsvertrages über die Einräumung des Heimgangsrechtes dahin aus, dass das Heimgangsrecht inhaltlich ein Wohnungsrecht gemäß Paragraph 521, ABGB sei, das der Beklagten bis zu deren Tod zustehen sollte und nicht mit der Lebensdauer der Übergeber begrenzt sei. Letzteres treffe nur auf die den Übergebern in a) bis c) des Punktes zweitens

eingeräumte Rechte zu. Nichts anderes sei im Beweisverfahren auch hervorgekommen. Die Übergeber hätten der Beklagten einen lebenslangen Nutzen dahin verschaffen wollen, dass sie ohne zeitliche Begrenzung bei Bedarf auf der vormals elterlichen Liegenschaft Wohnung nehmen könne. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 4.000 EUR, nicht aber 20.000 EUR übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei. Nach den im Zusammenhang mit dem Übergabsvertrag geführten Besprechungen sei inhaltlich kein Heimgangsrecht, sondern ein Wohnungsrecht zu Gunsten der Beklagten vereinbart worden. Es erstrecke sich aber die Sachhaftung des Erwerbers einer Liegenschaft gemäß Paragraph 443, ABGB nur auf die im Grundbuch eingetragenen Lasten. Im Grundbuch sei kein Wohnungsrecht, sondern ein Heimgangsrecht eingetragen. Auch Punkt Zweitens des Übergabsvertrages lasse nicht erkennen, dass damit in Wahrheit ein Wohnungsrecht eingeräumt sein könne. Der Kläger habe keinen Anlass gehabt, nähere Nachforschungen über allenfalls bestehende, aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Rechte anzustellen. Er sei daher in seinem Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuches zu schützen und müsse keine Rechte gegen sich gelten lassen, die nicht unter dem Begriff des Heimgangsrechtes subsumiert werden könnten. Dieses stelle nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes einen dem bäuerlichen Brauchtum entsprechenden, familienrechtlichen Anspruch eines alleinstehenden Familienmitgliedes dar, für die Zeit besonderer Bedürftigkeit in der Familiengemeinschaft wieder Aufnahme zu finden. Das Wesen des Heimgangsrechtes liege in der Wiederaufnahme der Familiengemeinschaft, wodurch der Wiederaufgenommene eine Schlafstelle im Familienverband und einen Platz am gemeinsame Tisch finde und sich nach Maßgabe seiner Fähigkeiten auch an der Erwerbstätigkeit der Familienmitglieder zu beteiligen habe. Der Zweck des Heimgangsrechtes erschöpfe sich darin, dem in Bedürftigkeit verfallenen Familienmitglied den erforderlichen Beistand zu gewähren. Ein Anspruch auf eine abgesonderte Wohnung und Führung eines selbständigen Haushaltes lasse sich daraus nicht ableiten (SZ 29/80). Dies sage aber nichts über die zeitliche Begrenzung des einverleibten Heimgangsrechtes aus. Die festgestellte Vereinbarung, dass das Heimgangsrecht erst nach dem Tod der Beklagten erlöschen solle, widerspreche auch nicht dem Vertrauensschutz des Erwerbers, weil nach dem Gesetz persönliche Dienstbarkeiten grundsätzlich mit dem Tod des Berechtigten erlöschen würden. Auch aus dem Übergabsvertrag ergebe sich nichts Gegenteiliges. Es sei zwar richtig, dass dessen Einleitungssatz auf die Lebensdauer der Übergeber abstelle. Allerdings seien nur die Unterpunkte a), b) und c) von diesem Einleitungssatz abhängig, weil sie ansonsten weder Subjekt noch Prädikat enthalten würden. Punkt d) der Vertragsbestimmung bestehe hingegen in einem in sich vollständig geschlossenen Satz, der schon deshalb keine bloße Fortsetzung des Einleitungssatzes sei, weil ansonsten die Wendung "die Übergeber bedingen sich aus" doppelt vorkommen würde. Vor allem aber beziehe sich der Einleitungssatz ausdrücklich auf "nachstehende Wohnungs- und Ausgedingsrechte" der "Übergeber", somit nur auf die in den Punkten a) bis c) genannten Ansprüche, nicht aber auf das der Beklagten in Punkt d) eingeräumte Heimgangsrecht. Es sei daher weder aus der Absicht der vertragschließenden Parteien noch aus der objektiven Auslegung des Vertrages ein Erlöschen der Personaldienstbarkeit vor dem Tod der Beklagten abzuleiten. Auch der Ansicht des Klägers, das Erlöschen der Servitut ergebe sich aus dem familienrechtlichen Zweck des Heimgangsrechtes, könne nicht beigepflichtet werden. Mit dem Heimgangsrecht, das vor allem im Zusammenhang mit Übergabsverträgen zu Gunsten des weichenden Erben begründet werde, würden die Übernehmer der Liegenschaft belastet, die daraus im Fall der Bedürftigkeit des Berechtigten unterhaltsähnliche Leistungen zu erbringen hätten, nicht aber die übergebenden Eltern des Berechtigten. Der Begriff "Elternhaus" sei in diesem Zusammenhang nicht mit dem Haushalt der Eltern gleichzusetzen, sondern mit dem ehemaligen Haus der Eltern, zumal diese nach den traditionellen Ausgedingeverträgen ab der Hofübergabe gar keinen eigenen Haushalt mehr führten. Es sei zwar richtig, dass das Heimgangsrecht auf einem dem bäuerlichen Brauchtum entsprechenden familienrechtlichen Anspruch beruhe. Wie jede Dienstbarkeit verpflichte es aber nach seiner Verdinglichung durch Eintragung in das Grundbuch den jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft unabhängig davon, ob zwischen ihm und dem Berechtigten ein Verwandtschaftsverhältnis bestehe. Dies sei für die in ihrem Unterhaltscharakter dem Heimgangsrecht nicht unähnliche Reallast des Ausgedinges völlig unbestritten. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Wirkung eines verdinglichten Heimgangsrechtes gegenüber dem Liegenschaftserwerber, der nicht Familienmitglied sei, fehle.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers ist zulässig und berechtigt. Wie das Berufungsgericht zutreffend dargestellt hat, ist der gutgläubige Erwerber einer Liegenschaft durch den Vertrauensgrundsatz (§§ 443, 1500 ABGB) geschützt. Aus § 443 ABGB ergibt sich, dass die vom Liegenschaftserwerber übernommenen Lasten so zu tragen sind, wie sie sich aus dem

Grundbuch ergeben (5 Ob 543/94). Der Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip) entfaltet seine Wirkung nur gegenüber einem gutgläubigen Dritten. Es kommt dem nicht zugute, der bei gehöriger Aufmerksamkeit die Abweichung des Buchstandes von der wahren Rechtslage erkennen konnte. Wer in Kenntnis einer nicht völlig erklärten Rechtslage eine Liegenschaft erwirbt, kann sich weder allein auf den Grundbuchsstand noch auf die Behauptung der Lastenfreiheit durch den Voreigentümer berufen, sondern hat zumutbare Nachforschungen anzustellen (RIS-Justiz RS0011676). Der für den derivativen Eigentumserwerb geltende Grundsatz, dass der Gutglaubenserwerb nur möglich ist, wenn keine Umstände vorliegen, die bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren, vom Grundbuchsstand abweichenden Sachverhalt erkennen lassen, hat auch für den Eigentumserwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren Gültigkeit (6 Ob 79/98f). Geschützt wird grundsätzlich das Vertrauen auf die Eintragung im Hauptbuch. Für die Parteien des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages ist der sich aus diesem Titel ergebende Umfang der dem Berechtigten zustehenden Befugnisse maßgebend, bei dessen Auslegung insbesondere Natur und Zweck der Dienstbarkeit zur Zeit ihrer Einräumung zu beachten sind (SZ 53/149 ua). Einem gutgläubigen Rechtsnachfolger kann das Auslegungsergebnis aber nur entgegengehalten werden, wenn es sich mit dem Servitutsumfang deckt, den der Erwerber bei vernünftigem Verständnis der Grundbuchseintragung und der entsprechenden Bestimmungen des in der Urkundensammlung befindlichen Servitutsbestellungsvertrages annehmen konnte (SZ 72/103). Das Berufungsgericht hat den traditionellen Begriff des "Heimgangsrechtes" in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung dargestellt (SZ 29/80; RIS-Justiz RS0011856; Hofmann in Rummel ABGB3 I § 521 Rz 4). Ein solches Recht ist im Gesetz nicht geregelt und bei den persönlichen Dienstbarkeiten in § 478 ABGB nicht aufgezählt. § 478 ABGB nennt das Gebrauchsrecht, das Fruchtgenussrecht und das Wohnrecht, wobei gemäß§ 521 ABGB auch die Wohnungsservitut entweder nach dem Recht des Gebrauches oder als Fruchtnießung (an bewohnbaren Gebäudeteilen) zu behandeln ist. Das im bäuerlichen Brauchtum wurzelnde familienrechtliche Heimgangsrecht enthält zwar Elemente des Wohnungsgebrauchsrechtes, unterscheidet sich jedoch von diesem in mehrfacher Hinsicht: Es geht einerseits darüber hinaus, weil es auch den Anspruch auf Verpflegung im Sinn eines "Mitlebens" im elterlichen Haushalt gewährt. Andererseits ist es dadurch eingeschränkt, dass es nur vom berechtigten Familienmitglied allein, nicht aber auch von seinen Familienangehörigen, und nur im Fall der Bedürftigkeit und nicht jederzeit nach Belieben in Anspruch genommen werden kann. Wesentlich ist der Anspruch auf Rückkehr des - wenn auch nun schon erwachsenen - Kindes in den Familienverband im Fall der Notlage, um dort wiederum mitversorgt zu werden. Von diesem Versorgungsanspruch ist zwar auch umfasst, dass dem bedürftigen Anspruchsberechtigten eine Schlafstelle zugewiesen wird, dies aber im Rahmen der vereinbarten elterlichen Fürsorge über die einmal eingetretene Selbsterhaltungsfähigkeit hinaus. Das Heimgangsrecht betrifft demnach allein die Eltern-Kindbeziehung und geht daher mit dem Tod der Eltern unter und nicht erst, wie es § 529 ABGB für persönliche Dienstbarkeiten vorsieht, mit dem Tod des Berechtigten. Von einem anderen Verständnis des Begriffes "Heimgangsrecht" musste der Kläger nicht ausgehen. Er durfte daher bereits nach der Grundbuchseintragung annehmen, dass das auf der von ihm erworbenen Liegenschaft zu Gunsten der Beklagten eingetragene Heimgangsrecht erlöschen werde, sobald die damals noch lebende Mutter der Beklagten verstorben sei. Auch die Einsicht in die Urkundensammlung hätte aus der Sicht des Klägers kein anderes Ergebnis gebracht. Der Kläger durfte unterstellen, dass ein Notar, der einen Übergabsvertrag verfasst, rechtskundig ist und daher die Begriffe Wohnungsrecht und Heimgangsrecht nicht willkürlich verwendet, sondern dass vielmehr den Eltern ein Wohnungsrecht (Punkt Zweitens a) des Übergabsvertrages) und ihrer Tochter ein sich hievon unterscheidendes Heimgangsrecht (Punkt Zweitens d)) eingeräumt werden sollte. Die geringfügige stillistische Abweichung des letzten Unterpunktes d) von den Unterpunkten a) bis c) des Vertragspunktes Zweitens ist dem gegenüber zu vernachlässigen und im Übrigen dadurch zu erklären, dass die Übergeber der Beklagten offensichtlich ein eigenes Recht einräumen wollten, das sie mit dinglicher Wirkung zu Gunsten der Beklagten ausstatten wollten, wie sich auch aus der Aufsandungserklärung (Punkt Sechstens b)) ergibt. Für die Übernehmer und deren Rechtsnachfolger konnte dies aber nur bedeuten, dass sie die Rückkehr der Beklagten in den elterlichen Haushalt zu dulden und allenfalls, dass sie im Fall der Erkrankung und Gebrechlichkeit der Übergeber auch die Beklagte mitzuversorgen hatten. Wenn sich auch der auf die Lebensdauer der Übergeber beziehende Einleitungssatz des Vertragspunktes Zweitens nicht zwingend auf den Unterpunkt d) bezieht, ergibt sich doch aus der Einräumung einerseits eines Wohnrechtes an die Übergeber, andererseits eines (bloßen) Heimgangsrechtes an die Beklagte, dass dieses seiner Natur entsprechend mit dem Tod der Übergeber enden soll. Allein der Umstand, dass zum Zweck der Gebührenbemessung (Punkt Elftens) auf das Alter der Beklagten und nicht auf das der Übergeber abgestellt wurde, gibt noch nicht zu Zweifeln Anlass, ob die seinerzeitigen Vertragsparteien ihrer Vereinbarung einen anderen Inhalt

unterstellen wollten als sich aus der aufgezeigten Wortwahl ergibt. Für besondere Nachforschungen des Klägers anlässlich seines Liegenschaftserwerbes, ob der wahre Wille der Vertragsschließenden dem sich aus der Grundbuchseintragung und der Titelurkunde ergebenden Umfang des zu Gunsten der Beklagten verbücherten Recht entspricht, bestand kein Anlass. Es ist dem Kläger daher trotz der von den Vorinstanzen festgestellten Absicht der seinerzeitigen Vertragsparteien, der Beklagten bis an ihr Lebensende das Recht einzuräumen, im sogenannten Altbau Wohnung zu nehmen, wann immer sie wolle, der gute Glaube zuzubilligen, dass der Beklagten kein Wohnungsgebrauchsrecht, sondern bloß ein mit dem Tod der damals im Altbau wohnenden Mutter der Beklagten endendes Heimgangsrecht im herkömmlichen Sinn zusteht.Die Revision des Klägers ist zulässig und berechtigt. Wie das Berufungsgericht zutreffend dargestellt hat, ist der gutgläubige Erwerber einer Liegenschaft durch den Vertrauensgrundsatz (Paragraphen 443,, 1500 ABGB) geschützt. Aus Paragraph 443, ABGB ergibt sich, dass die vom Liegenschaftserwerber übernommenen Lasten so zu tragen sind, wie sie sich aus dem Grundbuch ergeben (5 Ob 543/94). Der Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip) entfaltet seine Wirkung nur gegenüber einem gutgläubigen Dritten. Es kommt dem nicht zugute, der bei gehöriger Aufmerksamkeit die Abweichung des Buchstandes von der wahren Rechtslage erkennen konnte. Wer in Kenntnis einer nicht völlig erklärten Rechtslage eine Liegenschaft erwirbt, kann sich weder allein auf den Grundbuchsstand noch auf die Behauptung der Lastenfreiheit durch den Voreigentümer berufen, sondern hat zumutbare Nachforschungen anzustellen (RIS-Justiz RS0011676). Der für den derivativen Eigentumserwerb geltende Grundsatz, dass der Gutglaubenserwerb nur möglich ist, wenn keine Umstände vorliegen, die bei gehöriger Aufmerksamkeit den wahren, vom Grundbuchsstand abweichenden Sachverhalt erkennen lassen, hat auch für den Eigentumserwerb durch Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren Gültigkeit (6 Ob 79/98f). Geschützt wird grundsätzlich das Vertrauen auf die Eintragung im Hauptbuch. Für die Parteien des Dienstbarkeitsbestellungsvertrages ist der sich aus diesem Titel ergebende Umfang der dem Berechtigten zustehenden Befugnisse maßgebend, bei dessen Auslegung insbesondere Natur und Zweck der Dienstbarkeit zur Zeit ihrer Einräumung zu beachten sind (SZ 53/149 ua). Einem gutgläubigen Rechtsnachfolger kann das Auslegungsergebnis aber nur entgegengehalten werden, wenn es sich mit dem Servitutsumfang deckt, den der Erwerber bei vernünftigem Verständnis der Grundbuchseintragung und der entsprechenden Bestimmungen des in der Urkundensammlung befindlichen Servitutsbestellungsvertrages annehmen konnte (SZ 72/103). Das Berufungsgericht hat den traditionellen Begriff des "Heimgangsrechtes" in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung dargestellt (SZ 29/80; RIS-Justiz RS0011856; Hofmann in Rummel ABGB3 römisch eins Paragraph 521, Rz 4). Ein solches Recht ist im Gesetz nicht geregelt und bei den persönlichen Dienstbarkeiten in Paragraph 478, ABGB nicht aufgezählt. Paragraph 478, ABGB nennt das Gebrauchsrecht, das Fruchtgenussrecht und das Wohnrecht, wobei gemäß Paragraph 521, ABGB auch die Wohnungsservitut entweder nach dem Recht des Gebrauches oder als Fruchtnießung (an bewohnbaren Gebäudeteilen) zu behandeln ist. Das im bäuerlichen Brauchtum wurzelnde familienrechtliche Heimgangsrecht enthält zwar Elemente des Wohnungsgebrauchsrechtes, unterscheidet sich jedoch von diesem in mehrfacher Hinsicht: Es geht einerseits darüber hinaus, weil es auch den Anspruch auf Verpflegung im Sinn eines "Mitlebens" im elterlichen Haushalt gewährt. Andererseits ist es dadurch eingeschränkt, dass es nur vom berechtigten Familienmitglied allein, nicht aber auch von seinen Familienangehörigen, und nur im Fall der Bedürftigkeit und nicht jederzeit nach Belieben in Anspruch genommen werden kann. Wesentlich ist der Anspruch auf Rückkehr des - wenn auch nun schon erwachsenen - Kindes in den Familienverband im Fall der Notlage, um dort wiederum mitversorgt zu werden. Von diesem Versorgungsanspruch ist zwar auch umfasst, dass dem bedürftigen Anspruchsberechtigten eine Schlafstelle zugewiesen wird, dies aber im Rahmen der vereinbarten elterlichen Fürsorge über die einmal eingetretene Selbsterhaltungsfähigkeit hinaus. Das Heimgangsrecht betrifft demnach allein die Eltern-Kindbeziehung und geht daher mit dem Tod der Eltern unter und nicht erst, wie es Paragraph 529, ABGB für persönliche Dienstbarkeiten vorsieht, mit dem Tod des Berechtigten. Von einem anderen Verständnis des Begriffes "Heimgangsrecht" musste der Kläger nicht ausgehen. Er durfte daher bereits nach der Grundbuchseintragung annehmen, dass das auf der von ihm erworbenen Liegenschaft zu Gunsten der Beklagten eingetragene Heimgangsrecht erlöschen werde, sobald die damals noch lebende Mutter der Beklagten verstorben sei. Auch die Einsicht in die Urkundensammlung hätte aus der Sicht des Klägers kein anderes Ergebnis gebracht. Der Kläger durfte unterstellen, dass ein Notar, der einen Übergabsvertrag verfasst, rechtskundig ist und daher die Begriffe Wohnungsrecht und Heimgangsrecht nicht willkürlich verwendet, sondern dass vielmehr den Eltern ein Wohnungsrecht (Punkt Zweitens a) des Übergabsvertrages) und ihrer Tochter ein sich hievon unterscheidendes Heimgangsrecht (Punkt Zweitens d)) eingeräumt werden sollte. Die geringfügige stillistische Abweichung des letzten Unterpunktes d) von den Unterpunkten

a) bis c) des Vertragspunktes Zweitens ist dem gegenüber zu vernachlässigen und im Übrigen dadurch zu erklären, dass die Übergeber der Beklagten offensichtlich ein eigenes Recht einräumen wollten, das sie mit dinglicher Wirkung zu Gunsten der Beklagten ausstatten wollten, wie sich auch aus der Aufsandungserklärung (Punkt Sechstens b)) ergibt. Für die Übernehmer und deren Rechtsnachfolger konnte dies aber nur bedeuten, dass sie die Rückkehr der Beklagten in den elterlichen Haushalt zu dulden und allenfalls, dass sie im Fall der Erkrankung und Gebrechlichkeit der Übergeber auch die Beklagte mitzuversorgen hatten. Wenn sich auch der auf die Lebensdauer der Übergeber beziehende Einleitungssatz des Vertragspunktes Zweitens nicht zwingend auf den Unterpunkt d) bezieht, ergibt sich doch aus der Einräumung einerseits eines Wohnrechtes an die Übergeber, andererseits eines (bloßen) Heimgangsrechtes an die Beklagte, dass dieses seiner Natur entsprechend mit dem Tod der Übergeber enden soll. Allein der Umstand, dass zum Zweck der Gebührenbemessung (Punkt Elftens) auf das Alter der Beklagten und nicht auf das der Übergeber abgestellt wurde, gibt noch nicht zu Zweifeln Anlass, ob die seinerzeitigen Vertragsparteien ihrer Vereinbarung einen anderen Inhalt unterstellen wollten als sich aus der aufgezeigten Wortwahl ergibt. Für besondere Nachforschungen des Klägers anlässlich seines Liegenschaftserwerbes, ob der wahre Wille der Vertragsschließenden dem sich aus der Grundbuchseintragung und der Titelurkunde ergebenden Umfang des zu Gunsten der Beklagten verbücherten Recht entspricht, bestand kein Anlass. Es ist dem Kläger daher trotz der von den Vorinstanzen festgestellten Absicht der seinerzeitigen Vertragsparteien, der Beklagten bis an ihr Lebensende das Recht einzuräumen, im sogenannten Altbau Wohnung zu nehmen, wann immer sie wolle, der gute Glaube zuzubilligen, dass der Beklagten kein Wohnungsgebrauchsrecht, sondern bloß ein mit dem Tod der damals im Altbau wohnenden Mutter der Beklagten endendes Heimgangsrecht im herkömmlichen Sinn zusteht.

In Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen ist dem Klagebegehren auf Zustimmung zur Löschung des Heimgangsrechtes daher stattzugeben.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Die vom Kläger in erster Instanz verzeichneten Kosten einer Grundbuchseingabe sind nicht in diesem Verfahren entstanden und daher nicht zuzuerkennen.Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO. Die vom Kläger in erster Instanz verzeichneten Kosten einer Grundbuchseingabe sind nicht in diesem Verfahren entstanden und daher nicht zuzuerkennen.

Anmerkung

E71105 6Ob323.02x

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0060OB00323.02X.0911.000

Dokumentnummer

JJT_20030911_OGH0002_0060OB00323_02X0000_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