jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/11/20 5Ob256/02m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 Verein L*****, vertreten durch Prof. Haslinger & Partner, Rechtsanwälte, 4014 Linz, Kroatengasse 7, wegen Eintragung eines Baurechts, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 3. Juli 2002, AZ 15 R 108/02m, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichtes Linz-Land vom 24. April 2002, TZ 554/02, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Beschlüsse der Vorinstanzen werden wie folgt abgeändert:

Auf Grund des Baurechtsvertrages vom 14. 6. 1999/11. 2. 2000 ("Baurechtsvertrag und Nachtrag vom 5. 2. 1985") wird im Grundbuch ***** die lastenfreie Abschreibung des Grundstücks 378/10 aus der EZ ***** unter Mitübertragung des Eigentumsrechts für das *****, die Eröffnung einer neuen Einlage (EZ) für das abgeschriebene Grundstück und in dieser die Anmerkung des Gesuches um Eintragung des Baurechts für den Verein L***** bewilligt.

Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in 4040 Linz, Kaarstraße 1, das Finanzamt Linz in 4020 Linz, Hauptplatz 5-6 und die Gemeinde ***** werden im Sinne des § 13 Abs 2 Baurechtsgesetz aufgefordert, ihre Ansprüche an von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschlägen, Vermögensübertragungsgebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben, soweit sie ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen, binnen 14 Tagen beim Bezirksgericht Linz-Land anzumelden, widrigenfalls sie dem einzutragenden Baurecht im Rang nachstehen würden.Das Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern in 4040 Linz, Kaarstraße 1, das Finanzamt Linz in 4020 Linz, Hauptplatz 5-6 und die Gemeinde ***** werden im Sinne des Paragraph 13, Absatz 2, Baurechtsgesetz aufgefordert, ihre Ansprüche an von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschlägen, Vermögensübertragungsgebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben, soweit sie ein Vorzugsrecht vor den im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten genießen, binnen 14 Tagen beim Bezirksgericht Linz-Land anzumelden, widrigenfalls sie dem einzutragenden Baurecht im Rang nachstehen würden.

Dieser Beschluss ist den Aufgeforderten vom Erstgericht zu eigenen Handen zuzustellen.

Über das weitere Eintragungsbegehren des Antragstellers

1.) Abschreibung des Grundstückes 378/10 von der neu eröffneten EZ und Zuschreibung zur EZ 475 Grundbuch ***** unter gleichzeitiger Einverleibung der Erweiterung des Baurechts für den Verein L***** bis 31. 12. 2064 hinsichtlich des Grundstückes 378/10;

2.) Ersichtlichmachung der Baurechtserweiterung hinsichtlich des Grundstückes 378/10 in der Baurechtseinlage EZ 485 Grundbuch ***** und Einverleibung des Vorkaufsrechts in eben dieser Baurechtseinlage zugunsten des R*****;

3.) Löschung der (für das Grundstück 378/10 neu gebildeten) EZ als gegenstandslos;

wovon zu verständigen sind:

1. 1.Ziffer eins
   R*****;
2. 2.Ziffer 2
   Verein L*****;
3. 3.Ziffer 3
   Finanzamt Urfahr, Abteilung für Gebühren und Verkehrssteuern, 4040 Linz, Kaarstraße 2;
4. 4.Ziffer 4
   Finanzamt Linz, 4020 Linz, Hauptplatz 5-6;
5. 5.Ziffer 5
   Dr. Wolfgang Graziani-Weiss, Rechtsanwalt, 4020 Linz, Kroatengasse 7, unter Anschluss aller entbehrlichen Originalurkunden;

wird vom Erstgericht nach Vorliegen und Maßgabe des Ergebnisses des Aufforderungsverfahrens zu entscheiden sein.

Text

Begründung:

Das R***** ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 475 GB *****, bestehend aus dem Grundstück 65/2. Diese Liegenschaft ist zu C-LNR 2b mit einem bis zum 31. 12. 2064 währenden Baurecht für den nunmehrigen Antragsteller belastet, das wiederum in der Baurechtseinlage EZ 485 GB ***** eingetragen ist. Unter C-LNR 1a ist dort das Vorkaufsrecht für das R*****einverleibt.

Das R***** ist weiters Eigentümerin der Liegenschaft EZ 555 GB *****, bestehend aus dem Grundstück 378/10 und neun weiteren Grundstücken. Mit einem als "Baurechtsvertrag und Nachtrag vom 5. 2. 1985" bezeichneten Vertrag vom 14. 6. 1999/11. 2. 2000 sollte das mit dem Baurecht belastete Grundstück 65/2 um das Grundstück 378/10 vergrößert werden. In der Präambel des Vertrags ist dazu vorgesehen, dass für das Grundstück 378/10 eine neue Einlage eröffnet wird; sodann ist in Punkt II folgende Baurechtsbegründung vereinbart:Das R***** ist weiters Eigentümerin der Liegenschaft EZ 555 GB *****, bestehend aus dem Grundstück 378/10 und neun weiteren Grundstücken. Mit einem als "Baurechtsvertrag und Nachtrag vom 5. 2. 1985" bezeichneten Vertrag vom 14. 6. 1999/11. 2. 2000 sollte das mit dem Baurecht belastete Grundstück 65/2 um das Grundstück 378/10 vergrößert werden. In der Präambel des Vertrags ist dazu vorgesehen, dass für das Grundstück 378/10 eine neue Einlage eröffnet wird; sodann ist in Punkt römisch II folgende Baurechtsbegründung vereinbart:

"Das Stift bestellt an dem ... Grundstück 378/10 dem Verein ...

(Antragsteller), im folgenden kurz Lebenshilfe genannt, ein Baurecht

im Umfang des bisher ... eingeräumten, sohin vom 1. 4. 1997 bis zum

31. 12. 2064."

In Punkt V. des Vertrages räumte die Lebenshilfe (der Antragsteller) dem Stift für alle Fälle der Veräußerung des Bauwerks das auf dieser Baurechtseinlage bücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht ein.In Punkt römisch fünf. des Vertrages räumte die Lebenshilfe (der Antragsteller) dem Stift für alle Fälle der Veräußerung des Bauwerks das auf dieser Baurechtseinlage bücherlich sicherzustellende Vorkaufsrecht ein.

Punkt VI enthält sodann folgende Aufsandungserklärung:Punkt römisch VI enthält sodann folgende Aufsandungserklärung:

"Sohin erteilen die Vertragsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch ***** nachstehende grundbücherliche Eintragungen vorgenommen werden können und zwar:

a) ob der für das Gst. 378/10 neu eröffneten Einlage die Einverleibung der Bestellung eines Baurechts ... für die Zeit 1. 4. 1997 bis 31. 12. 2064 zugunsten des Vereins Lebenshilfe ....;

b) ob der für das Baurecht neu zu eröffnenden Einlage die Einverleibung des Baurechts für die Zeit vom 1. 4. 1997 bis 31. 12. 2064 zugunsten des Vereins Lebenshilfe ...;

c) ob der neu eröffneten Baurechtseinlage die Einverleibung des Vorkaufsrechts zugunsten des ... Stiftes gemäß Punkt V. dieses Vertrages."c) ob der neu eröffneten Baurechtseinlage die Einverleibung des Vorkaufsrechts zugunsten des ... Stiftes gemäß Punkt römisch fünf. dieses Vertrages."

In Punkt VII. des Vertrages ist unter "Sonstiges" noch festgehalten, dass alle übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 5. 2. 1985 aufrecht bleiben und auch auf das nunmehr erweiterte Baurecht vollinhaltlich anwendbar sind.In Punkt römisch VII. des Vertrages ist unter "Sonstiges" noch festgehalten, dass alle übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 5. 2. 1985 aufrecht bleiben und auch auf das nunmehr erweiterte Baurecht vollinhaltlich anwendbar sind.

Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde ***** vom 6. 2. 2001, Zl 031-7-13/1998, wurden die Grundstücke 65/2 der KG ***** und 378/10 der KG ***** zu einem gemeinsamen Bauplatz erklärt. Dies unter der Auflage (so die Klarstellung im Nachtragsbescheid vom 8. 11. 2001), dass die zu einem gemeinsamen Bauplatz erklärten Grundstücke - dem § 5 Abs 4 oö BauO entsprechend - in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen werden.Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Marktgemeinde ***** vom 6. 2. 2001, Zl 031-7-13/1998, wurden die Grundstücke 65/2 der KG ***** und 378/10 der KG ***** zu einem gemeinsamen Bauplatz erklärt. Dies unter der Auflage (so die Klarstellung im Nachtragsbescheid vom 8. 11. 2001), dass die zu einem gemeinsamen Bauplatz erklärten Grundstücke - dem Paragraph 5, Absatz 4, oö BauO entsprechend - in der gleichen Grundbuchseinlage eingetragen werden.

Unter Vorlage des erwähnten Vertrags vom 14. 6. 1999/11. 2. 2000 (der mit den nötigen Unterschriftsbeglaubigungen sowie der Bestätigung des Bischöflichen Ordinariats Linz versehen ist) sowie der beiden Bescheide der Bürgermeisterin der Marktgemeinde *****, der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts Urfahr, einer Negativbestätigung der Bezirksgrundverkehrskommission Linz und einer Amtsbestätigung über die Zeichnungsbefugnis der für den Antragsteller handelnden Vorstandsmitglieder stellte der Antragsteller das aus dem Spruch der Entscheidung ersichtliche Eintragungsbegehren.

Das Erstgericht wies den Antrag aus folgenden Erwägungen ab:

Die EZ 475 sei bereits Stammeinlage für die Baurechtseinlage EZ 485. In einer Grundbuchseinlage (Stammeinlage) könne immer nur ein Baurecht eingetragen werden. Werden an mehreren Grundstücken einer Grundbucheinlage mehrere Baurechte bestellt, so sei für jedes Grundstück, an dem ein Baurecht bestellt wird, eine eigene Einlage zu eröffnen. Die Erweiterung eines bestehenden Baurechts in der Art, dass in der mit dem Baurecht belasteten EZ 475 einverleibt wird, dass das Baurecht sich auch auf das weitere, neu zuzuschreibende Grundstück 378/10 bezieht, sei unzulässig. Eine solche Erweiterung sei wie eine Neubegründung zu behandeln (5 Ob 135/95). Eine solche Neubegründung gehe auch aus dem mit dem Gesuch vorgelegten Baurechtsvertrag und Nachtrag hervor. Im Grundbuchsgesuch werde zwar noch die Eröffnung einer neuen Einlage für das Grundstück 378/10 beantragt, aber nicht die Einverleibung des Baurechtes hinsichtlich dieser neu eröffneten EZ, sondern die Einverleibung der Erweiterung des Baurechtes in der Stammeinlage EZ 475. Dem könne nicht stattgegeben werden.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung mit folgender Begründung:

Grundsatz sei, dass ein Baurecht nur an einem ganzen Grundbuchskörper begründet werden kann (§ 5 Abs 2 Satz 1 BauRG). Bilden die Grundstücke, an denen das Baurecht eingeräumt wird, nur einen Teil des Grundbuchskörpers, seien diese Grundstücke abzuschreiben und in eine neue Grundbuchseinlage zu übertragen (§ 7 Abs 1 DV BauRG). In einer Grundbuchseinlage (Stammeinlage) könne folglich immer nur ein Baurecht eingetragen sein. Werden an mehreren Grundstücken einer Grundbuchseinlage mehrere Baurechte bestellt, sei für jedes Grundstück, an dem ein Baurecht bestellt wird, eine eigene Einlage (Stammeinlage) zu eröffnen (Dittrich/Pfeiffer, Muster für Grundbuchsanträge2, 19 f).Grundsatz sei, dass ein Baurecht nur an einem ganzen Grundbuchskörper begründet

werden kann (Paragraph 5, Absatz 2, Satz 1 BauRG). Bilden die Grundstücke, an denen das Baurecht eingeräumt wird, nur einen Teil des Grundbuchskörpers, seien diese Grundstücke abzuschreiben und in eine neue Grundbuchseinlage zu übertragen (Paragraph 7, Absatz eins, DV BauRG). In einer Grundbuchseinlage (Stammeinlage) könne folglich immer nur ein Baurecht eingetragen sein. Werden an mehreren Grundstücken einer Grundbuchseinlage mehrere Baurechte bestellt, sei für jedes Grundstück, an dem ein Baurecht bestellt wird, eine eigene Einlage (Stammeinlage) zu eröffnen (Dittrich/Pfeiffer, Muster für Grundbuchsanträge2, 19 f).

Die einzige aufgefundene vergleichbare Entscheidung des Obersten Gerichtshofes sei die zu5 Ob 135/95 (RIS-Justiz RS0103290 und RS0103289; die in diesen Rechtssätzen weiters zitierte Entscheidung5 Ob 31/01x betreffe den nicht vergleichbaren Fall einer eingeschränkten Nutzungsberechtigung), in welcher an zwei Grundstücken einer EZ bereits ein Baurecht begründet war und (eigentlich unzulässigerweise) zwei weitere Grundstücke zugeschrieben worden seien, auf die zu einem späteren Zeitpunkt das Baurecht erweitert werden sollte. Der Oberste Gerichtshof habe dazu ausgeführt, dass es grundsätzlich möglich sei, an Grundstücken eines Grundbuchskörpers, an denen bisher noch kein Baurecht begründet war, ein solches zu begründen; dabei handle es sich jedoch um ein neues Baurecht, sodass die für die Neubegründung geltenden Vorschriften einzuhalten seien. Der Ausdruck "Erweiterung des Baurechts" bedeute nichts anderes, als dass ein schon bestehendes Baurecht inhaltsgleich auch an einem weiteren Grundstück der selben Liegenschaft (im gegenständlichen Fall an dem erst zuzuschreibenden Grundstück) bestellt werden soll. Ein rechtlicher Unterschied sei damit gegenüber einer vollständigen Neubegründung eines Baurechtes (anderer Inhalt und/oder andere Parteien) unter dem Gesichtspunkt der Zulässigkeit der Begründung eines Baurechtes nicht gegeben. Soweit der Antragsteller aus der genannten Entscheidung ableitet, bei einem inhaltsgleichen Baurecht sei eine Erweiterung zulässig, setze er sich in Widerspruch zu dem zuletzt zitierten Satz. Der Oberster Gerichtshof differenziere hier ausdrücklich nicht.

Sind aber die Grundsätze für eine Neubegründung einzuhalten, so seien damit nicht nur die Anmerkung und das Aufforderungsverfahren im Sinn der §§ 13, 14 BauRG sowie das Erfordernis der Vorrangeinräumungserklärung allfällig vorrangiger Pfandgläubiger oder Begünstigter aus anderen Belastungsrechten, zB Dienstbarkeiten, im Sinn des § 5 Abs 2 Satz 2 BauRG gemeint, sondern auch die Einhaltung des Grundsatzes, dass an Grundstücken einer Liegenschaft nicht zwei Baurechte (Erweiterung = Neubegründung) begründet werden können, sodass es vorher zu einer Abschreibung der betroffenen Grundstücke zu kommen habe. So zumindest sei nach Ansicht des Rekursgerichtes der vom Obersten Gerichtshof formulierte Satz zu verstehen, dass schon das Nichtvorliegen von Vorrangeinräumungserklärungen der Dienstbarkeitsberechtigten zutreffend zur Abweisung des Gesuches geführt habe und nicht zur Abschreibung der Grundstücke, an denen das neue Baurecht begründet werden sollte, sowie zur Anmerkung iSd § 13 Abs 1 BauRG und zum Aufforderungsverfahren nach den §§ 13 f BauRG. Im Ergebnis bedeute das, dass der vom Antragsteller angestrebte Weg, das Grundstück 378/10 nach Ablauf der 14-tägigen Anmeldefrist der EZ 475, die schon Stammeinlage für ein bestehendes Baurecht ist, zuzuschreiben und das Baurecht zu erweitern, nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes nicht möglich ist. Eine Erweiterung sei laut Oberstem Gerichtshof dasselbe wie eine Neubegründung, sodass diese Vorgangsweise zum unzulässigen Ergebnis führen würde, dass an einem Grundbuchskörper zwei Baurechte begründet werden.Sind aber die Grundsätze für eine Neubegründung einzuhalten, so seien damit nicht nur die Anmerkung und das Aufforderungsverfahren im Sinn der Paragraphen 13,, 14 BauRG sowie das Erfordernis der Vorrangeinräumungserklärung allfällig vorrangiger Pfandgläubiger oder Begünstigter aus anderen Belastungsrechten, zB Dienstbarkeiten, im Sinn des Paragraph 5, Absatz 2, Satz 2 BauRG gemeint, sondern auch die Einhaltung des Grundsatzes, dass an Grundstücken einer Liegenschaft nicht zwei Baurechte (Erweiterung = Neubegründung) begründet werden können, sodass es vorher zu einer Abschreibung der betroffenen Grundstücke zu kommen habe. So zumindest sei nach Ansicht des Rekursgerichtes der vom Obersten Gerichtshof formulierte Satz zu verstehen, dass schon das Nichtvorliegen von Vorrangeinräumungserklärungen der Dienstbarkeitsberechtigten zutreffend zur Abweisung des Gesuches geführt habe und nicht zur Abschreibung der Grundstücke, an denen das neue Baurecht begründet werden sollte, sowie zur Anmerkung iSd Paragraph 13, Absatz eins, BauRG und zum Aufforderungsverfahren nach den Paragraphen 13, f BauRG. Im Ergebnis bedeute das, dass der vom Antragsteller angestrebte Weg, das Grundstück 378/10 nach Ablauf der 14-tägigen Anmeldefrist der EZ 475, die schon Stammeinlage für ein bestehendes Baurecht ist, zuzuschreiben und das Baurecht zu erweitern, nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes nicht möglich ist. Eine Erweiterung sei laut Oberstem Gerichtshof dasselbe wie eine Neubegründung, sodass diese Vorgangsweise zum unzulässigen Ergebnis führen würde, dass an einem Grundbuchskörper zwei Baurechte begründet werden.

Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die oö Bauordnung der im "Baurechtsvertrag und Nachtrag" ohnehin vorgesehenen richtigen Vorgangsweise (Eröffnung einer eigenen EZ für das Grundstück 378/10 und Baurechtsbegründung an dieser neuen EZ) entgegensteht. Bei Prüfung der Eintragungsvoraussetzungen habe das Grundbuchsgericht Hindernisse, die sich aus dem Grundbuch ergeben und in Ansehung der Liegenschaft oder des Baurechts der Eintragung entgegenstehen, zu prüfen (Hofmeister/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremden Grund, Rz 91). Die Einhaltung des Baurechtsgesetzes und der dazugehörigen Durchführungsverordnung gehöre eben zu dieser Prüfung. Das erkenne der Antragsteller im Übrigen selbst, wenn er ausführe, der Bescheid müsse vom Grundbuchsgericht beachtet werden und es sei nur zu prüfen, ob das BauRG einer Erweiterung entgegenstehe. Eine mit der oö Bauordnung konforme Eintragung (etwa durch Löschung und Neubegründung des Baurechtes nach Vereinigung beider Grundstücke in einer EZ) sei zudem nach dem BauRG nicht unmöglich, sondern eben nur umständlich und kostspielig. Diesbezüglich liege es aber am Gesetzgeber Abhilfe zu schaffen, und nicht am Grundbuchsgericht.

Der Vollständigkeit halber sei noch angemerkt, dass der Antragsteller (allenfalls in Übernahme der Gesuchsformulierung aus 5 Ob 135/95, wo dies nicht als allfälliger Abweisungsgrund thematisiert wurde) zwar in der Stammeinlage die Einverleibung der Erweiterung des Baurechtes anstrebt, in der Baurechtseinlage aber nur deren Ersichtlichmachung. Im Eigentumsblatt der Baurechtseinlage sei aber eigentlich der Bauberechtigte einzuverleiben (vgl nur Dittrich/Pfeiffer aaO, 339/Nr 177; Marent/Preisl, Grundbuchsrecht2 706/Muster 23; Schimkowsky, Vertragsmuster und Beispiele für Eingaben, I8, 592/Nr 248; Vyhnalek/Graser/Buric, Aktuelle Grundbuchsgesuche, Register 8, Kapitel 2.1. Muster 1; Hofmeister/Rechberger/Zitta aaO, Rz 91). Mit einer Ersichtlichmachung könne kein Vollrecht begründet werden, wie es mit dem dem Grundbuchsgesuch zugrundeliegenden Vertrag angestrebt wird. Eine Ersichtlichmachung (= Anmerkung) stelle auch keine Minus zur Einverleibung dar, sondern ein Aliud. Auch diese Problematik spreche gegen die Vorgangsweise des Antragstellers. Da er bereits als Baurechtsberechtigter eingetragen ist, könne dies grundbuchstechnisch nicht noch einmal erfolgen.Der Vollständigkeit halber sei noch angemerkt, dass der Antragsteller (allenfalls in Übernahme der Gesuchsformulierung aus 5 Ob 135/95, wo dies nicht als allfälliger Abweisungsgrund thematisiert wurde) zwar in der Stammeinlage die Einverleibung der Erweiterung des Baurechtes anstrebt, in der Baurechtseinlage aber nur deren Ersichtlichmachung. Im Eigentumsblatt der Baurechtseinlage sei aber eigentlich der Bauberechtigte einzuverleiben vergleiche nur Dittrich/Pfeiffer aaO, 339/Nr 177; Marent/Preisl, Grundbuchsrecht2 706/Muster 23; Schimkowsky, Vertragsmuster und Beispiele für Eingaben, I8, 592/Nr 248; Vyhnalek/Graser/Buric, Aktuelle Grundbuchsgesuche, Register 8, Kapitel 2.1. Muster 1; Hofmeister/Rechberger/Zitta aaO, Rz 91). Mit einer Ersichtlichmachung könne kein Vollrecht begründet werden, wie es mit dem dem Grundbuchsgesuch zugrundeliegenden Vertrag angestrebt wird. Eine Ersichtlichmachung (= Anmerkung) stelle auch keine Minus zur Einverleibung dar, sondern ein Aliud. Auch diese Problematik spreche gegen die Vorgangsweise des Antragstellers. Da er bereits als Baurechtsberechtigter eingetragen ist, könne dies grundbuchstechnisch nicht noch einmal erfolgen.

Insgesamt sei deshalb die Abweisung des Grundbuchsgesuches zu Recht erfolgt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Für die vom Antragsteller vorgenommene Auslegung der Entscheidung 5 Ob 135/95 sprächen nämlich auch einige Argumente. So schreibe der Oberste Gerichtshof einleitend zu den vorstehend wiedergegebenen Passagen, dass dann, wenn ein Grundbuchskörper durch spätere Zuschreibung von nicht mit dem Baurecht belasteten Grundstücken vergrößert wurde, dies nicht die Unwirksamkeit des nur auf einzelnen Grundstücken begründeten Baurechts zur Folge habe, sondern das Baurecht als Last des ganzen Grundbuchskörpers gelte. Dass neben der Einhaltung der Bestimmungen der §§ 5 Abs 2 Satz 2 und 13 f BauRG für eine Neubegründung die Abschreibung erforderlich ist, ergebe sich nur aus dem Schlusssatz ohne dass darauf eingegangen worden wäre, dass dies ja gar nicht beantragt wurde, sodass insgesamt schon auch der Eindruck entstehen könne, dass nur das Fehlen der Vorrangeinräumungserklärung zur Abweisung führte. Diese Ungewissheit rechtfertige eine Befassung des Obersten Gerichtshofes, zumal die Sachverhaltskonstellation im vorliegenden Fall auch nicht völlig ident sei und das vom Rekursgericht erzielte Ergebnis einen nicht gerade wirtschaftlichen und zweckmäßigen Formalismus mit sich bringe.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Für die vom Antragsteller vorgenommene Auslegung der Entscheidung 5 Ob 135/95 sprächen nämlich auch einige Argumente. So schreibe der Oberste Gerichtshof einleitend zu den vorstehend wiedergegebenen Passagen, dass dann, wenn ein Grundbuchskörper durch spätere Zuschreibung von nicht mit dem Baurecht belasteten Grundstücken vergrößert wurde, dies nicht die Unwirksamkeit des nur auf

einzelnen Grundstücken begründeten Baurechts zur Folge habe, sondern das Baurecht als Last des ganzen Grundbuchskörpers gelte. Dass neben der Einhaltung der Bestimmungen der Paragraphen 5, Absatz 2, Satz 2 und 13 f BauRG für eine Neubegründung die Abschreibung erforderlich ist, ergebe sich nur aus dem Schlusssatz ohne dass darauf eingegangen worden wäre, dass dies ja gar nicht beantragt wurde, sodass insgesamt schon auch der Eindruck entstehen könne, dass nur das Fehlen der Vorrangeinräumungserklärung zur Abweisung führte. Diese Ungewissheit rechtfertige eine Befassung des Obersten Gerichtshofes, zumal die Sachverhaltskonstellation im vorliegenden Fall auch nicht völlig ident sei und das vom Rekursgericht erzielte Ergebnis einen nicht gerade wirtschaftlichen und zweckmäßigen Formalismus mit sich bringe.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die Bewilligung seines Eintragungsgesuches an. Hilfsweise hat einer einen Aufhebungsantrag gestellt. Inhaltlich wiederholt er das bereits dem Rekursgericht vorgetragenen Argument, dass die zu 5 Ob 135/95 ergangene Entscheidung der Erweiterung des Baurechts in der beantragten Weise keineswegs entgegenstehe, wenn die für die Neueintragung eines Baurechts notwendigen Voraussetzungen - hier die Durchführung des Aufforderungsverfahrens - erfüllt sind. Diese Vorgangsweise gebiete sich schon deshalb, weil ansonsten das bestehende Baurecht unter gleichzeitiger Begründung eines neuen/erweiterten Baurechts gelöscht werden müsste, was nicht nur ein unnötiger und teurer Formalismus wäre, sondern auch Risiken mit sich bringe, wenn zwischen Löschung und Neueintragung des Baurechts Gesuche dritter Personen zu behandeln sind. Hinsichtlich der vom Rekursgericht beanstandeten Formulierung des Eintragungsbegehrens sei darauf hinzuweisen, dass sich die Baurechtseinlage 485 GB ***** ohnehin auf die EZ 475 desselben Grundbuchs bezieht, sodass die weitere Eintragung eines Eigentumsrechts weder notwendig noch möglich sei. Ein Grund für die Abweisung des Grundbuchsgesuches liege (auch) insoweit nicht vor.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist auch berechtigt.

Richtig ist, dass die "Erweiterung" eines Baurechts, also dessen

Ausdehnung auf ein Grundstück, das bisher nicht zu dem mit dem

Baurecht belasteten Grundbuchskörper gehörte und in diesen einbezogen

werden soll, nur unter jenen Voraussetzungen möglich ist, die auch

die Neubegründung eines Baurechts zu erfüllen hat. Es ist also dafür

zu sorgen, dass das Baurecht, wie dies § 5 Abs 2 Satz 1 BauRG iVm § 7

DVBauRG verlangt, letztlich auf dem ganzen Grundbuchskörper lastet,

und dass ihm keine Pfand- und andere Belastungen vorgehen, die auf

Geldzahlung gerichtet sind oder dem Zweck des Baurechts

entgegenstehen (§ 5 Abs 2 Satz 2 BauRG). Um letzteres

sicherzustellen, sieht § 13 Abs 2 BauRG ein eigenes

Aufforderungsverfahren für nicht aus dem Grundbuch ersichtliche

Vorzugspfandgläubiger vor; von Buchberechtigten, deren Rechte dem

Zweck des einzutragenden Pfandrechts entgegenstünden, sind

Vorrangeinräumungs- bzw Freilassungserklärungen beizubringen (vgl 5

Ob 135/95 = ecolex 1997, 89 = RPflSlgG 2534 = NZ 1997, 338/398

[Hoyer] = SZ 69/191). Ein Grundbuchskörper kann demnach auch nicht

mit mehreren Baurechten belastet sein (vgl Bittner, Grundbuch beim Baurecht, in Hofmeister/Rechberger/Zitta, Bauen auf fremdem Grund, Rz 90).mit mehreren Baurechten belastet sein vergleiche Bittner, Grundbuch beim Baurecht, in Hofmeister/Rechberger/Zitta, Bauen auf fremdem Grund, Rz 90).

Dies und nicht mehr wurde in der bereits mehrmals zitierten Entscheidung5 Ob 135/95 (soweit sie die auch im gegenständlichen Fall zu lösenden Probleme behandelt) zum Ausdruck gebracht. Dass es möglich ist, mehrere

Grundstücke mit einem Baurecht zu belasten, wenn sie zu einem Grundbuchskörper vereinigt sind oder werden, wurde - was auch das Rekursgericht zugesteht - nie in Frage gestellt, ist doch dieser Fall sogar ausdrücklich in § 7 Abs 1 DVBauRG geregelt. Es ist aber auch kein Grund erkennbar, warum das Verbot der gleichzeitigen Belastung eines Grundbuchskörpers mit mehreren Baurechten der Erstreckung eines bereits eingetragenen Baurechts auf ein weiteres Grundstück entgegen stehen sollte, solange sichergestellt ist, dass dem Baurecht insgesamt der ihm in § 5 Abs 2 Satz 2 BauRG zugewiesene Rang zukommt. Dass dies sukzessive geschieht und hiefür mehrere Urkunden als Eintragungsgrundlagen verwendet werden, schadet nicht, wenn es inhaltlich um jeweils nur ein bzw das gleiche Baurecht geht. Der Rechtszustand, den der Antragsteller mit dem gegenständlichen Grundbuchsgesuch herstellen will (die Eintragung eines Baurechts auf mehreren Grundstücken eines Grundbuchskörpers), widerspricht daher keineswegs den Vorschriften des Baurechtsgesetzes oder dem Grundbuchsstand (der keine dem Zweck des Baurechts entgegenstehende Belastungsrechte ausweist); er hat mit der Abschreibung des mit dem Baurecht (zusätzlich) zu belastenden Grundstücks vom bisherigen Grundbuchskörper, der Übertragung in eine neue Einlage und die Einleitung des Aufforderungsverfahrens nach § 13 Abs 2 BauRG unter gleichzeitiger Anmerkung des Gesuches um Eintragung des Baurechts auch jene Vorgangsweise gewählt, die iSd Entscheidung 5 Ob 135/95 den gesetzlichen Voraussetzungen einer "Baurechts-Erweiterung" entspricht.Dies und nicht mehr wurde in der bereits mehrmals zitierten Entscheidung5 Ob 135/95 (soweit sie die auch im gegenständlichen Fall zu lösenden Probleme behandelt) zum Ausdruck gebracht. Dass es möglich ist, mehrere Grundstücke mit einem Baurecht zu belasten, wenn sie zu einem Grundbuchskörper vereinigt sind oder werden, wurde - was auch das Rekursgericht zugesteht - nie in Frage gestellt, ist doch dieser Fall sogar ausdrücklich in Paragraph 7, Absatz eins, DVBauRG geregelt. Es ist aber auch kein Grund erkennbar, warum das Verbot der gleichzeitigen Belastung eines Grundbuchskörpers mit mehreren Baurechten der Erstreckung eines bereits eingetragenen Baurechts auf ein weiteres Grundstück entgegen stehen sollte, solange sichergestellt ist, dass dem Baurecht insgesamt der ihm in Paragraph 5, Absatz 2, Satz 2 BauRG zugewiesene Rang zukommt. Dass dies sukzessive geschieht und hiefür mehrere Urkunden als Eintragungsgrundlagen verwendet werden, schadet nicht, wenn es inhaltlich um jeweils nur ein bzw das gleiche Baurecht geht. Der Rechtszustand, den der Antragsteller mit dem gegenständlichen Grundbuchsgesuch herstellen will (die Eintragung eines Baurechts auf mehreren Grundstücken eines Grundbuchskörpers), widerspricht daher keineswegs den Vorschriften des Baurechtsgesetzes oder dem Grundbuchsstand (der keine dem Zweck des Baurechts entgegenstehende Belastungsrechte ausweist); er hat mit der Abschreibung des mit dem Baurecht (zusätzlich) zu belastenden Grundstücks vom bisherigen Grundbuchskörper, der Übertragung in eine neue Einlage und die Einleitung des Aufforderungsverfahrens nach Paragraph 13, Absatz 2, BauRG unter gleichzeitiger Anmerkung des Gesuches um Eintragung des Baurechts auch jene Vorgangsweise gewählt, die iSd Entscheidung 5 Ob 135/95 den gesetzlichen Voraussetzungen einer "Baurechts-Erweiterung" entspricht.

Auch sonst sind keine Eintragungshindernisse erkennbar. Dass in der Entscheidung5 Ob 135/95 schon das Fehlen von Vorrangeinräumungserklärungen bevorrangter Dienstbarkeitsberechtigter als Grund dafür genannt wurde, das gesamte auf Erweiterung eines Baurechts gerichtetes Eintragungsbegehren abzuweisen, also auch die Abschreibung der betroffenen Grundstücke, die Anmerkung nach § 13 Abs 1 BauRG und die Einleitung des Aufforderungsverfahrens nach Abs 2 leg cit nicht zu bewilligen, "weil an den Grundstücken einer Liegenschaft nicht zwei Baurechte begründet werden können", wurde vom Rekursgericht zu Unrecht als ein auch den gegenständlichen Fall erfassendes Eintragungshindernis interpretiert. Damit wurde nur die Konsequenz aus der Anordnung des § 13 Abs 1 Satz 1 BauRG gezogen, wonach schon die grundbücherliche Anmerkung des Gesuchs um Eintragung des Baurechts zu versagen ist, wenn dem Eintragungsgesuch nach dem Grundbuchsstand und den vorliegenden Urkunden nicht stattgegeben werden kann. Das ist selbstverständlich auf das ganze zweistufige Verfahren zur Begründung eines Baurechts zu beziehen. Eintragungshindernisse, die selbst bei günstigem Ausgang des Aufforderungsverfahrens der Eintragung des Baurechts entgegenstehen würden, haben demnach zur sofortigen Abweisung des gesamten Begehrens zu führen; das in § 7 DVBauRG vorgesehene Verfahren zur Vorbereitung der Baurechtseintragung - die Abschreibung der betroffenen Grundstücke, die Anmerkung des Eintragungsgesuches und die Aufforderung der Gläubiger nicht verbücherter Vorzugspfandrechte - ist gar nicht erst einzuleiten. Werden jedoch - wie im gegenständlichen Fall - die Kautelen der Neueintragung eines Baurechts beachtet und soll auf den letztlich zu einem Grundbuchskörper vereinigten Grundstücken nur ein Baurecht lasten, fehlt der vom Rekursgericht aus der Entscheidung 5 Ob 135/95 herausgelesene Abweisungsgrund.Auch sonst sind keine Eintragungshindernisse erkennbar. Dass in der Entscheidung 5 Ob 135/95 schon das Fehlen von Vorrangeinräumungserklärungen bevorrangter Dienstbarkeitsberechtigter als Grund dafür genannt wurde, das gesamte auf Erweiterung eines Baurechts gerichtetes Eintragungsbegehren

abzuweisen, also auch die Abschreibung der betroffenen Grundstücke, die Anmerkung nach Paragraph 13, Absatz eins, BauRG und die Einleitung des Aufforderungsverfahrens nach Absatz 2, leg cit nicht zu bewilligen, "weil an den Grundstücken einer Liegenschaft nicht zwei Baurechte begründet werden können", wurde vom Rekursgericht zu Unrecht als ein auch den gegenständlichen Fall erfassendes Eintragungshindernis interpretiert. Damit wurde nur die Konsequenz aus der Anordnung des Paragraph 13, Absatz eins, Satz 1 BauRG gezogen, wonach schon die grundbücherliche Anmerkung des Gesuchs um Eintragung des Baurechts zu versagen ist, wenn dem Eintragungsgesuch nach dem Grundbuchsstand und den vorliegenden Urkunden nicht stattgegeben werden kann. Das ist selbstverständlich auf das ganze zweistufige Verfahren zur Begründung eines Baurechts zu beziehen. Eintragungshindernisse, die selbst bei günstigem Ausgang des Aufforderungsverfahrens der Eintragung des Baurechts entgegenstehen würden, haben demnach zur sofortigen Abweisung des gesamten Begehrens zu führen; das in Paragraph 7, DVBauRG vorgesehene Verfahren zur Vorbereitung der Baurechtseintragung - die Abschreibung der betroffenen Grundstücke, die Anmerkung des Eintragungsgesuches und die Aufforderung der Gläubiger nicht verbücherter Vorzugspfandrechte - ist gar nicht erst einzuleiten. Werden jedoch - wie im gegenständlichen Fall - die Kautelen der Neueintragung eines Baurechts beachtet und soll auf den letztlich zu einem Grundbuchskörper vereinigten Grundstücken nur ein Baurecht lasten, fehlt der vom Rekursgericht aus der Entscheidung 5 Ob 135/95 herausgelesene Abweisungsgrund.

Schließlich ist entgegen der Annahme des Rekursgerichtes auch in der Formulierung des Eintragungsgesuches kein Abweisungsgrund zu sehen.

§ 5 Abs 1 BauRG lässt das Baurecht durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstücks entstehen; für das eingetragene Baurecht ist nach Abs 2 leg cit gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen, in der alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten zu vollziehen sind. Die konstitutive Eintragung für die Begründung des Baurechts ist demnach dessen Einverleibung im C-Blatt der Stammeinlage; diese muss durch die Aufsandungserklärung des Eigentümers der Stammliegenschaft gedeckt sein.Paragraph 5, Absatz eins, BauRG lässt das Baurecht durch die bücherliche Eintragung als Last des Grundstücks entstehen; für das eingetragene Baurecht ist nach Absatz 2, leg cit gleichzeitig eine besondere Grundbuchseinlage zu eröffnen, in der alle Eintragungen gegen den Bauberechtigten zu vollziehen sind. Die konstitutive Eintragung für die Begründung des Baurechts ist demnach dessen Einverleibung im C-Blatt der Stammeinlage; diese muss durch die Aufsandungserklärung des Eigentümers der Stammliegenschaft gedeckt sein.

Daraus folgt, dass der vom Antragsteller begehrten Ersichtlichmachung der Baurechtserweiterung in der schon bestehenden Baurechtseinlage EZ 485 GB ***** keine rechtserhebliche Bedeutung zukommt. Worauf sich das Baurecht bezieht, ergibt sich aus der Stammeinlage EZ 475 GB *****; im A1-Blatt der Einlage EZ 485 GB ***** bleibt es beim "Baurecht bis 2064-12-31 an EZ 475". Die vom Rekursgericht vermisste Einverleibung des Bauberechtigten im Eigentumsblatt der Baurechtseinlage GB ***** ergibt sich aus der Zuschreibung des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks zur Stammeinlage EZ 475 in Verbindung mit den schon vorhandenen Eintragungen in der EZ 485 des genannten Grundbuchs.

Auch diese Zuschreibung begegnet keinen Bedenken. Da mit ihr kein bücherlicher Übereignungsvorgang verbunden ist - das Stift bleibt Eigentümer des Grundstücks 378/10 KG ***** - bedurfte es keines besonderen Titels und auch keiner (sonst gemäß § 74 Abs 1 GBG notwendigen) Einverleibungsbewilligung für den bücherlichen Vollzug. Die vom Antragsteller gewählte Vorgangsweise ist daher durch die vorliegenden Urkunden gedeckt und nach dem Grundbuchsstand möglich. Die vom Rekursgericht als notwendig erachtete Löschung des bisherigen Baurechts am Grundstück 65/2 KG ***** unter Begründung eines inhaltsgleichen neuen Baurechts an den Grundstücken 65/2 und 378/10 derselben KG würde nur formalistische Erschwernisse mit sich bringen, ohne am Ergebnis etwas zu ändern.Auch diese Zuschreibung begegnet keinen Bedenken. Da mit ihr kein bücherlicher Übereignungsvorgang verbunden ist - das Stift bleibt Eigentümer des Grundstücks 378/10 KG ***** - bedurfte es keines besonderen Titels und auch keiner (sonst gemäß Paragraph 74, Absatz eins, GBG notwendigen) Einverleibungsbewilligung für den bücherlichen Vollzug. Die vom Antragsteller gewählte Vorgangsweise ist daher durch die vorliegenden Urkunden gedeckt und nach dem Grundbuchsstand möglich. Die vom Rekursgericht als notwendig erachtete Löschung des bisherigen Baurechts am Grundstück 65/2 KG ***** unter Begründung eines inhaltsgleichen neuen Baurechts an den Grundstücken 65/2 und 378/10 derselben KG würde nur formalistische Erschwernisse mit sich bringen, ohne am Ergebnis etwas zu ändern.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E67743 5Ob256.02m

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00256.02M.1120.000

Dokumentnummer

JJT_20021120_OGH0002_0050OB00256_02M0000_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