jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/10/1 5Ob167/02y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.10.2002

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, Dr. Hradil und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Juliana G*****, vertreten durch Dr. Alexander Hofmann, Rechtsanwalt in 1010 Wien, betreffend eine Eintragung in der Einlage *****, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 3. Mai 2002, GZ 4 R 36/02x-7, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Hartberg vom 28. Dezember 2001, TZ 7770/01-2, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden so abgeändert, dass auf Grund des notariell bekräftigten Schenkungsvertrages vom 17. 11. 2000 im Lastenblatt der Liegenschaft EZ ***** folgende Eintragung bewilligt wird:

Reallast des Ausgedinges gemäß Pkt III Abs 1 lit b des Schenkungsvertrages vom 17. 11. 2001 für Juliana G*****.Reallast des Ausgedinges gemäß Pkt römisch III Absatz eins, Litera b, des Schenkungsvertrages vom 17. 11. 2001 für Juliana G*****.

Hievon werden verständigt:

1. 1.)eins
   Juliana G*****;
2. 2.)2
   Maria H*****;
3. 3.)3
   Dr. Alexander Hofmann, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Biberstraße 3/8, unter Rückschluss der Beilagen A bis C im Original;

4.) Finanzamt Hartberg.

Text

Begründung:

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft steht im bücherlichen Eigentum der Maria H*****; sie wurde ihr von der Antragstellerin geschenkt.

Im Schenkungsvertrag räumte Maria H***** der nunmehrigen Antragstellerin verschiedene Rechte ein. Die diesbezügliche Vertragsbestimmung lautet auszugsweise:

"III. Einräumung von Rechten

1. Als teilweises Entgelt für die mit der Schenkung vorgenommene Übergabe räumt die Geschenknehmerin der Geschenkgeberin nachstehende Rechte ein und verpflichtet sich zu nachstehenden Leistungen, welche von der Geschenkgeberin angenommen werden:

1. a)Litera a
   ...
2. b)Litera b
   die Reallast des Ausgedinges (i) der Sorge für ärztliche Hilfe und persönliche liebevolle häusliche Pflege bei Krankheit und Altersschwäche und (ii) der Verrichtung aller Haushaltsarbeiten, die der Geschenkgeberin nicht mehr zugemutet werden können.
   2. ...".

In der Aufsandungsklausel (VIII) erteilten die Vertragsparteien die Einwilligung, dass bei der genannten Liegenschaft unter anderem die Einverleibung der Reallast des Ausgedinges für Juliana G***** gemäß Punkt III. Abs 1 b des Vertrages einverleibt werden könne. Auf Grund dieses Vertrages begehrte die Antragstellerin die Einverleibung der Reallast des Ausgedinges.In der Aufsandungsklausel (römisch VIII) erteilten die Vertragsparteien die Einwilligung, dass bei der genannten Liegenschaft unter anderem die Einverleibung der Reallast des Ausgedinges für Juliana G***** gemäß Punkt römisch III. Absatz eins, b des Vertrages einverleibt werden könne. Auf Grund dieses Vertrages begehrte die Antragstellerin die Einverleibung der Reallast des Ausgedinges.
Das Erstgericht wies dieses Eintragungsgesuch ab. Es ging davon aus, dass eine Reallast die Belastung einer Liegenschaft mit der Haftung für die Leistung des jeweiligen Grundeigentümers sei, wobei die Person des Leistungsverpflichteten ausschließlich durch das Eigentum am belasteten Grundbuchskörper bestimmt werde. Es treffe den Eigentümer einer mit einer Reallast belasteten Liegenschaft somit stets die persönliche Leistungspflicht und nicht nur eine Sachhaftung bei einem eventuellen späteren Eigentumswechsel. Es sei daher bei der Einräumung einer Reallast die Leistungspflicht vom Eigentümer des zu belastenden (Grundstücks) nicht nur für sich, sondern auch ausdrücklich für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft zu erklären. Die bloße Bezeichnung der übernommenen Verpflichtung als Reallast in der Aufsandungserklärung könne eine die dingliche Haftung zum Ausdruck bringende Verpflichtungserklärung nicht ersetzen. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:
Einverleibungsfähig seien gemäß § 8 und § 9 GBG unter anderem nur dingliche Rechte, zu denen auch Reallasten zählen (§ 12 GBG). Damit das in einem Vertrag (als Titel) vereinbarte Recht im Grundbuch eingetragen werden kann, müsse es einer gesetzlichen Grundlage entsprechen. Hinsichtlich der Reallasten ergebe sich die Verbücherungsmöglichkeit aus dem schon genannten § 12 GBG, auch wenn eine gesetzliche Definition fehle. Die Bildung von Grundsätzen über Begriff und Inhalt dieses Rechts seien Rechtsprechung und Lehre überlassen. Der Oberste Gerichtshof habe sich in mehreren Entscheidungen, insbesondere in der Entscheidung 5 Ob 81/97s (= NZ 1998, 87 [AGS 404] mit Glosse von Hoyer), mit dem Rechtsinstitut der Reallast beschäftigt (RIS-Justiz RS0108149; RS0012178 ua; siehe auch MGA ABGB" § 530 insbesondere E 1; Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I12, 391; Hofmann in Rummel ABGB I2 § 530 Rz 2 und 3; Kiendl-Wendner in Schwimann II2 § 530 Rz 3). Gemeinsam sei den Reallasten, dass sie die Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für (in der Regel wiederkehrende) Leistungen des "jeweiligen Grundeigentümers bewirken. Dem Erstgericht sei somit beizupflichten, dass die dingliche Haftung der Liegenschaft ausdrücklich vereinbart sein muss und es somit nicht ausreicht, dass ein Vertragsteil eine Verpflichtung nur für sich und nicht auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der (belasteten) Liegenschaft übernimmt.Einverleibungsfähig seien gemäß Paragraph 8 und Paragraph 9, GBG unter anderem nur dingliche Rechte, zu denen auch Reallasten zählen (Paragraph 12, GBG). Damit das in einem Vertrag (als Titel) vereinbarte Recht im Grundbuch eingetragen werden kann, müsse es einer gesetzlichen Grundlage entsprechen. Hinsichtlich der Reallasten ergebe sich die Verbücherungsmöglichkeit aus dem schon genannten Paragraph 12, GBG, auch wenn eine gesetzliche Definition fehle. Die Bildung von Grundsätzen über Begriff und Inhalt dieses Rechts seien Rechtsprechung und Lehre überlassen. Der Oberste Gerichtshof habe sich in mehreren Entscheidungen, insbesondere in der Entscheidung 5 Ob 81/97s (= NZ 1998, 87 [AGS 404] mit Glosse von Hoyer), mit dem Rechtsinstitut der Reallast beschäftigt (RIS-Justiz RS0108149;

RS0012178 ua; siehe auch MGA ABGB" Paragraph 530, insbesondere E 1; Koziol/Welser, Bürgerliches Recht I12, 391; Hofmann in Rummel ABGB I2 Paragraph 530, Rz 2 und 3; Kiendl-Wendner in Schwimann II2 Paragraph 530, Rz 3). Gemeinsam sei den Reallasten, dass sie die Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für (in der Regel wiederkehrende) Leistungen des "jeweiligen Grundeigentümers bewirken. Dem Erstgericht sei somit beizupflichten, dass die dingliche Haftung der Liegenschaft ausdrücklich vereinbart sein muss und es somit nicht ausreicht, dass ein Vertragsteil eine Verpflichtung nur für sich und nicht auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der (belasteten) Liegenschaft übernimmt.
Entgegen der Ansicht der Antragstellerin sei die vom Erstgericht zitierte Judikatur nicht gegenstandslos. Es könne zusätzlich auf die Entscheidungen in RPflSlgG 2508, 2107 ua hingewiesen werden, wonach es essenzieller Bestandteile bedürfe, damit einer Vereinbarung die (verbücherungsfähige) Rechtsnatur als "Reallast" zukommt. Die bloße Bezeichnung des Rechtes als Reallast (auch schon im Vertragstext bei der Einräumung des Rechtes) reiche nicht aus. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 5 Ob 281/00k stütze den gegenteiligen Standpunkt der Antragstellerin insoweit nicht. Soweit die Antragstellerin behauptet, die Verwendung des Wortes "Reallast" sei dahin zu verstehen, dass die beabsichtigte dingliche Haftung zum Ausdruck gebracht werde, sei ihr zu entgegnen, dass diese Interpretation vom Einleitungssatz des Punktes III. des Vertrages abweiche.Entgegen der Ansicht der Antragstellerin sei die vom Erstgericht zitierte Judikatur nicht gegenstandslos. Es könne zusätzlich auf die Entscheidungen in RPflSlgG 2508, 2107 ua hingewiesen werden, wonach es essenzieller Bestandteile bedürfe, damit einer Vereinbarung die (verbücherungsfähige) Rechtsnatur als "Reallast" zukommt. Die bloße Bezeichnung des Rechtes als Reallast (auch schon im Vertragstext bei der Einräumung des Rechtes) reiche nicht aus. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu 5 Ob 281/00k stütze den gegenteiligen Standpunkt der Antragstellerin insoweit nicht. Soweit die Antragstellerin behauptet, die Verwendung des Wortes "Reallast" sei dahin zu verstehen, dass die beabsichtigte dingliche Haftung zum Ausdruck gebracht werde, sei ihr zu entgegnen, dass diese Interpretation vom Einleitungssatz des Punktes römisch III. des Vertrages abweiche.
Die Berechtigung eines Begehrens müsse sich eindeutig und einwandfrei aus dem Antrag und der beigebrachten Urkunde selbst ergeben (MGA Grundbuchsrecht § 94 GBG E 4). Die Eintragsurkunde sei hier mehrdeutig. Im Grundbuchsverfahrens als einem reinen Urkundenverfahren komme eine Vertragsauslegung, um den vom Urkundenwortlaut abweichenden Willen der Vertragsparteien zu erforschen, nicht in Betracht (5 Ob 2084/96y und weitere in RIS-Justiz RS0060573 dokumentierte Entscheidungen). Es sei dem Grundbuchsgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen (5 Ob 122/99y). Gemäß § 94 Abs 1 GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es dürfe eine grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (§ 94 Abs 1 Z 3 GBG). Das Ansuchen könne somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, dass er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Frage keinerlei Zweifel aufkommen lässt (RPflSlgG 1517 und weitere Entscheidungen RIS-Justiz RS0060878). Dementsprechend scheide eine aufrechte Erledigung des gegenständlichen Grundbuchsgesuches aus.Die Berechtigung eines Begehrens müsse sich eindeutig und einwandfrei aus dem Antrag und der beigebrachten Urkunde selbst ergeben (MGA Grundbuchsrecht Paragraph 94, GBG E 4). Die Eintragsurkunde sei hier mehrdeutig. Im Grundbuchsverfahrens als einem reinen Urkundenverfahren komme eine Vertragsauslegung, um den vom Urkundenwortlaut abweichenden Willen der Vertragsparteien zu erforschen, nicht in Betracht (5 Ob 2084/96y und weitere in RIS-Justiz RS0060573 dokumentierte Entscheidungen). Es sei dem Grundbuchsgericht verwehrt, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen (5 Ob 122/99y). Gemäß Paragraph 94, Absatz eins, GBG habe das Grundbuchsgericht das Ansuchen und dessen Beilagen einer genauen Prüfung zu unterziehen. Es dürfe eine grundbücherliche Eintragung ua nur dann bewilligen, wenn das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet erscheint (Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG). Das Ansuchen könne somit nur dann bewilligt werden, wenn der Urkundeninhalt ein derartiger ist, dass er nicht nur in formaler Beziehung unbedenklich erscheint, sondern auch bezüglich der materiellrechtlichen Frage keinerlei Zweifel aufkommen lässt (RPflSlgG 1517 und weitere Entscheidungen RIS-Justiz RS0060878). Dementsprechend scheide eine aufrechte Erledigung des gegenständlichen Grundbuchsgesuches aus.
Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der (ordentliche) Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Die Entscheidung hänge nämlich nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen iSd des § 126 Abs 2 GBG, § 14 Abs 1 Außerstreitgesetz ab. Sie stehe im Einklang mit der zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung.Diese Entscheidung enthält den

Ausspruch, dass der (ordentliche) Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Die Entscheidung hänge nämlich nicht von der Lösung erheblicher Rechtsfragen iSd des Paragraph 126, Absatz 2, GBG, Paragraph 14, Absatz eins, Außerstreitgesetz ab. Sie stehe im Einklang mit der zitierten höchstgerichtlichen Rechtsprechung.
Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass ihr Eintragungsbegehren durch die vorgelegte Urkunde gedeckt sei. Die Reallast, auf deren Einräumung und Verbücherung sich die Parteien des Schenkungsvertrages geeinigt haben, sei ein feststehender Rechtsbegriff, zu dessen Wesen die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers der belasteten Liegenschaft mit positiven Leistungen gehört, weshalb es keiner ausdrücklichen Übernahme der Verpflichtung auch für die Rechtsnachfolger des Bestellers bedürfe. Warum neben der Einigung auf die Begründung einer Reallast und der Abgabe einer diesbezüglichen Aufsandungserklärung noch eine besonderen Verpflichtungserklärung notwendig sein sollte, sei nicht einsichtig. Der vom Rekursgericht unterstellte gegenteilige Rechtssatz lasse sich auch nicht aus den zitierten Entscheidungen gewinnen. Zu verhindern sei nur der Missbrauch, statt eines Pfandrechts eine Reallast einzuräumen. Das sei im gegenständlichen Fall, in dem es um die dingliche Sicherung von typischen Ausgedingsleistungen (ärztliche Hilfe, persönliche Pflege, Verrichtung von Hausarbeiten etc) gehe, ohnehin auszuschließen. Die fragliche Vertragsbestimmung sei auch keineswegs mehrdeutig oder auslegungsbedürftig. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Entscheidungen der Vorinstanzen so abzuändern, dass das Eintragungsbegehren bewilligt wird.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist mangels einschlägiger Judikatur zulässig (wobei der Entscheidungsgegenstand, wie schon das Rekursgericht zutreffend ausführte, nicht rein vermögensrechtlicher Natur ist: SZ 67/109); er erweist sich auch als berechtigt.

Der Rechtsmittelwerberin ist beizupflichten, dass die vom Rekursgericht zitierte höchstgerichtliche Judikatur keine klare Aussage trifft, ob die Einräumung einer Reallast eine ausdrückliche Erklärung des Bestellers voraussetzt, die dinglich zu sichernde Leistungspflicht nicht nur für sich, sondern auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der belasteten Liegenschaft zu übernehmen. Am ehesten könnte das noch aus der Entscheidung des Obersten Gerichtshof vom 21. 12. 1932, 1 Ob 1022/32 (JBl 1933, 232) herausgelesen werden, doch wurde dort nur an Hand einer konkreten Rechtsnachfolgeklausel geklärt, dass keine Reallast anzunehmen ist, wenn eine Rentenzahlungsverpflichtung dem Rechtsnachfolger vereinbarungsgemäß bloß persönlich überbunden werden sollte, ohne sie vom Eigentum an der belasteten Liegenschaft abhängig zu machen. Die Streitfrage ist daher hier zu lösen.

Ansatzpunkt dafür ist § 12 GBG, der die Reallasten gleichermaßen selbstverständlich als verbücherungsfähig erwähnt und sie im Zusammenhang mit § 9 GBG zu den dinglichen Rechten zählt, ohne sie zu definieren. Der Gesetzgeber setzte also ein schon vorhandenes Verständnis des Rechtsinstituts Reallast voraus. Tatsächlich war immer gesichert, was zum Wesen eines solchen Rechts gehört: Es handelt sich um die Belastung eines Grundbuchskörpers mit der dinglichen Haftung für die Leistungen des jeweiligen Eigentümers, die im Unterschied von Dienstbarkeiten dem Berechtigten positiv zu erbringen sind und im Unterschied zur Hypothek keine Sicherung einer kreditierten Schuld, sondern vornehmlich die laufende Versorgung des Berechtigten bezwecken (vgl Hoyer, Persönliche Haftung des Liegenschaftseigentümers für Reallasten?, FS Wagner, 193 [196 f] mwN). Zur "Natur" der Reallast wurde vor allem gezählt, dass die Leistungspflicht "den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks trifft" (SZ 43/13; 1 Ob 28 - 30/81; 8 Ob 593/92). Inhaltlich typisch für Reallasten sind insbesondere Ausgedingsleistungen; das bäuerliche Ausgedinge gilt sogar als institutionelle Reallast eigener Art (vgl EvBl 1979/168 ua). Dieses gefestigte, vom Gesetzgeber selbst vorausgesetzte Begriffsverständnis zwingt zum Schluss, dass dann, wenn Versorgungsleistungen für den Übergeber einer Liegenschaft durch die Einräumung einer "Reallast" gesichert werden sollen und vom neuen Liegenschaftseigentümer auch ausdrücklich in die Einverleibung einer "Reallast" eingewilligt wird, eine Übernahme der Leistungspflicht durch den Besteller für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft anzunehmen ist. Jede andere Auslegung einer solchen Erklärung wäre lebensfremd. Sie ist so eindeutig, dass sie auch grundbuchsrechtlichen Anforderungen an die Schlüssigkeit und Unbedenklichkeit einer Titelurkunde genügt. Es stellt sich in Wahrheit gar kein Auslegungsproblem, das die grundbuchsrichterliche Kognitionsbefugnis überschreiten würde.Ansatzpunkt dafür ist Paragraph 12, GBG, der die Reallasten gleichermaßen selbstverständlich als verbücherungsfähig erwähnt und sie im Zusammenhang mit Paragraph 9, GBG zu den dinglichen Rechten zählt, ohne sie zu definieren. Der Gesetzgeber setzte also ein schon vorhandenes Verständnis des Rechtsinstituts Reallast voraus. Tatsächlich war immer gesichert, was zum Wesen eines solchen Rechts gehört: Es handelt sich um die Belastung eines

Grundbuchskörpers mit der dinglichen Haftung für die Leistungen des jeweiligen Eigentümers, die im Unterschied von Dienstbarkeiten dem Berechtigten positiv zu erbringen sind und im Unterschied zur Hypothek keine Sicherung einer kreditierten Schuld, sondern vornehmlich die laufende Versorgung des Berechtigten bezwecken vergleiche Hoyer, Persönliche Haftung des Liegenschaftseigentümers für Reallasten?, FS Wagner, 193 [196 f] mwN). Zur "Natur" der Reallast wurde vor allem gezählt, dass die Leistungspflicht "den jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks trifft" (SZ 43/13; 1 Ob 28 - 30/81; 8 Ob 593/92). Inhaltlich typisch für Reallasten sind insbesondere Ausgedingsleistungen; das bäuerliche Ausgedinge gilt sogar als institutionelle Reallast eigener Art vergleiche EvBl 1979/168 ua). Dieses gefestigte, vom Gesetzgeber selbst vorausgesetzte Begriffsverständnis zwingt zum Schluss, dass dann, wenn Versorgungsleistungen für den Übergeber einer Liegenschaft durch die Einräumung einer "Reallast" gesichert werden sollen und vom neuen Liegenschaftseigentümer auch ausdrücklich in die Einverleibung einer "Reallast" eingewilligt wird, eine Übernahme der Leistungspflicht durch den Besteller für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft anzunehmen ist. Jede andere Auslegung einer solchen Erklärung wäre lebensfremd. Sie ist so eindeutig, dass sie auch grundbuchsrechtlichen Anforderungen an die Schlüssigkeit und Unbedenklichkeit einer Titelurkunde genügt. Es stellt sich in Wahrheit gar kein Auslegungsproblem, das die grundbuchsrichterliche Kognitionsbefugnis überschreiten würde.

Das gilt auch für den hier zu beurteilenden Fall. Dass die Vertragsbestimmung über die Bestellung einer Reallast für die von der Antragstellerin ausbedungenen Versorgungsleistungen mehrdeutig wären, trifft nicht zu. Auch der im Einleitungssatz des Vertragspunktes III angesprochen Entgeltscharakter der dinglich zu sichernden Versorgungsleistungen erweckt keine Zweifel am Willen der Vertragsteile, den jeweiligen Liegenschaftseigentümer für die Erbringung der Versorgungsleistungen persönlich haftbar zu machen. Wäre dem nicht so, hätte schon die Einverleibung des Eigentums für die Geschenknehmerin zu Bedenken Anlass geben müssen, ob sie nicht iSd § 97 Abs 1 GBG von der gleichzeitigen Einverleibung der ausbedungenen Reallast abhängig war.Das gilt auch für den hier zu beurteilenden Fall. Dass die Vertragsbestimmung über die Bestellung einer Reallast für die von der Antragstellerin ausbedungenen Versorgungsleistungen mehrdeutig wären, trifft nicht zu. Auch der im Einleitungssatz des Vertragspunktes römisch III angesprochen Entgeltscharakter der dinglich zu sichernden Versorgungsleistungen erweckt keine Zweifel am Willen der Vertragsteile, den jeweiligen Liegenschaftseigentümer für die Erbringung der Versorgungsleistungen persönlich haftbar zu machen. Wäre dem nicht so, hätte schon die Einverleibung des Eigentums für die Geschenknehmerin zu Bedenken Anlass geben müssen, ob sie nicht iSd Paragraph 97, Absatz eins, GBG von der gleichzeitigen Einverleibung der ausbedungenen Reallast abhängig war.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E67092 5Ob167.02y

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00167.02Y.1001.000

Dokumentnummer

JJT_20021001_OGH0002_0050OB00167_02Y0000_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