

TE OGH 2000/12/19 5Ob182/00a

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 19.12.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofräatin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. Nevenka F*****,

2. Rudolf F*****, ebendort, beide vertreten durch Dr. Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen Einverleibung eines Bestandrechts ob der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28. April 2000, AZ 4 R 67/00b, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 23. November 1999, TZ 26201/99, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ ***** Grundbuch ***** steht im bücherlichen Alleineigentum von Gunther H*****. Unter B-LNr 1d ist die fideikommissarische Substitution zugunsten der mj. Josef H*****, geboren am 14. 4. 1977 (die Anmerkung der Minderjährigkeit dürfte gegenstandslos sei) und der mj. Johanna H*****, geboren am 30. 8. 1983 angemerkt.

Der Liegenschaftseigentümer (als Vermieter) einerseits und die Antragsteller (als Mieter) andererseits haben am 18. 2. 1999 einen Mietvertrag über die bezeichnete Liegenschaft samt dem darauf errichteten Einfamilienwohnhaus ***** in ***** und am 1. 10. 1999 einen Nachtrag hiezu vereinbart.

Unter Vorlage dieser beiden Verträge begehren die Antragsteller, ob der bezeichneten Liegenschaft das Bestandrecht für den Zeitraum vom 1. 3. 1999 bis 28. 2. 2019 zu ihren Gunsten einzuverleiben.

Das Erstgericht wies dieses Begehr von der Begründung ab, dass das Eigentumsrecht des Vermieters und Liegenschaftseigentümers Gunther H***** durch die fideikommissarische Substitution zugunsten des Josef H***** und der mj. Johanna H***** beschränkt sei. Eine substitutionsbehördliche Genehmigung sei nicht vorgelegt worden.

Einem dagegen erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

Obligatorisch sei der Vorerbe nach § 613 ABGB wie ein Fruchtnießer berechtigt, langfristige Bestandverträge abzuschließen. Der bücherlichen Einverleibung eines solchen Bestandrechtes ohne Zustimmung des Nacherben stehe aber § 94 Abs 1 Z 2 GBG entgegen. Aus dem gemäß § 158 Abs 1 AußStrG eingetragenen Substitutionsband ergäbe sich

die Beschränkung der persönlichen Fähigkeit des Eigentümers hinsichtlich von dinglichen Verfügungen, die die Rechte des Nacherben beeinträchtigten. Gemäß § 1095 ABGB werde durch die Eintragung eines Bestandvertrages ins Grundbuch das Recht des Bestandnehmers verdinglicht. Obligatorisch sei der Vorerbe nach Paragraph 613, ABGB wie ein Fruchtnießer berechtigt, langfristige Bestandverträge abzuschließen. Der bucherlichen Einverleibung eines solchen Bestandrechtes ohne Zustimmung des Nacherben stehe aber Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG entgegen. Aus dem gemäß Paragraph 158, Absatz eins, AußStrG eingetragenen Substitutionsband ergäbe sich die Beschränkung der persönlichen Fähigkeit des Eigentümers hinsichtlich von dinglichen Verfügungen, die die Rechte des Nacherben beeinträchtigten. Gemäß Paragraph 1095, ABGB werde durch die Eintragung eines Bestandvertrages ins Grundbuch das Recht des Bestandnehmers verdinglicht.

Nach herrschender Ansicht schließe die Substitution, soweit die fideikommissarische Bindung reiche, ein Veräußerungs- und Belastungsverbot in sich, das nicht an die Schranken des § 364c ABGB gebunden sei. Ein Belastungsverbot hindere aber die Eintragung eines Bestandrechts. Nach herrschender Ansicht schließe die Substitution, soweit die fideikommissarische Bindung reiche, ein Veräußerungs- und Belastungsverbot in sich, das nicht an die Schranken des Paragraph 364 c, ABGB gebunden sei. Ein Belastungsverbot hindere aber die Eintragung eines Bestandrechts.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur hier entscheidenden Frage der Verdinglichung eines längerfristigen Bestandrechtes bei eingetragener fideikommissarischer Substitution ohne Zustimmung des Substitutionsgerichtes bestehe.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller, der aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig aber nicht berechtigt ist.

Rechtliche Beurteilung

Dem Vorerben gebühren zwischen Einantwortung und Nacherbfall die Nutzungen und Früchte, d.h. der ordnungsgemäße Ertrag unbeschränkt (SZ 41/136). Im Rahmen dieses Nutzungsrechtes kann der Vorerbe auch längerfristige Bestandverträge abschließen (NZ 1930, 142). Ob diese mit dem Recht des Vorerben eo-ipso erlöschen, ist strittig (vgl dazu Schellander in JBl 1956, 487 mwN), wird aber überwiegend verneint (Ehrenzweig, SR 328 f; Klang in Klang II 588). Der Nacherbe tritt in sie ein und kann sie nur unter den allgemeinen Voraussetzungen auflösen (JBl 1928, 392; MietSlg 3.738; 7.101; 8.683; WoBl 1991, 73 [mit Anm Würth]; ImmZ 1993, 22; Welser in Rummel3 Rz 9 zu § 613). Dem Vorerben gebühren zwischen Einantwortung und Nacherbfall die Nutzungen und Früchte, d.h. der ordnungsgemäße Ertrag unbeschränkt (SZ 41/136). Im Rahmen dieses Nutzungsrechtes kann der Vorerbe auch längerfristige Bestandverträge abschließen (NZ 1930, 142). Ob diese mit dem Recht des Vorerben eo-ipso erlöschen, ist strittig vergleiche dazu Schellander in JBl 1956, 487 mwN), wird aber überwiegend verneint (Ehrenzweig, SR 328 f; Klang in Klang römisch II 588). Der Nacherbe tritt in sie ein und kann sie nur unter den allgemeinen Voraussetzungen auflösen (JBl 1928, 392; MietSlg 3.738; 7.101; 8.683; WoBl 1991, 73 [mit Anmerkung Würth]; ImmZ 1993, 22; Welser in Rummel3 Rz 9 zu Paragraph 613,

ABGB).

Insofern ist den Revisionsrekurswerbern zuzugeben, dass eine Bindung des Nacherben auch ohne deren bucherliche Eintragung besteht.

Auch im eingeschränkten Geltungsbereich des MRG nach § 1 Abs 4 Z 2 MRG (Ein- oder Zweifamilienhaus) hat die Rechtsprechung die Regelung über den Eintritt des Erwerbers in § 2 Abs 1 MRG für anwendbar erklärt (WoBl 1991/60 = MietSlg 42.187). Der Rechtsnachfolger, hier der Nacherbe, tritt daher nicht nur in den Mietvertrag ein, sondern ist ohne Rücksicht auf die Verbücherung an alle Bestimmungen des Mietvertrags gebunden, sofern es sich nicht um Nebenabreden "ungewöhnlichen Inhalts" handelt, die er weder kannte noch kennen musste. Gegenüber der Rechtsprechung zu § 1120 ABGB in Verbindung mit dem Kündigungsschutz ist die Bindung des Eintretenden um diese Einschränkung verringert, jedoch in allen mit der Beendigung des Mietverhältnisses zusammenhängenden Fragen, wie etwa die der bestimmten Vertragsdauer, erweitert worden. Auch dem § 1102 ABGB wurde insoweit derogiert (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.130/36; Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 9 zu § 2 MRG). Auch im eingeschränkten Geltungsbereich des MRG nach Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG (Ein- oder Zweifamilienhaus) hat die Rechtsprechung die Regelung über den Eintritt des Erwerbers in Paragraph 2, Absatz eins, MRG für anwendbar erklärt (WoBl 1991/60 = MietSlg 42.187). Der Rechtsnachfolger, hier der Nacherbe, tritt daher nicht nur in den Mietvertrag ein,

sondern ist ohne Rücksicht auf die Verbücherung an alle Bestimmungen des Mietvertrags gebunden, sofern es sich nicht um Nebenabreden "ungewöhnlichen Inhalts" handelt, die er weder kannte noch kennen musste. Gegenüber der Rechtsprechung zu Paragraph 1120, ABGB in Verbindung mit dem Kündigungsschutz ist die Bindung des Eintretenden um diese Einschränkung verringert, jedoch in allen mit der Beendigung des Mietverhältnisses zusammenhängenden Fragen, wie etwa die der bestimmten Vertragsdauer, erweitert worden. Auch dem Paragraph 1102, ABGB wurde insoweit derogiert (WoBl 1995/57 = MietSlg 46.130/36; Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 9 zu Paragraph 2, MRG).

Die Revisionsrekurswerber argumentieren daher damit, dass es sich vorliegendenfalls bei der begehrten Eintragung nicht um eine dingliche Verfügung des Vorerben handle, welche die Rechte des Nacherben über die obligatorische Bindung hinaus beeinträchtige.

Zutreffend hat das Rekursgericht jedoch bereits die sachenrechtliche Verfügungsunfähigkeit des Vorerben und deren Wahrnehmung durch das Gebot des § 94 Abs 1 Z 2 GBG in den Vordergrund gestellt. Zutreffend hat das Rekursgericht jedoch bereits die sachenrechtliche Verfügungsunfähigkeit des Vorerben und deren Wahrnehmung durch das Gebot des Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG in den Vordergrund gestellt.

Die amtswegige Anmerkung des Substitutionsbandes im Grundbuch gemäß § 158 Abs 1 AußStrG zur Ersichtlichmachung der Eigentumsbeschränkung des Vorerben (§ 20 GBG) bewirkt nicht nur die Unwirksamkeit der bücherlichen Eintragung der von ihm geschlossenen Bestandverträge gegenüber dem Nacherben im Grundbuch (vgl Weiß in Klang III, 419; Welser in Rummel3 Rz 9 zu § 613 ABGB), sondern stellt überdies einen nach § 94 Abs 1 Z 2 GBG zu beachtenden Fall einer eingeschränkten Befugnis des Vorerben dar. Dem Vorerben fehlt es an der rechtlichen Fähigkeit, dingliche Belastungen herbeizuführen. Insofern begreift eine fideikommissarische Substitution ein Veräußerungs- und Belastungsverbot in sich (Koziol/Welser II11, 466; Welser in Rummel3 Rz 6 zu § 613 ABGB), was die Eintragung eines Bestandrechts verhindert (NZ 1989, 339; NZ 1991, 203). Die amtswegige Anmerkung des Substitutionsbandes im Grundbuch gemäß Paragraph 158, Absatz eins, AußStrG zur Ersichtlichmachung der Eigentumsbeschränkung des Vorerben (Paragraph 20, GBG) bewirkt nicht nur die Unwirksamkeit der bücherlichen Eintragung der von ihm geschlossenen Bestandverträge gegenüber dem Nacherben im Grundbuch vergleiche Weiß in Klang römisch III, 419; Welser in Rummel3 Rz 9 zu Paragraph 613, ABGB), sondern stellt überdies einen nach Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 2, GBG zu beachtenden Fall einer eingeschränkten Befugnis des Vorerben dar. Dem Vorerben fehlt es an der rechtlichen Fähigkeit, dingliche Belastungen herbeizuführen. Insofern begreift eine fideikommissarische Substitution ein Veräußerungs- und Belastungsverbot in sich (Koziol/Welser II11, 466; Welser in Rummel3 Rz 6 zu Paragraph 613, ABGB), was die Eintragung eines Bestandrechts verhindert (NZ 1989, 339; NZ 1991, 203).

Es hat daher unbeschadet der obligatorischen Bindung des Nacherben zu gelten, dass dann, wenn das grundbücherliche Eigentum des Vorerben durch die rechtskräftige Anmerkung einer fideikommissarischen Substitution beschränkt ist, die Verdinglichung eines vom Vorerben abgeschlossenen Mietvertrages durch bücherliche Einverleibung ohne Zustimmung des Substitutionsberechtigten ausgeschlossen ist (vgl auch Weiß in Klang III, 419; Welser in Rummel3 Rz 9 zu § 613 ABGB). Es hat daher unbeschadet der obligatorischen Bindung des Nacherben zu gelten, dass dann, wenn das grundbücherliche Eigentum des Vorerben durch die rechtskräftige Anmerkung einer fideikommissarischen Substitution beschränkt ist, die Verdinglichung eines vom Vorerben abgeschlossenen Mietvertrages durch bücherliche Einverleibung ohne Zustimmung des Substitutionsberechtigten ausgeschlossen ist vergleiche auch Weiß in Klang römisch III, 419; Welser in Rummel3 Rz 9 zu Paragraph 613, ABGB).

Dem unberechtigten Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E60450 05A01820

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00182.00A.1219.000

Dokumentnummer

JJT_20001219_OGH0002_0050OB00182_00A0000_000

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at