jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/9/7 8Ob16/00m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.09.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer, Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Hoch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ralph G*****, vertreten durch Prader & Plaz OEG, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei E***** AG, *****, vertreten durch Dr. Gernot Hain und andere Rechtsanwälte in Wr. Neustadt, und des auf Seiten der beklagten Partei beigetretenen Nebenintervenienten Dr. Peter Spörk, Rechtsanwalt in Wr. Neustadt, wegen Räumung, infolge ordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wr. Neustadt als Berufungsgericht vom 7. Juli 1999, GZ 16 R 216/98y-21, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Neunkirchen vom 1. Juli 1998, GZ 3 C 2615/97k-13, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 12.482,88 (darin S 1.750,48 USt und S 1.980 Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens sowie dem Nebenintervenienten die mit S 8.787,24 (darin S 1.464,54 USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei, ein Elektrizitätsunternehmen, war Eigentümerin einer Liegenschaft im Ausmaß von 427 mý, die durch ein ehemaliges Betriebsgebäude der Beklagten verbaut ist, in dem sich in einem zum Teil nur eingeschossigen Anbau eine Schaltstation befindet.

Von außen ist ersichtlich, dass Spulen mit Kabeln an einer Hauswand angebracht sind.

Mit Kaufvertrag vom 8. 8. 1994 verkaufte die Beklagte die obgenannte Liegenschaft an Verica B*****. Der Punkt VIII. des Kaufvertrages lautet:

"Die Käuferin nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, daß die Verkäuferin auch weiterhin die im kaufgegenständlichen Bauobjekt eingebaute Schaltstation betreibt und daß es im Zusammenhag mit dem Betrieb dieser elektrischen Anlage zu Lärmimmissionen kommt. Sie räumt der Verkäuferin das Recht des Bestandes und Betriebes dieser Schaltstation sowie aller zu- und abgehenden Leitungen unentgeltlich in Form einer verbücherungsfähigen Dienstbarkeit ein, ... und erklärt sich bereit, der Verkäuferin diesbezüglich eine entsprechende verbücherungsfähige Dienstbarkeit unentgeltlich einzuräumen. Die Verkäuferin erklärt bezüglich dieser einzuräumenden Dienstbarkeiten die Vertragsannahme."

Im Punkt X. des Kaufvertrages ist festgehalten, dass die Käuferin ihre ausdrückliche Einwilligung erteilt, dass auf Grund

dieses Vertrages die Einverleibung der Dienstbarkeiten des Verzichtes auf Schadenersatz und auf Abgeltung aller Beeinträchtigungen aus Lärmimmissionen sowie der Duldung des Bestandes und des Betriebes eines Schalthauses samt allen zu- und abführenden Leitungen im Sinn und Umfang des Punktes VIII. dieses Vertrages zu Gunsten der Beklagten vorgenommen werden kann.

Diese Dienstbarkeit wurde aber aus Versehen der Kanzlei des Nebenintervenienten, die mit der Treuhandabwicklung und der Verbücherung betraut war, nicht verbüchert.

Im Zuge eines Exekutionsverfahrens wurde die Liegenschaft zwangsversteigert.

In diesem Verfahren erstellte der Sachverständige ein Schätzungsgutachten, in dem er auf den Kaufvertrag zwischen Verica B***** und der Beklagten und insbesondere auf die Bestimmung hinsichtlich des Einräumens der Dienstbarkeit verwies. Bei der Bewertung der Liegenschaft ließ der Sachverständige auch alle Räume der elektrischen Schaltstation unberücksichtigt.

In den Versteigerungsbedingungen findet sich kein Hinweis auf eine bestehende Servitut.

Am 6. 11. 1996 erhielt Kurt G***** den Zuschlag im Versteigerungsverfahren.

Dem Ersteher war die Liegenschaft schon von früher bekannt, er kannte sie vor allem von außen und war nur einmal kurz im Erdgeschoß des Hauses.

Einen Tag vor der Versteigerungstagsatzung besichtigten Kurt G*****, ein weiterer Interessent und eine Sekräterin des nunmehrigen Klägers die Liegenschaft von außen. Kurt G***** war bekannt, dass auf der Liegenschaft ein Umspannwerk vorhanden war.

Das Umspannwerk (Schalthaus) ist klar erkennbar, sodass es nach Ansicht Kurt G*****s "sogar einem Blinden auffallen müsste", zumal es sich um einen eigenen Zubau handelt und zum Zeitpunkt der Besichtigung auch zwei Tafeln auf dem Zubau vorhanden waren, die auf einem Betrieb hinsichtlich der Stromversorgung hinwiesen, auf einer dieser Tafeln war ein Blitzzeichen ersichtlich.

Kurt G***** ersteigerte die Liegenschaft nicht aus persönlichem Interesse, sondern nur über Ersuchen des Klägers und des weiteren Interessenten.

Der Kläger selbst besichtigte das Objekt von außen erst nach dem Zuschlag an G***** und erkannte ebenfalls die vier Spulen an einer Gebäudeseite, von denen Kabel bis zum Boden reichten. Der Kläger stellte auch erst nach dem Zuschlag an G***** Nachforschungen im Grundbuch an.

Anfang Dezember 1996, jedenfalls vor dem 9. 12. 1996 wandte sich der Kläger an Dr. H*****, einen Angestellten der Beklagten, und besprach mit diesem die "titellose Betreibung der Schaltstation" und erhielt die Auskunft, dass diese im Kaufvertrag mit Verica B***** vereinbart worden sei und zwar nicht ins Grundbuch eingetragen sei, aber offenkundig sei.

Dennoch kaufte der Kläger die Liegenschaft von Kurt G***** am 12. 12. 1996. Im Punkt IV. dieses Kaufvertrages wurde festgehalten, dass der Verkäufer (Kurt G*****) dafür hafte, dass der Kaufgegenstand satz- und lastenfrei sei. Der Käufer wiederum erklärte, den Vertragsgegenstand zu kennen und über dessen Beschaffenheit und Zustände informiert zu sein.

Am 22. 9. 1997 brachte der Kläger die Räumungsklage ein.

Der Kläger begehrt die Verurteilung der Beklagten zur Räumung der Räumlichkeiten des Schalthauses (Umspannwerkes). Er sei alleiniger Eigentümer der streitgegenständlichen Liegenschaft. Diese sei sowohl im Zuge des Zwangversteigerungsverfahrens als auch durch den anschließenden Kaufvertrag bestand- und lastenfrei erworben worden.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wendete im Wesentlichen ein, dass im Kaufvertrag zwischen Verica B***** und der Beklagten das Recht des Bestandes und Betriebes dieser Schaltstation sowie aller zu- und abgehenden Leitungen unentgeltlich in Form einer verbücherungsfähigen Dienstbarkeit eingeräumt worden sei. Die Beklagte benütze die Liegenschaft daher titelgemäß. Diese Dienstbarkeit sei zwar nicht verbüchert, aber

offenkundig. Aus diesen Gründen und dem Umstand, dass dem Ersteher die Dienstbarkeit auch vor dem Zuschlag bekannt gewesen sei, habe dieser die Dienstbarkeit zu übernehmen gehabt. Auch der Kläger habe die Nutzungsrechte vor Kaufvertragsunterzeichnung gekannt und daher mitübernommen.

Der Nebenintervenient auf Seiten der Beklagten schloss sich diesem Vorbringen an.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. In rechtlicher Hinsicht führte es nur aus, dass der Kläger nicht schutzwürdig nach § 1500 ABGB sei, da er den offenkundigen Widerspruch zwischen Grundbuchsstand und tatsächlichen Verhältnissen sogar kannte und dennoch, vor Klärung der rechtlichen Verhältnisse, den Kaufvertrag mit Kurt G***** abgeschlossen habe. Auf die rechtlichen Auswirkungen des zeitlich davor liegenden Liegenschaftserwerbes im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens ging es nicht ein.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge. In Abänderung des Ersturteils gab es dem Räumungsbegehren statt, sprach aus, dass der Entscheidungsgegenstand 52.000 S, aber nicht 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es bejahte zwar die Offenkundigkeit der Servitut, meinte aber nach jüngeren Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes habe der Ersteher in Zwangsversteigerungsverfahren nicht verbücherte, und auch in den Versteigerungsbedingengen nicht erwähnte, offenkundige Servituten, wenn überhaupt, so jedenfalls nur nach Maßgabe ihres durch den Begründungsakt (vollendete Ersitzung, Schaffung der Offenkundigkeit, nicht hingegen durch Vertrag) geschaffenen Ranges ohne oder in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Daraus, dass im vorliegenden Fall der Titel für die Servitut ein Vertrag mit der Rechtsvorgängerin Kurt G*****s sei, schloss das Berufungsgericht, dass letzterer durch den Erwerb in einem Zwangsversteigerungsverfahren die Dienstbarkeit nicht übernehmen musste und er in der Folge die Liegenschaft auch ohne diese Belastung an den Kläger verkauft habe.

Dagegen richtet sich die mit Beschluss des Berufungsgerichtes vom 25. 11. 1999 nachträglich zugelassene ordentliche Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des Ersturteiles abzuändern.

Der Kläger beantragt der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und berechtigt.

Bei der streitgegenständlichen Dienstbarkeit handelt es sich um eine unregelmäßige Servitut im Sinn des § 479 erster Halbsatz ABGB. Gemäß dem Kaufvertrag zwischen der Beklagten und Verica B***** besteht diese zu Gunsten der Beklagten im unentgeltlichen Bestand und Betrieb eines Schalthauses samt allen zu- und abführenden Leitungen im Sinn und Umfang des Punktes VIII. dieses Vertrages.

Dies stellt eine Dienstbarkeit dar, die an sich der Sache nach eine Grunddienstbarkeit ist, aber nicht dem Eigentümer eines anderen (dem herrschenden) Grundstücks (§ 474 ABGB), sondern einer Person, hier dem beklagten Elektrizitätsunternehmen, zusteht.

Wie das Berufungsgericht rechtsrichtig ausgeführt hat, kann auf Grund der nunmehr bereits gefestigten jüngeren Judikatur des Obersten Gerichtshofes, auch bei persönlichen bzw unregelmäßigen Servituten Offenkundigkeit vorliegen, wenn man vom "dienenden" Grundstück aus bei einiger Aufmerksamkeit Einrichtungen oder Vorgänge wahrnehmen kann, die das Bestehen einer Dienstbarkeit vermuten lassen (SZ 28/30; SZ 56/105); dies gilt sogar für Wohndienstbarkeiten (SZ 68/194 ua).

Aus dem zuletzt Ausgeführten lässt sich allgemein ableiten, dass auch bei nicht verbüchertenoffenkundigen persönlichen bzw unregelmäßigen Servituten der Eintragungsgrundsatz durchbrochen wird und derjenige, der einen gültigen Titel besitzt, gegen den unbelasteten Erwerb durch einen gutgläubigen Dritten nach § 1500 ABGB geschützt ist.

Im vorliegenden Fall war die Offenkundigkeit bereits im Zeitpunkt der Veräußerung an Verica B***** und damit der Dienstbarkeitsbestellung durch Vertrag gegeben. Die Beklagte ist daher seit der Veräußerung der Liegenschaft im Besitz einer zwar nicht verbücherten, aber auf einem gültigen Titel beruhenden offenkundigen Dienstbarkeit.

Zu untersuchen ist weiters, ob die Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes bei nicht verbücherten offenkundigen Dienstbarkeiten auch beim Zuschlag in einem Zwangsversteigerungsverfahren gilt. Vorerst wurde die Ansicht

vertreten, dass ein Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren nicht verbücherte und auch in den Versteigerungsbedingungen nicht erwähnte offenkundige Servituten, wenn überhaupt, so jedenfalls nur nach Maßgabe ihres durch den Begründungsakt (vollendete Ersitzung; Schaffung der Offenkundigkeit; nicht hingegen durch Vertrag) geschaffenen Ranges ohne oder in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen habe (EvBl 1985/174 = JBl 1986, 461; JBl 1987, 733 ua). Dieser Rechtssatz wurde aber in den letzten Jahren in dieser Allgemeinheit nicht aufrecht erhalten und in dem Sinn weiterentwickelt, dass auch für das Zwangsversteigerungsverfahren die Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes gilt, wenn der offenkundigen Dienstbarkeit ein nach dem Zeitpunkt ihrer Entstehung zu beurteilender Vorrang im Sinn des § 150 EO zugekommen wäre (6 Ob 79/98f = ecolex 1999, 622 mwN). Die neueren Entscheidungen (insb die eben erwähnte Entscheidung 6 Ob 79/98 f) lassen klar erkennen, dass der Oberste Gerichtshof nun auch bei Erwerb im Exekutionsweg den in SZ 56/105 eingeschlagenen Weg fortsetzt und bei offenkundigen Servituten eine Durchbrechung des Eintragungsgrundsatzes annimmt, wie dies in ständiger Rechtsprechung zum gutgläubigen rechtsgeschäftlichen Erwerb einer Liegenschaft bereits seit längerem geschieht. Es wurde schon mehrfach ausdrücklich ausgesprochen, dass der Ersteher offenkundige und ersessene Servituten zu übernehmen hat, auch wenn sie in den Versteigerungsbedingungen nicht aufscheinen (8 Ob 547/93 mwN).

In seiner Entscheidung vom 17. 4. 1997 beschäftigte sich der erkennende Senat zu8 Ob 2170/96t (ecolex 1997, 116) vor allem mit der Frage der Beweislast, insbesondere im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren. Danach kommt es für den streitgegenständlichen Fall, der allgemeinen Beweislastregel in Zivilprozess folgend, darauf an, dass der die Freiheit von einer Servitut geltend machende Kläger behaupten und beweisen muss, dass die von der Beklagten behauptete Dienstbarkeit entweder nicht entstanden ist oder dass rechtsvernichtende Tatsachen vorliegen.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hat die Beklagte die zwischen ihr und der Rechtsvorgängerin des Erstehers Kurt G***** getroffene vertragliche Vereinbarung des Dienstbarkeitsrechtes auf Bestand und Betrieb des Schalthauses (das zu seiner Wirksamkeit nicht verbüchert sein muss) zu Lasten des Eigentümers der Liegenschaft des Klägers, sowie deren Offenkundigkeit behauptet und auch bewiesen; sie ist durch ins Auge fallende bauliche Maßnahmen manifestiert.

Der Kläger hat sein Begehren im Wesentlichen auf die titellose Benützung der Liegenschaft durch die Beklagte gestützt. Lediglich im Schriftsatz vom 26. 11. 1997 (ON 3) stellte der Kläger die Behauptung auf, dass diese Servitut erst nach dem Pfandrecht einzuverleiben gewesen sei und daher nicht im Meistbot Deckung gefunden habe, selbst wenn ihr ein Rang zugekommen wäre. Dieses auf Rechtsvernichtung einer vorhandenen Servitut gerichtete Vorbringen wurde aber vom Kläger im weiteren Verlauf des Verfahrens weder konkretisiert noch bewiesen. Daher ist im gegenständlichen Verfahren auf die Problematik im Sinn des § 150 EO nicht weiter einzugehen.

Der erkennende Senat vermag in Weiterentwicklung der in der Entscheidung6 Ob 79/98f (= ecolex 1999, 622) ausgedrückten Judikaturlinie keinen grundsätzlichen Unterschied zwischen dem Fall der Ersitzung einer in der Natur ersichtlichen offenkundigen (Grund) Dienstbarkeit (die offenkundige Dienstbarkeit entstand durch Teilung eines Grundstückes in ein herrschendes und ein dienendes Grundstück) und dem gegenständlichen Fall zu erkennen, bei dem im Zuge einer Liegenschaftsveräußerung ein verbücherungsfähiges Dienstbarkeitsrecht vertraglich eingeräumt wurde und sich dieses bereits in augenfälligen Anlagen (eigenständiger Zubau, Spulen an der Außenwand, Hinweisschilder und Zu- und Ableitungen) manifestiert hat.

Darüberhinaus hat der Ersteher vor dem Zuschlag erkannt, dass die Liegenschaft im vom Erstgericht festgestellten Umfang von einem Dritten benutzt wird und hat trotzdem die Liegenschaft ersteigert. Er hat es unterlassen, in Entsprechung der auch den Bieter treffenden Nachforschungspflicht diesen offenkundigen Widerspruch mit dem Grundbuchsstand und den Versteigerungsbedingungen aufzuklären und hat daher die Dienstbarkeit der Beklagten auch im Zwangsversteigerungsverfahren mit zu übernehmen gehabt.

Für den Liegenschaftserwerb des Klägers kann auf die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes verwiesen werden (ON 13, AS 58 unten ff). Zusammenfassend ist daher festzuhalten:

Der Ersteher Kurt G***** hat die Dienstbarkeit im Zuge des Zwangsversteigerungsverfahrens übernommen. Der Kläger hat nach dem Zuschlag an Kurt G***** jedoch noch vor der Kaufvertragsunterzeichnung Nachforschungen angestellt, den Widerspruch zwischen der Realität und dem Grundbuchsstand vor Vertragsunterzeichnung sogar im

Gespräch mit Dr. H***** thematisiert und kann sich daher nicht auf den Gutglaubensschutz nach § 1500 ABGB berufen. Nach dem allgemeinen zivilrechtlichen Grundsatz "nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet" konnte der Ersteher lediglich die mit der Servitut der Beklagten belastete Liegenschaft übertragen.

Es war daher das Ersturteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Die Kosten waren der Höhe nach gemäß § 10 Z 2 lit a RATG nach der Bemessungsgrundlage für Räumungsklagen mit S 24.000 zu bestimmen.

Für die Schriftsätze gemäß § 473a ZPO (ON 19 und ON 20) waren die Kosten mit lediglich der Hälfte von Tarifpost 3B und dem einfachen Einheitssatz zu bestimmen.

Textnummer

E59199

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0080OB00016.00M.0907.000

Im RIS seit

07.10.2000

Zuletzt aktualisiert am

17.01.2011

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