jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/10 2Ob212/98k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.09.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Schinko, Dr. Tittel und Dr. Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Veronika Z*****, vertreten durch Dr. Nikolaus Frank, Rechtsanwalt in Liezen, wider die beklagte Partei Hans-Peter C*****, vertreten durch Dr. Roger Haarmann und Dr. Bärbl Haarmann, Rechtsanwälte in Liezen, wegen Feststellung und Wiederherstellung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Leoben als Berufungsgerichtes vom 26. März 1998, GZ 1 R 332/97h-12, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Liezen vom 10. Oktober 1997, GZ 2 C 148/97x-8, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß das Klagebegehren, es werde festgestellt, die beklagte Partei sei schuldig, das für die Beheizung erforderliche Brennholz ofenfertig zum Haus zur Verfügung zu stellen, abgewiesen wird; im übrigen wird die angefochtene Entscheidung bestätigt.

Die Kosten des Verfahrens erster Instanz werden gegeneinander aufgehoben.

Die beklagte Partei ist jedoch schuldig, der klagenden Partei an Kosten der Rechtsmittelverfahren den Betrag von S 493,34 binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Vater des Beklagten hat im Herbst 1993 im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Liegenschaften EZ 61 und 240 Grundbuch ***** A***** erstanden. Zu diesen Einlagen gehören mehrere Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden, nämlich dem Wohnhaus A***** Nr. 53b, dem Stallgebäude, der Wagenhütte und der Holzhütte. Über Antrag des Erstehers und aufgrund des notariellen Schenkungsvertrages vom 16. 11. 1994 wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Liezen das Eigentumsrechts für den Beklagten einverleibt. Auf der Liegenschaft EZ 240 ist unter C-LNr.4a das Wohnungsrecht für die Klägerin verbüchert.

Diese begehrt die Feststellung, daß ihr das Wohnrecht im Sinne des Punktes Viertens a) des Notariatsaktes vom 3. 9. 1982, GZ. 2730, errichtet durch Notar Dr. Johann P*****, einzuräumen habe, und zwar insbesondere

1. durch Zurverfügungstellung von ausreichendem Brennholz, ofenfertig zum Haus der Klägerin in A***** 53b,

2. durch Bezahlung sämtlicher Betriebskosten, mit Ausnahme der Stromkosten der Klägerin

3. durch Übernahme der ordnungsgemäßen Erhaltung des Hauses, insbesondere Wiederherstellung der Stromversorgung im Haus ***** A***** 53b, und zwar auf dem Dachboden, sowie weiters durch Wiederherstellung der Stromversorgung zum Stallgebäude der streitgegenständlichen Liegenschaft.

Sie brachte dazu vor, der Beklagte erfülle als Eigentümer der belasteten Liegenschaft das zu ihren Gunsten im Grundbuch einverleibte Wohnungsrecht nicht gehörig, weil er sich weigere, ihr ausreichend ofenfertiges Brennholz zur Verfügung zu stellen, die Betriebskosten mit Ausnahme der Stromkosten zu zahlen und die Stromversorgung des Dachbodens des Wohnhauses und des Stallgebäudes wiederherzustellen. Er habe die Stromzufuhr unterbrochen, obwohl der Dachboden und das Stallgebäude immer mit Strom versorgt gewesen seien. Das Wohnungsrecht im begehrten Umgang sei ihr im Schenkungsvertrag vom 3. 9. 1982 von ihrem Sohn auch mit Wirksamkeit für seine Rechtsnachfolger eingeräumt worden.

Der Beklagte wendete ein, sein Vater habe sich bei der Versteigerung beim zuständigen Richter erkundigt, welche Lasten im Zusammenhang mit dem Wohnungsrecht der Klägerin zu übernehmen seien. Dieser habe ihm gesagt, sie habe das Wohnrecht im Haus 53b bis zu ihrem Ableben, sie habe die anfallenden Betriebskosten selbst zu tragen, es verbleibe ihr das Fruchtgenußrecht an den vorhandenen Obstbäumen, es müsse genügend Abstellplatz für die Haus- und Gartengeräte sowie für Brennholz zur Verfügung gestellt werden, die desolaten Wirtschaftsgebäude könnten abgetragen werden. Aufgrund dieser Auskunft habe sein Vater die Liegenschaften ersteigert. In den Versteigerungsbedingungen sei lediglich der Vermerk aufgeschienen, daß das Wohnungsrecht für die Klägerin ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sei. Aufgrund des Notariatsaktes vom 3. 9. 1982 stehe ihr auf Lebenszeit das unentgeltliche Wohnungsrecht in allen Räumlichkeiten des Hauses A***** 53b samt Benützung der Einrichtung, verbunden mit dem Recht des freien Aufenthaltes auf der Liegenschaft, zu. Nur diese Dienstbarkeit der Wohnung sei grundbücherlich auf der Liegenschaft EZ 240 sichergestellt und von seinem Vater übernommen worden. Bei den weiteren Verpflichtungen handle es sich um obligatorische, die sich die Klägerin und ihr Gatte gegenüber dem Geschenknehmer ausbedungen hätten. Die schadhafte Installation am Dachboden des Wohnhauses und im Stallgebäude sei als nicht feuersicher entfernt worden. Eine Erneuerung der Elektroinstallationen in diesen Räumlichkeiten sei nicht notwendig, weil die Klägerin diese Räume nur als Rumpelkammer benütze.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit Ausnahme von jenem auf Wiederherstellung der Stromversorgung des Stallgebäudes statt.

Dabei wurden im wesentlichen folgende Feststellungen getroffen:

Die Klägerin und ihr inzwischen verstorbener Gatte haben mit Notariatsakt vom 3. 9. 1982 ihre Liegenschaften EZ 61 und EZ 240 je KG A***** ihrem Sohn und ihrer Tochter geschenkt. Die Tochter erhielt mehrere Ackergrundstücke, der Sohn den restlichen Gutsbestand mit dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude A***** Nr. 53 samt Holzbezugsrechten und dem vorhandenen landwirtschaftlichen Inventar. Punkt 4 des Schenkungsvertrages lautet wie folgt:

"Als Auflage der Schenkung an Herrn Franz Z***** (1950) bedingen sich die Ehegatten Franz und Veronika Z***** aus, und verpflichtet sich Herr Franz Z***** (1950), auch mit Wirksamkeit für seine Rechtsnachfolger, nachstehende Leistungen zu erbringen:

a) Er räumt seinen Eltern Franz und Veronika Z***** auf deren Lebenszeit das unentgeltliche Wohnungsrecht in allen Räumlichkeiten des Hauses A***** 53 (b) samt Benützung der Einrichtung, verbunden mit dem Recht des freien Aufenthaltes auf der Liegenschaft ein, und verpflichtet sich, das für die Beheizung erforderliche Brennholz ofenfertig zum Hause zu stellen. Für die Stromkosten kommen die Ehegatten Franz und Veronika Z***** selbst auf, alle übrigen Betriebskosten hat Herr Franz Z***** (1950) zu tragen, dem auch die Erhaltung des Hauses obliegt. Das Wohnungsrecht der Ehegatten Franz und Veronika Z***** ist als Dienstbarkeit auf der Liegenschaft EZ 240 KG A***** grundbücherlich sicherzustellen.....".

Aufgrund dieses Schenkungsvertrages wurde das Eigentumsrecht für Franz Z***** jun. ob den Liegenschaften EZ 61 und EZ 240 KG A***** im Grundbuch einverleibt sowie in EZ 240 die Einverleibung der Dienstbarkeit des lebenslangen Wohnrechtes zugunsten der Klägerin vorgenommen. Die diesbezügliche Eintragung im Hauptbuch lautet wie folgt: "Wohnungsrecht für Veronika Z***** geb. 1914-11-07".

Die Klägerin wohnt seit 1955 im Haus A***** 53b. Nach der Schenkung an ihren Sohn hat sich an den tatsächlichen Verhältnissen nichts geändert. Sie wohnt allein im Haus. Im Dachgeschoß befinden sich zwei Zimmer, von denen das

eine als Schlafzimmer eingerichtet ist und im Bedarfsfall als Gästezimmer verwendet wird, das andere wird als Abstellraum und zum Wäschetrocknen genutzt. In diesem Zimmer stehen auch zwei Kästen, in welchen die Klägerin Wäsche und Kleider aufbewahrt. In das Dachgeschoß gelangt man über einen Stiegenaufgang. Beide Räume waren immer stromversorgt und sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Die Klägerin hat auch nach Abschluß des Schenkungsvertrages weiterhin alle auf der Liegenschaft befindlichen Nebengebäude genutzt. Das Brennholz lagert sie in der Wagenhütte, im Stallgebäude hat sie Gartengeräte stehen, weiters lagert sie dort Kohle und Briketts.

Der Sohn der Klägerin hat die ersten Jahre nach dem Eigentumsübergang die Auflagen des Punktes 4 lit a (Beistellung des Holzes und Zahlung der Betriebskosten) des Schenkungsvertrages erfüllt. Später war er wegen seiner angespannten finanziellen Verhältnisse dazu nicht mehr in der Lage, weshalb die Klägerin seither für sämtliche Betriebskosten und das Brennholz selbst aufgekommen ist.Der Sohn der Klägerin hat die ersten Jahre nach dem Eigentumsübergang die Auflagen des Punktes 4 Litera a, (Beistellung des Holzes und Zahlung der Betriebskosten) des Schenkungsvertrages erfüllt. Später war er wegen seiner angespannten finanziellen Verhältnisse dazu nicht mehr in der Lage, weshalb die Klägerin seither für sämtliche Betriebskosten und das Brennholz selbst aufgekommen ist.

Im Jahre 1990 wurde über das Vermögen des Sohnes der Klägerin der Konkurs eröffnet. Mit Beschluß vom 15. 3. 1993 wurde die Zwangsversteigerung der Liegenschaften EZ 61 und 240 bewilligt. Zur Bewertung der Liegenschaften wurde ein Schätzungsgutachten herangezogen. Das auf der EZ 240 einverleibte Wohnrecht wurde mit S 210.000 bewertet, wobei in dem Gutachten die mit dem Gemeinschuldner in Punkt 4 a des Schenkungsvertrages vereinbarten Verpflichtungen nicht erwähnt wurden. Der Sachverständige ermittelte einen Verkehrswert der Liegenschaften EZ 61 und 240 mit Wohnrecht von S 947.000. In den vorgelegten und genehmigten Versteigerungsbedingungen ist festgehalten, daß vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot verschiedene Dienstbarkeiten, Ausgedinge und Reallasten zu übernehmen sind, ua das Wohnungsrecht der Klägerin ("Wohnungsrecht für Veronika Z*****, geb. 7. 11. 1914"). Im Versteigerungsedikt wurde der Schätzwert der Liegenschaften mit S 947.000 angeführt. Bei der Versteigerung am 21. 9. 1993 waren ua auch der Vater des Beklagten mit seiner Gattin anwesend. Sie haben nicht Einsicht in das Grundbuch genommen, insbesondere auch nicht in die Urkundensammlung. Vor dem Versteigerungsbeginn haben sie erfahren, daß die Liegenschaft mit einem Wohnrecht für die Klägerin belastet ist. Sie erkundigten sich beim Leiter der Versteigerungstagsatzung, welchen Umfang das Wohnrecht der Klägerin habe und worin dieses bestehe. Der Verhandlungsleiter erklärte ihnen - ohne dabei in eine Urkunde Einsicht zu nehmen -, daß die Klägerin auf Lebenszeit das Wohnrecht im Haus 53b habe, daß sie sich auf dem Hof frei bewegen könne und sämtliche Betriebskosten zu tragen habe. Es müsse ihr ein entsprechender Raum für die Lagerung von Brennstoff und Gartengeräten zur Verfügung gestellt werden. Es ist möglich, daß der Verhandlungsleiter erklärte, die Klägerin könne weiterhin die auf der Liegenschaft befindlichen Obstbäume nützen. Dem Verhandlungsleiter war der nähere Inhalt des Notariatsaktes vom 3. 9. 1982 nicht bekannt.

Aufgrund dieser Erklärungen und Auskünfte entschloß sich der Vater des Beklagten als Bieter aufzutreten und wurde ihm als einzigen Bieter der Zuschlag um das geringste Gebot von S 473.500 erteilt. Mit notariellem Schenkungsvertrag vom 16. 11. 1994 hat er die Liegenschaften an den Beklagten übertragen. Dem den Vertrag verfassenden Notar wurde über seine Anfrage vom Exekutionsgericht mitgeteilt, daß nach den Versteigerungsbedingungen durch den Ersteher die Wohnungsrechte für die Klägerin ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen seien. Mit Beschluß vom 15. 12. 1995 wurde in EZ 61 und 240 die Einverleibung des Eigentumsrechtes für den Beklagten bewilligt. Auch nach der Zuschlagserteilung erkundigte sich der Ersteher nicht über den genauen Inhalt und Umfang des Wohnungsrechtes der Klägerin. Erst anläßlich der Errichtung des Schenkungsvertrages mit dem Beklagten wurde ihnen der Inhalt des Schenkungsvertrages vom 3. 9. 1982 zur Kenntnis gebracht und eine Abschrift ausgefolgt.

Im Jahre 1995 wurde das Wohnhaus A***** 53b an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Anschlußgebühr wurde vom Beklagten getragen. Die Klägerin ist in der Vergangenheit nie an den Vater des Beklagten oder später an diesen bezüglich der Übernahme der Betriebskosten mit Ausnahme der Stromkosten und bezüglich Beistellung des notwendigen Brennholzes herangetreten. Mit Ausnahme der Grundsteuer hat sie sämtliche Betriebskosten selbst getragen. Der Beklagte hat, nachdem er Eigentümer der Liegenschaft wurde, eine alte Holzhütte auf der Liegenschaft abgerissen, das Holz zusammengeschnitten und der Klägerin zur weiteren Verwendung überlassen.

Seit dem Kanalanschluß wird die laufende Kanalgebühr ebenfalls von der Klägerin getragen. Am 7. 5. 1996 hat die

Marktgemeinde A***** im Haus 53b eine Feuerbeschau durchgeführt und dabei verschiedene Mängel festgestellt, die die Brandsicherheit gefährden. Diese Mängel betrafen den Kamin und die Elektroinstallation. Es wurde die Auflage erteilt, den schadhaften Rauchfangkopf instandzusetzen und vor dem Kehrtürchen einen unbrennbaren Belag anzubringen. Hinsichtlich der Elektroinstallationen wurde aufgetragen, diese von einem befugten Unternehmen überprüfen bzw instandsetzen zu lassen und ein Attest hierüber der Gemeinde vorzulegen. Der Beklagte ist diesen Aufträgen nachgekommen. Er ließ von einem befugten Elektrounternehmen die Installationen überprüfen und, soweit erforderlich, instandsetzen. Dafür hat er rund S 6.000 bezahlt. Die Installationen wurden so weit instandgesetzt, daß sie dem Stand der Technik und den einschlägigen Vorschriften entsprechen. Bezüglich der Elektroinstallationen im Dachgeschoß wurde festgestellt, daß eine völlige Neuinstallation erforderlich ist, sonst müsse das Geschoß stromfrei gestellt werden. Der Beklagte war nicht bereit, die Kosten einer Neuinstallation zu tragen, weshalb das Dachgeschoß stromfrei gestellt wurde. Aus diesen Gründen wurde vom Elektrounternehmen über Wunsch des Beklagten auch das Stallgebäude stromfrei gestellt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Klägerin habe ein Feststellungs- und ein Leistungsbegehren (Wiederherstellungsbegehren) gestellt. Sie wolle einerseits den Umfang ihrer Rechte aus dem Schenkungsvertrag mit ihrem Sohn gegenüber dem Beklagten festgestellt haben, anderseits aber auch die Wiederherstellung der Stromversorgung auf dem Dachboden und zum Stallgebäude. Beide Begehren seien auch grundsätzlich zulässig. Bei Abschluß des Vertrages vom 3. 9. 1982 hätten die Vertragschließenden die Absicht gehabt, ein dingliches Recht zu begründen. Die Auslegung des mit dem Sohn der Klägerin geschlossenen Schenkungsvertrages führe zum Ergebnis, daß nicht ein bloßes Wohnungsgebrauchsrecht vorliege, sondern auch wesentliche Merkmale einer Fruchtnießung und eines Ausgedinges. Das Wohnrecht bestehe am gesamten Haus, verbunden mit dem Recht des freien Aufenthaltes auf der Liegenschaft. Es liege nicht die Dienstbarkeit eines bloßen Wohnungsgebrauchsrechtes vor, sondern ein Ausgedinge mit Wirksamkeit für die Rechtsnachfolger des Geschenknehmers.

Aus dem Unterhaltszweck des Ausgedinges folge, daß der Eigentümer die Wohnung in gutem Zustand zu erhalten habe. Für die Ausgedingsleistungen hafte die belastete Liegenschaft. Neben die Sachhaftung trete die persönliche Haftung des jeweiligen Eigentümers für die während der Zeit seines Eigentums eintretenden Fälligkeiten.

Wenngleich die Versteigerungsbedingungen dafür maßgebend seien, welche Lasten der Ersteher zu übernehmen habe, wäre es Sache des Erstehers gewesen, sich zeitgerecht über den Umfang und den Inhalt des verbücherten Wohnungsrechtes näher zu erkundigen. Er könne sich nicht damit entschuldigen, daß ihm der Verhandlungsleiter unrichtige Auskünfte erteilt habe. Ein schlüssiger Verzicht der Klägerin liege nicht vor. Mit der Stromfreistellung des Dachbodens sei jedenfalls eine Einschränkung des Wohnungsrechtes verbunden, die dessen Ausübung erschwere und gefährde. Die vom Beklagten vorgenommene Einschränkung müsse die Klägerin nicht hinnehmen, vielmehr habe sie Anspruch auf Wiederherstellung der Stromversorgung des Dachbodens. Dies gehöre zur Erhaltung des Hauses. Die Stromfreistellung des Dachbodens stelle eine erhebliche Einschränkung und Verschlechterung des Wohnungsrechtes dar.

Das gegen den klagsstattgebenden Teil dieser Entscheidung vom Beklagten angerufene Berufungsgericht bestätigte das angefochtene Urteil; es bewertete den Entscheidungsgegenstand als mit S 52.000, nicht aber S 260.000 übersteigend und sprach aus, die ordentliche Revision sei zulässig.

In rechtlicher Hinsicht verwies das Berufungsgericht auf § 150 EO, wonach die Versteigerungsbedingungen allein dafür maßgebend seien, welche Lasten der Ersteher zu übernehmen habe. Im vorliegenden Fall sei dies das "Wohnungsrecht für Veronika Z*****, geboren 7. 11. 1914". Wie sich aus dem Notariatsakt vom 3. 9. 1982 ergebe, hätten die vertragschließenden Teile in Punkt 4 lit a ein dingliches Recht begründen wollen. Es könne kein Zweifel sein, daß die im zitierten Punkt enthaltenen Nebenverpflichtungen zum Inhalt des Wohnrechtes gemacht werden sollten. Dies ergebe sich auch aus der Formulierung dieses Vertragspunktes, weil zunächst das unentgeltliche Wohnungsrecht in allen Räumlichkeiten und dann die Nebenverpflichtungen angeführt wurden und abschließend angeführt sei, daß das Wohnungsrecht als Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen sei. Wenn der Eigentümer der belasteten Sache auch zu einer positiven Leistung verpflichtet sei, enthalte die Dienstbarkeit reallastartige Elemente, ohne daß deshalb der Bestand einer Reallast neben der Dienstbarkeit angenommen werden müßte. Maßgeblich sei, ob die Verbindlichkeit zu einer positiven Leistung nur der Dienstbarkeit dienen solle (SZ 51/61), was hier zutreffe. Bei den in Punkt 4 lit a nach der Nennung des unentgeltlichen Wohnrechtes angeführten Leistungen handle es sich um Nebenverpflichtungen des Übernehmers im Zusammenhang mit dem Recht auf freie Wohnung und zur Sicherung

dieses Rechtes. Solche Nebenverpflichtungen seien als durch die Grundbuchseintragung der Dienstbarkeit verdinglicht anzusehen. Dazu hätte es keiner zusätzlichen Verbücherung einer Reallast bedurft. Die Bewertung der Dienstbarkeit im Versteigerungsverfahren sei für die Auslegung des Inhaltes der übernommenen Lasten dem Ersteher gegenüber nicht bindend. Es komme auf die Eintragung im Grundbuch an, wobei zu berücksichtigen sei, daß Nebenverpflichtungen zum Wohnrecht nicht zusätzlich zu verbüchern seien. Auch auf die Auskunft des die Versteigerungstagsatzung durchführenden Richters könne sich der Beklagte nicht berufen.In rechtlicher Hinsicht verwies das Berufungsgericht auf Paragraph 150, EO, wonach die Versteigerungsbedingungen allein dafür maßgebend seien, welche Lasten der Ersteher zu übernehmen habe. Im vorliegenden Fall sei dies das "Wohnungsrecht für Veronika Z*****, geboren 7. 11. 1914". Wie sich aus dem Notariatsakt vom 3. 9. 1982 ergebe, hätten die vertragschließenden Teile in Punkt 4 Litera a, ein dingliches Recht begründen wollen. Es könne kein Zweifel sein, daß die im zitierten Punkt enthaltenen Nebenverpflichtungen zum Inhalt des Wohnrechtes gemacht werden sollten. Dies ergebe sich auch aus der Formulierung dieses Vertragspunktes, weil zunächst das unentgeltliche Wohnungsrecht in allen Räumlichkeiten und dann die Nebenverpflichtungen angeführt wurden und abschließend angeführt sei, daß das Wohnungsrecht als Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen sei. Wenn der Eigentümer der belasteten Sache auch zu einer positiven Leistung verpflichtet sei, enthalte die Dienstbarkeit reallastartige Elemente, ohne daß deshalb der Bestand einer Reallast neben der Dienstbarkeit angenommen werden müßte. Maßgeblich sei, ob die Verbindlichkeit zu einer positiven Leistung nur der Dienstbarkeit dienen solle (SZ 51/61), was hier zutreffe. Bei den in Punkt 4 Litera a, nach der Nennung des unentgeltlichen Wohnrechtes angeführten Leistungen handle es sich um Nebenverpflichtungen des Übernehmers im Zusammenhang mit dem Recht auf freie Wohnung und zur Sicherung dieses Rechtes. Solche Nebenverpflichtungen seien als durch die Grundbuchseintragung der Dienstbarkeit verdinglicht anzusehen. Dazu hätte es keiner zusätzlichen Verbücherung einer Reallast bedurft. Die Bewertung der Dienstbarkeit im Versteigerungsverfahren sei für die Auslegung des Inhaltes der übernommenen Lasten dem Ersteher gegenüber nicht bindend. Es komme auf die Eintragung im Grundbuch an, wobei zu berücksichtigen sei, daß Nebenverpflichtungen zum Wohnrecht nicht zusätzlich zu verbüchern seien. Auch auf die Auskunft des die Versteigerungstagsatzung durchführenden Richters könne sich der Beklagte nicht berufen.

Ein stillschweigender Verzicht der Klägerin auf die Geltendmachung der Betriebskosten sei nicht anzunehmen (§ 863 ABGB). Zu Recht sei das Erstgericht davon ausgegangen, daß mit der Stromfreistellung des Dachbodens eine wesentliche Einschränkung des Wohnungsrechtes verbunden sei.Ein stillschweigender Verzicht der Klägerin auf die Geltendmachung der Betriebskosten sei nicht anzunehmen (Paragraph 863, ABGB). Zu Recht sei das Erstgericht davon ausgegangen, daß mit der Stromfreistellung des Dachbodens eine wesentliche Einschränkung des Wohnungsrechtes verbunden sei.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht trotz vorhandener oberstgerichtlicher Judikatur zur Frage reallastartiger Nebenverpflichtungen für zulässig, weil im vorliegenden Fall weder in den Versteigerungsbedingungen noch im Grundbuch bei Anführung der Dienstbarkeit des Wohnungsrechtes irgendein Hinweis etwa auf einen Vertragspunkt gegeben gewesen sei.

Dagegen richtet sich die Revision des Beklagten mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, dem Rechtsmittel des Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist teilweise berechtigt.

Der Beklagte macht in seinem Rechtsmittel geltend, nach dem Willen der Parteien sollte das Wohnungsrecht grundbücherlich sichergestellt werden, nur dieses habe dingliche Wirkung erlangt. Auch nach den Versteigerungsbedingungen habe er lediglich ein Wohnungsrecht zu übernehmen, nicht aber zusätzliche Pflichten. Vor und nach der Versteigerung habe die Klägerin sämtliche Betriebskosten selbst bezahlt, es sei daher jedenfalls ein stillschweigender Verzicht anzunehmen. Auch im Schätzungsgutachten sei ausschließlich das Wohnungsrecht bewertet worden.

Hiezu wurde erwogen:

Hinsichtlich des Umfanges der vom Ersteher zu übernehmenden Lasten ist von der Vorschrift des § 150 EO

auszugehen, aus dem abzuleiten ist, daß für die Übernahme von Lasten im Versteigerungsverfahren die rechtskräftig festgestellten Versteigerungsbedingungen maßgebend sind. Sie allein sind dafür ausschlaggebend, welche Lasten der Ersteher zu übernehmen hat. Die Absicht des Gesetzgebers ging dahin, daß der Ersteher die Liegenschaft frei von allen Lasten übernimmt, ausgenommen jene, die er nach den Versteigerungsbedingungen zu übernehmen hat (RIS-Justiz RS0013795). Die Bewertung der Dienstbarkeit im Versteigerungsverfahren ist für die Auslegung des Inhalts der übernommenen Lasten dem Ersteher gegenüber nicht bindend, der Ersteher, der eine solche Last übernimmt, muß sich vielmehr nach dem Inhalt der Grundbuchseintragung richten (SZ 50/61). Anders als im Sachverhalt, der der Entscheidung SZ 50/61 zugrundelag, enthält im hier zu beurteilenden Fall das Hauptbuch keinen Hinweis auf den Schenkungsvertrag, obwohl gemäß § 5 GBG ein solcher Hinweis eingetragen werden hätte können. Den Versteigerungsbedingungen und dem Hauptbuch läßt sich daher keine Pflicht des Erstehers entnehmen, die in Punkt 4 lit a des Übergabsvertrages festgelegten weiteren Pflichten des Beschenkten zu übernehmen. In die Urkundensammlung ist aber nur dann Einsicht zu nehmen, wenn entweder das Hauptbuch auf diese Bezug nimmt oder bei dem in das Hauptbuch Einsicht Nehmenden der Verdacht erweckt werden muß, daß das Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmen, oder wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung als verkehrsüblich angesehen werden muß (RIS-Justiz RS0060205; zuletzt JBl 1989, 390 = ÖBA 1989, 822 = RZ 1989/28). Diese Voraussetzungen sind aber hier nicht gegeben, weil das Hauptbuch auf die Urkundensammlung keinen Bezug nimmt, kein Verdacht bestehen mußte, daß das Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmen und es schließlich jedenfalls bei einem im Gesetz umschriebenen Recht auch nicht verkehrsüblich ist, daß die Interessenten im Zwangsversteigerungsverfahren über eine Liegenschaft in die Urkundensammlung Einsicht nehmen.Hinsichtlich des Umfanges der vom Ersteher zu übernehmenden Lasten ist von der Vorschrift des Paragraph 150, EO auszugehen, aus dem abzuleiten ist, daß für die Übernahme von Lasten im Versteigerungsverfahren die rechtskräftig festgestellten Versteigerungsbedingungen maßgebend sind. Sie allein sind dafür ausschlaggebend, welche Lasten der Ersteher zu übernehmen hat. Die Absicht des Gesetzgebers ging dahin, daß der Ersteher die Liegenschaft frei von allen Lasten übernimmt, ausgenommen jene, die er nach den Versteigerungsbedingungen zu übernehmen hat (RIS-Justiz RS0013795). Die Bewertung der Dienstbarkeit im Versteigerungsverfahren ist für die Auslegung des Inhalts der übernommenen Lasten dem Ersteher gegenüber nicht bindend, der Ersteher, der eine solche Last übernimmt, muß sich vielmehr nach dem Inhalt der Grundbuchseintragung richten (SZ 50/61). Anders als im Sachverhalt, der der Entscheidung SZ 50/61 zugrundelag, enthält im hier zu beurteilenden Fall das Hauptbuch keinen Hinweis auf den Schenkungsvertrag, obwohl gemäß Paragraph 5, GBG ein solcher Hinweis eingetragen werden hätte können. Den Versteigerungsbedingungen und dem Hauptbuch läßt sich daher keine Pflicht des Erstehers entnehmen, die in Punkt 4 Litera a, des Übergabsvertrages festgelegten weiteren Pflichten des Beschenkten zu übernehmen. In die Urkundensammlung ist aber nur dann Einsicht zu nehmen, wenn entweder das Hauptbuch auf diese Bezug nimmt oder bei dem in das Hauptbuch Einsicht Nehmenden der Verdacht erweckt werden muß, daß das Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmen, oder wenn die Einsichtnahme in die Urkundensammlung als verkehrsüblich angesehen werden muß (RIS-Justiz RS0060205; zuletzt JBl 1989, 390 = ÖBA 1989, 822 = RZ 1989/28). Diese Voraussetzungen sind aber hier nicht gegeben, weil das Hauptbuch auf die Urkundensammlung keinen Bezug nimmt, kein Verdacht bestehen mußte, daß das Hauptbuch und die Urkundensammlung nicht übereinstimmen und es schließlich jedenfalls bei einem im Gesetz umschriebenen Recht auch nicht verkehrsüblich ist, daß die Interessenten im Zwangsversteigerungsverfahren über eine Liegenschaft in die Urkundensammlung Einsicht nehmen.

Für den Inhalt und Umfang der Pflichten, die den Beklagten als Eigentümer der belasteten Liegenschaften treffen, ist daher nicht der Vertrag, sondern es sind hiefür die gesetzlichen Vorschriften maßgebend. Hier sind dies die Vorschriften für ein Wohnungsgebrauchsrecht. Die Rechtsprechung, wonach das Wohnungsrecht im Zweifel als Fruchtnießung anzusehen ist, wenn es ein selbständiges Gebäude zum Gegenstand hat (SZ 57/115; SZ 60/86; 1 Ob 533/95; 8 Ob 55/97i) kommt nämlich nicht zum Tragen, weil das den Gegenstand der Versteigerung bildende Haus nur eine bebaute Fläche von etwa 72,60 m**2 aufweist und die Verhältnisse demnach den Verhältnissen bei Einräumung des Wohnungsrechts an einer Wohnung entsprechen. Hiefür ist aber im Zweifel von einem Gebrauchsrecht auszugehen (5 Ob 2395/96i; Petrasch in Rummel**2 § 521 Rz 1; Kiendl-Wendner in Schwimann**2 § 521 Rz 2).Für den Inhalt und Umfang der Pflichten, die den Beklagten als Eigentümer der belasteten Liegenschaften treffen, ist daher nicht der Vertrag, sondern es sind hiefür die gesetzlichen Vorschriften maßgebend. Hier sind dies die Vorschriften für ein Wohnungsgebrauchsrecht. Die Rechtsprechung, wonach das Wohnungsrecht im Zweifel als Fruchtnießung anzusehen ist, wenn es ein selbständiges Gebäude zum Gegenstand hat (SZ 57/115; SZ 60/86; 1 Ob 533/95; 8 Ob

55/97i) kommt nämlich nicht zum Tragen, weil das den Gegenstand der Versteigerung bildende Haus nur eine bebaute Fläche von etwa 72,60 m**2 aufweist und die Verhältnisse demnach den Verhältnissen bei Einräumung des Wohnungsrechts an einer Wohnung entsprechen. Hiefür ist aber im Zweifel von einem Gebrauchsrecht auszugehen (5 Ob 2395/96i; Petrasch in Rummel**2 Paragraph 521, Rz 1; Kiendl-Wendner in Schwimann**2 Paragraph 521, Rz 2).

Für das Wohnungsgebrauchsrecht ergibt sich aus § 508 ABGB, wer welche Leistungen zu erbringen und Kosten zu tragen hat. Zur Erhaltung eines mit einem Gebrauchsrecht belasteten Hauses geht aus dieser Bestimmung hervor, daß die damit verbundenen Kosten den Eigentümer der dienstbaren Sachen treffen (Kiendl-Wendner in Schwimann**2 § 508 Rz 1). Die gesetzliche Regelung wird von der Rechtsprechung dahin verstanden, daß im Falle eines zu Versorgungszwecken eingeräumten Wohnungsrechtes der Eigentümer der dienstbaren Sache die Kosten der Instandhaltung ohne die im § 508 letzter Satz ABGB festgelegte Einschränkung tragen und, soweit dies zur Erreichung des Zweckes der Dienstbarkeit erforderlich ist (RIS-Justiz RS0011777). Der Eigentümer hat daher auch die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben eines Hauses, an dem Wohnungsgebrauchsrecht besteht, zu bestreiten (Kiendl-Wendner in Schwimann**2 § 508 Rz 1).Für das Wohnungsgebrauchsrecht ergibt sich aus Paragraph 508, ABGB, wer welche Leistungen zu erbringen und Kosten zu tragen hat. Zur Erhaltung eines mit einem Gebrauchsrecht belasteten Hauses geht aus dieser Bestimmung hervor, daß die damit verbundenen Kosten den Eigentümer der dienstbaren Sachen treffen (Kiendl-Wendner in Schwimann**2 Paragraph 508, Rz 1). Die gesetzliche Regelung wird von der Rechtsprechung dahin verstanden, daß im Falle eines zu Versorgungszwecken eingeräumten Wohnungsrechtes der Eigentümer der dienstbaren Sache die Kosten der Instandhaltung ohne die im Paragraph 508, letzter Satz ABGB festgelegte Einschränkung tragen und, soweit dies zur Erreichung des Zweckes der Dienstbarkeit erforderlich ist (RIS-Justiz RS0011777). Der Eigentümer hat daher auch die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben eines Hauses, an dem Wohnungsgebrauchsrecht besteht, zu bestreiten (Kiendl-Wendner in Schwimann**2 Paragraph 508, Rz 1).

Von der dargestellten Rechtslage mußte der Vater des Beklagten, dessen Kenntnisse sich dieser zurechnen lassen muß, bei Abgabe seines Anbotes ausgehen. Daraus folgt, daß die Vorinstanzen dem Begehren auf Feststellung, daß der Beklagte mit Ausnahme der Stromkosten alle übrigen Betriebskosten zu tragen und für die Erhaltung des Hauses zu sorgen hat, zu Recht stattgegeben haben. Desgleichen war der Beklagte auch für schuldig zu erkennen, die Elektroinstallationen im technisch notwendigen Ausmaß auf dem Dachboden des Hauses A***** 53b wiederherzustellen. Als nicht berechtigt erweist sich hingegen das Begehren, das für die Beheizung erforderliche Brennholz ofenfertig zum Haus zur Verfügung zu stellen, weil es im Gesetz keine Deckung findet und die entsprechende Vertragsbestimmung gegenüber dem Beklagten nicht wirksam ist. Zur Frage eines stillschweigenden Verzichtes auf die der Klägerin demnach gebührenden Leistungen kann auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes hingewiesen werden (§ 510 Abs 3 Satz 2 ZPO).Von der dargestellten Rechtslage mußte der Vater des Beklagten, dessen Kenntnisse sich dieser zurechnen lassen muß, bei Abgabe seines Anbotes ausgehen. Daraus folgt, daß die Vorinstanzen dem Begehren auf Feststellung, daß der Beklagte mit Ausnahme der Stromkosten alle übrigen Betriebskosten zu tragen und für die Erhaltung des Hauses zu sorgen hat, zu Recht stattgegeben haben. Desgleichen war der Beklagte auch für schuldig zu erkennen, die Elektroinstallationen im technisch notwendigen Ausmaß auf dem Dachboden des Hauses A***** 53b wiederherzustellen. Als nicht berechtigt erweist sich hingegen das Begehren, das für die Beheizung erforderliche Brennholz ofenfertig zum Haus zur Verfügung zu stellen, weil es im Gesetz keine Deckung findet und die entsprechende Vertragsbestimmung gegenüber dem Beklagten nicht wirksam ist. Zur Frage eines stillschweigenden Verzichtes auf die der Klägerin demnach gebührenden Leistungen kann auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes hingewiesen werden (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO).

Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die §§ 43 und 50 ZPO. Die Klägerin hat vier Begehren erhoben, die mangels anderer Bewertung als gleichwertig anzusehen sind. Im Verfahren erster Instanz ist sie mit zwei Begehren durchgedrungen, weshalb die Kosten gemäß § 43 Abs 1 ZPO gegeneinander aufzuheben sind. In den Rechtsmittelverfahren ist sie nur mit 2/3 durchgedrungen, weil ein Begehren bereits vom Erstgericht rechtskräftig abgewiesen wurde. Der Beklagte hat daher der Klägerin 1/3 der Kosten der Rechtsmittelverfahren in der Höhe von S 7.440 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 1.239,60) zu ersetzen, somit S 2.480. Hingegen hat die Klägerin dem Beklagten 1/3 der Barauslagen von insgesamt S 5.960 zu ersetzen, woraus sich eine Kostenersatzpflicht des Beklagten in der Höhe von S 493,34 ergibt.Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 43 und 50 ZPO. Die Klägerin hat vier Begehren erhoben, die mangels anderer Bewertung als gleichwertig anzusehen sind. Im Verfahren erster Instanz ist sie mit zwei Begehren durchgedrungen, weshalb die Kosten gemäß Paragraph 43, Absatz

eins, ZPO gegeneinander aufzuheben sind. In den Rechtsmittelverfahren ist sie nur mit 2/3 durchgedrungen, weil ein Begehren bereits vom Erstgericht rechtskräftig abgewiesen wurde. Der Beklagte hat daher der Klägerin 1/3 der Kosten der Rechtsmittelverfahren in der Höhe von S 7.440 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 1.239,60) zu ersetzen, somit S 2.480. Hingegen hat die Klägerin dem Beklagten 1/3 der Barauslagen von insgesamt S 5.960 zu ersetzen, woraus sich eine Kostenersatzpflicht des Beklagten in der Höhe von S 493,34 ergibt.

Anmerkung

E51250 02A02128

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0020OB00212.98K.0910.000

Dokumentnummer

JJT_19980910_OGH0002_0020OB00212_98K0000_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