

# TE OGH 1989/6/6 5Ob36/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.06.1989

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Maier und Dr.Schwarz als Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Johann R\*\*\*, Landwirt, Deutschlandsberg, Geipersdorfweg 18, vertreten durch Dr.Kuno Purr, Rechtsanwalt in Graz, wegen Grundbuchshandlungen in EZ 31 KG Hinterleiten infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Rekursgericht vom 15.März 1989, GZ 1 R 546/88 (TZ 801/89), womit infolge Rekurses der Buchberechtigten Johanna G\*\*\*, Pensionistin, Bad Gams, Hofmüllerweg 12, vertreten durch Dr.Hellmut Czerny, öffentlicher Notar in Deutschlandsberg, der Beschluß des Bezirksgerichtes Deutschlandsberg vom 22.November 1988, GZ TZ 3248/88, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Walter und Maria S\*\*\* sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 31 KG Hinterleiten, zu welcher unter anderen die Grundstücke 286, 287, 288/1, 288/2 und 289 je LN gehören und auf der unter C-LNR 1 a, 2 a und 3 a das Wohnungsrecht, das Ausgedinge und das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten von Hermann und Johanna G\*\*\* aufgrund des Übergabsvertrages vom 1.10.1981 einverleibt sind.

Am 9.9.1988 schlossen Walter und Maria S\*\*\* mit Johann R\*\*\* einen Pachtvertrag über die oben genannten Grundstücke bis zum 31.8.2008 ab und vereinbarten in Punkt IV dessen Verbücherung. Das Erstgericht gab dem Ansuchen des Johann R\*\*\* um Vormerkung dieses Bestandrechtes statt.

Das Rekursgericht wies den Antrag des Johann R\*\*\* zufolge Rekurses der Johanna G\*\*\* aus nachstehenden Erwägungen ab:

Nach der Lehre verbiete ein Belastungsverbot die Beschwerung der unbeweglichen Sache mit Pfandrechten und beschränkten dinglichen Nutzungsrechten, worunter die Dienstbarkeiten fallen (Koziol-Welser<sup>7</sup> II 41 f). Ob ein verbüchertes Bestandrecht ein solches dingliches Nutzungsrecht darstelle, sei - soweit überschaubar - von der Rechtsprechung bisher nicht eindeutig beantwortet worden. Faistenberger, Das Vorkaufsrecht, 105 sehe ein verbüchertes Bestandrecht als Belastung einer Liegenschaft an; die Entscheidung SZ 59/42 habe den Fall eines nicht zu verbüchernden Bestandrechtes zum Gegenstand. Die Ausführungen des Höchstgerichtes in den Entscheidungsgründen der genannten Entscheidung ließen allerdings die Deutung zu, daß ein Belastungs- und

Veräußerungsverbot die Einverleibung eines Bestandrechtes hindere. Auch § 1121 ABGB, der ein verbüchertes Bestandrecht den Dienstbarkeiten gleichstelle, spreche eher für diese Auslegung. Werde überdies bedacht, daß im gegenständlichen Fall, wie die Rekurswerberin zutreffend aufzeige, das Belastungs- und Veräußerungsverbot offensichtlich zur Absicherung des zu ihren Gunsten einverleibten Ausgedinges diene, dann müsse der Auslegung, daß das Belastungsverbot der Verbücherung des Bestandrechtes (Pacht) entgegenstehe, der Vorzug gegeben werden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der gegen den rekursgerichtlichen Beschluß erhobene Revisionsrekurs des Antragstellers ist nicht berechtigt. Wie der Oberste Gerichtshof in SZ 59/42 unter Berufung auf Koziol-Welser<sup>7</sup> II 41 f und Stubenrauch, Kommentar I 441 f ausgesprochen hat, verbietet das Belastungsverbot nur die Beschwerung der Sache mit Pfandrechten und beschränkten dinglichen Nutzungsrechten (siehe nunmehr Koziol-Welser<sup>8</sup> II 44; vgl auch Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rz 16 zu § 364 c), während Bestandverträge, die selbst dann, wenn sie durch gesetzliche Kündigungsbeschränkungen (Mietrechtsgesetz oder Kleingartengesetz) besonders geschützt sind, keine dinglichen Nutzungsrechte sind, auch bei langjähriger Bindung des Eigentümers der Zustimmung des Verbotsberechtigten nicht bedürfen. Wenn ein Bestandvertrag in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, so ist das Recht des Bestandnehmers aber gemäß § 1095 ABGB als ein dingliches Recht zu betrachten, welches sich auch der nachfolgende Besitzer (der Bestandsache) auf die noch übrige Zeit gefallen lassen muß. Bei einer zwangsweisen gerichtlichen Veräußerung (der Bestandsache) ist das Bestandrecht, wenn es in die öffentlichen Bücher eingetragen ist, gemäß § 1121 Satz 1 ABGB gleich einer Dienstbarkeit zu behandeln; hat der Ersteher das Bestandrecht nicht zu übernehmen, so muß ihm der Bestandnehmer gemäß § 1121 Satz 2 ABGB nach gehöriger Aufkündigung weichen. Erschöpft sich die Wirkung der Verbücherung eines Bestandrechtes nach § 1095 ABGB auch darin, daß jeder spätere Erwerber der Liegenschaft entgegen § 1120 ABGB an den einverleibten Bestandvertrag für die übrige Zeit gebunden bleibt (Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 1095 mwN; Binder in Schwimann, ABGB, Rz 8 zu § 1095), so wird ein verbüchertes Bestandrecht durch § 1121 ABGB doch in einem weiteren wichtigen Punkt (Rang) einem anderen Sachenrecht gleichgestellt: An den verbücherten Bestandvertrag ist der Ersteher gemäß § 150 Abs 1 und 3 EO gebunden (hat also kein Recht zur vorzeitigen Aufkündigung), wenn die Einverleibung entweder dem Recht des ersten betreibenden Gläubigers im Rang vorausgeht (ohne Anrechnung auf das Meistbot) oder im Meistbot volle Deckung findet (Würth aaO Rz 2 zu § 1121; Faistenberger-Barta-Eccher, Österr.Schuldrecht - Besonderer Teil und Schadenersatz 135). Ein verbüchter Pachtvertrag schmälert also die Haftungsgrundlage, die - wie hier - einem Ausgedingsberechtigten durch Einräumung eines zu verbüchernden Belastungs- und Veräußerungsverbotes gesichert werden soll, wie deren Belastung durch ein dingliches Nutzungsrecht. Das Johanna G\*\*\* eingeräumte dingliche Belastungs- und Veräußerungsverbot steht damit der beantragten Vormerkung des Pachtvertrages vom 9.9.1988 entgegen (vgl Faistenberger-Barta-Call-Eccher, Österr.Sachenrecht 155 mit Hinweis auf Faistenberger, Vorkaufsrecht 105). Daß Hermann G\*\*\* gegen den erstgerichtlichen Beschluß kein Rechtsmittel erhoben hat, spielt wegen der notwendigerweise einheitlich zu treffenden Entscheidung keine Rolle.

Es war daher dem Revisionsrekurs ein Erfolg zu versagen.

### **Anmerkung**

E17326

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00036.89.0606.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19890606\_OGH0002\_0050OB00036\_8900000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>