

TE OGH 1989/6/6 50b35/89

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 der Antragsteller 1.) Ing. Helmut G***, Angestellter, Asten, Erlenstraße 12, 2.) mj. Johannes G***, geboren am 15. Dezember 1970, Schüler, vertreten durch den Vater und gesetzlichen Vertreter Johann G***, Linz, Bahrgasse 2, 3.) Helene W***, Pensionistin, Linz, Bahrgasse 2, 4.) Helga G***, Angestellte, Linz, Bahrgasse 2, sämtliche vertreten durch Dr. Wolfgang Dartmann, Rechtsanwalt in Linz, wegen Berichtigung gemäß § 136 GBG infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 27. Februar 1989, GZ 18 R 693/88 (TZ 1606/89), womit infolge Rekurses der 1.) Franz H***, Geschäftsführer, St. Florian, Bachgasse 7, 2.) Andreas O***, Angestellter, Asten, Lindenstraße 11, 3.) Dr. Thomas F***, Geschäftsführer, Leonding, Kürnbergblick 7, sämtliche vertreten durch Dr. Eduard Saxinger und Dr. Peter Baumann, Rechtsanwälte in Linz, der Beschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 12. August 1988, GZ TZ 3219/88, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben. In Abänderung des angefochtenen Beschlusses wird der erstgerichtliche Beschluß wiederhergestellt.

Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 9. April 1903 verkauften Leopold und Katharina W*** die ihnen gehörige, im Grundbuch der KG Waldegg "über das Haus Nr. 21 der Unionstraße in Linz/: Nr. 2 der Bahrgasse:/ unter EZ 129 vorgetragene Ackerparzelle Nr. 422/30" an Johann und Adele R***. Unter einem wurde diese Parzelle aus der EZ 129 KG Waldegg abgeschrieben und hiefür die EZ 228 KG Waldegg (daraufhin im Eigentum von Johann und Adele R***) eröffnet. Gemäß Punkt V Z 1 bis 3 dieses Kaufvertrages wurden "zugunsten der Verkäufer und aller ihrer Rechtsnachfolger im Besitz und Eigentum des Hauses Nr. 21 der Unionstraße in Linz" folgende Servituten auf der verkauften Ackerparzelle Nr. 422/30 begründet:

1. Die Servitut der Duldung der heute schon auf dieser Parzelle befindlichen 6 Holzlagen, wobei festgesetzt wird, daß alle Ausbesserungen dieser Holzlagen die jeweiligen Eigentümer des herrschenden Gutes zu bestreiten haben, daß sie dagegen für die Gewährung und Ausübung dieses Servitutsrechtes keinerlei Entgelt zu entrichten haben.
2. Die Servitut der Duldung der gemeinschaftlichen unentgeltlichen Benützung des auf der Parzelle Nr. 422/30 befindlichen Platzes zum Wäscheaufhängen.

3. Die Servitut der Duldung der freien Aus- und Einfahrt von dem Hause Nr. 21 Unionstraße Linz.

Johann und Adele R*** erklärten gemäß Punkt VI des Kaufvertrages ihre ausdrückliche Einwilligung, daß diese Servituten im Lastenblatt der "neu zu eröffneten Einlage der Parzelle Nr. 422/30 als dienendem Gut einverleibt und bei der EZ 129 der KG Waldegg über das Haus Nr. 21 Unionstraße in Linz als herrschendem Gut ausgezeigt werde". Diese Eintragungen wurden in der Folge durchgeführt, wobei die Ackerparzelle Nr. 422/30 nach Eröffnung der Einlagezahl 228 KG Waldegg die Bezeichnung Grundstück Nr. 111 erhielt (Adresse: Bahrgasse 4).

Aufgrund des Übergabs- und Schenkungsvertrages vom 25. Juli 1938 wurden von den damaligen Eigentümern der EZ 129 KG Waldegg, Johann K*** dem Älteren und Maria K***, Johann K*** dem Jüngeren aus der Liegenschaft EZ 129 KG Waldegg die Bau- und Grundflächen 113 und 114 samt dem darauf erbauten Haus Orientierungsnummer 2 Dr. Bahrgasse samt rechtlichem Zubehör, insbesondere mit den aufgrund des Kaufvertrages vom 9. April 1903 bei EZ 228 desselben Grundbuches als dem dienenden Gute einverlebten Rechten zur Erhaltung von Holzlagen, zur Benützung des auf der früheren Parzelle 422/30, nunmehr 111 und 112, befindlichen Platzes zum Wäscheaufhängen sowie der freien Aus- und Einfahrt und allen anderen Rechten und Verbindlichkeiten, die die Geschenkgeber bzw. Übergeber dieser Liegenschaft bisher besessen und benützt haben oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt waren, übergeben. Gemäß Punkt VIII des Übergabs- und Schenkungsvertrages ist der Übernehmer davon in Kenntnis, daß die Übergeber in dem gleichzeitig errichteten Schenkungsvertrag über das Haus Unionstraße Nr. 21 in Linz für die Eigentümer des Hauses Nr. 21 Dr. Bahrgasse in Linz die Dienstbarkeit des Gehrechtes sowie des Rechtes zur Lagerung von Holz und Fässern vorbehalten haben. Mit Beschluß des Landesgerichtes Linz vom 14. September 1938, TZ 2448/38, wurden gemäß diesem Übergabs- und Schenkungsvertrag die Parzellen 113 und 114 der Liegenschaft EZ 129 KG Waldegg von dieser abgeschrieben und hiefür die neue EZ 919 eröffnet (Adresse nunmehr: Unionstraße 19 Bahrgasse 2). Offensichtlich war zwischenzeitig nach Vermessung und Neuzeichnung die Liegenschaft EZ 129 KG Waldegg in die Parzellen 113 bis 116 geteilt worden. Bei der im Jahre 1938 vorgenommenen Abschreibung und Neuzeichnung der Parzellen 113 und 114 aus EZ 129 KG Waldegg wurden die oben angeführten Servituten, welche die Liegenschaft EZ 228 KG Waldegg belasten, zwar auf der Liegenschaft EZ 919 KG Waldegg als einem der beiden herrschenden Grundstücke im A 2-Blatt ersichtlich gemacht. Eine Berichtigung des C-Blattes der Liegenschaft EZ 228 KG Waldegg als der belasteten Liegenschaft erfolgte jedoch nicht.

Die Erst-, Zweit- und Viertantragsteller sind aufgrund der Einantwortungsurkunde des Bezirksgerichtes Linz vom 29. Juli 1985, 1 A 106/85 (TZ 5121/85), Eigentümer von je 1/6 der Liegenschaft EZ 919 KG Waldegg. Der Drittantragsteller ist aufgrund des Übergabsvertrages vom 18. April 1956 (TZ 6238/56) Eigentümer einer Hälfte der Liegenschaft EZ 919 KG Waldegg).

Die Rekurswerber Franz H***, Andreas O*** und Dr. Thomas F*** sind aufgrund des Kaufvertrages vom 17. Oktober 1985, TZ 1041/86, zu je 1/3 Eigentümer des Grundstückes 111 der EZ KG 228 Waldegg.

Die Antragsteller beantragten gemäß § 136 GBG, aufgrund des Kaufvertrages vom 9. April 1903 und des Übergabs- und Schenkungsvertrages vom 25. Juli 1938 im Lastenblatt der zu je 1/3 im Eigentum der Rekurswerber stehenden Liegenschaft EZ 228 KG Waldegg die Einverleibung der Dienstbarkeiten gemäß Punkt V Z 1 bis 3 des Kaufvertrages vom 9. April 1903 hinsichtlich des Grundstückes 111 für die EZ 919 KG Waldegg zu bewilligen. Das Erstgericht entsprach diesem Antrag insofern, als es gemäß § 136 GBG aufgrund der angeführten Verträge sowie des Beschlusses des Landesgerichtes Linz vom 14. September 1938, TZ 2448/38, in EZ 228 KG Waldegg bei der Dienstbarkeit C-LNR 1 a (Dienstbarkeit gemäß Punkt V 1 bis 3 Kaufvertrag 1903-04-09 hinsichtlich Grundstück 111 für EZ 129) die Ersichtlichmachung anordnete, daß infolge Abschreibung des Grundstückes 113 von EZ 129 nach EZ 919 (zu TZ 2448/38) auch das Grundstück 113 (in EZ 919) herrschendes Gut sei. Dagegen erhoben die Eigentümer der Liegenschaft

EZ 228 KG Waldegg Rekurs mit dem Antrag, den Beschluß des Erstgerichtes dahingehend abzuändern, daß der Antrag auf Einverleibung der Dienstbarkeiten abgewiesen werde. Das Rekursgericht änderte den erstgerichtlichen Beschluß in Stattgebung des Rekurses im Sinne der Antragsabweisung ab, und zwar aus folgenden Erwägungen:

Nach Ansicht der Rekurswerber habe das Erstgericht nicht nur den Antrag stilistisch abgeändert, sondern de facto ein aliud bewilligt. Dem könne nicht beigespflichtet werden. Richtig sei, daß gemäß § 96 Abs 1 GBG mehr oder etwas anderes als die Partei angesucht hat, nicht bewilligt werden dürfe, auch wenn sie nach den beigebrachten Urkunden zu einem ausgedehnteren oder anderen Begehren berechtigt wäre. Erlaubt sei allerdings unter anderem die

Bewilligung einer Anmerkung anstelle einer beantragten Einverleibung, wenn der Einschreiter hiedurch meritorisch dasselbe erlange (MGA GBG3 E 9 lit a zu § 96). Dasselbe habe auch für eine Ersichtlichmachung anstelle einer Servitutseinverleibung zu gelten. Der Grundbuchsanzug ziele hier darauf ab, die Grundbuchsordnung insoferne herzustellen, als nicht bloß auf dem berechtigten Grundstück EZ 919 KG Waldegg als einem der herrschenden Grundstücke im A 2-Blatt die Ersichtlichmachung der angeführten Servituten, sondern auch im C-Blatt der belasteten Liegenschaft EZ 228 KG Waldegg die Berechtigung der EZ 919 KG Waldegg ersichtlich sein solle. Dieses Begehren sei aus dem gesamten Vorbringen der Antragsteller abzuleiten, sodaß das Erstgericht zu Recht den Einverleibungsanzug hinsichtlich des Grundstückes 111 für die EZ 919 KG Waldegg als einen Anzug auf Ersichtlichmachung der geänderten Verhältnisse aufgrund der vorgenommenen Grundstücksabschreibungen behandelt habe. Die Rechtsmittelwerber stellten lediglich die beiden Formulierungen aus dem Anzug und dem Bewilligungsbeschluss einander gegenüber und leiteten daraus ohne jede weitere Begründung ab, daß das Erstgericht den Anzug überschritten habe. Rechtlich hätten aber die Antragsteller genau das erreicht, was sie mit ihrer Grundbucheingabe bezweckt hätten. Da die gegenständlichen Servituten beim belasteten Grundstück ohnedies bereits einverleibt seien, habe sich das Erstgericht mit der Ersichtlichmachung aufgrund der Abschreibung des Grundstückes 113 von EZ 129 nach EZ 919 begnügen müssen. Den Rekurswerbern könne auch darin nicht zugestimmt werden, daß hier ein Berichtigungsanzug gemäß § 104 Abs 3 GBG vorliege, weil - wie die Rekurswerber selbst richtig ausführten - ein derartiger Anzug die Richtigstellung eines Fehlers bei der Eintragung zum Inhalt habe. Eine Divergenz zwischen dem die Grundbucheintragung anordnenden Beschluss vom 14. September 1938, TZ 2448/38, und der Eintragung ins Grundbuch sei aber hier nicht gegeben. Tatsächlich handle es sich um eine Berichtigung gemäß § 136 Abs 1 GBG, wonach dann, wenn das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wiedergebe, auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen sei, ohne daß die sonst für eine solche Eintragung geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müßten, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen sei. Soweit dieser Nachweis durch die Erklärung eines Beteiligten erbracht werden könne, genüge eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Privaturkunde. Prinzipiell sei den Rekurswerbern entgegenzuhalten, daß gemäß § 844 ABGB Grunddienstbarkeiten im Falle einer Teilung des herrschenden Grundstückes zugunsten aller Teile fortbestehen. Durch die Teilung dürfe nur die Dienstbarkeit nicht erweitert oder für das dienende Grundstück beschwerlicher werden. In der bloßen Teilung des herrschenden Grundstückes für sich allein sei eine Erweiterung der Dienstbarkeit nicht zu erblicken. Im übrigen sei eine Beurteilung des Umfangs, in dem eine Dienstbarkeit ausgeübt werden dürfe, dem Grundbuchsgericht entzogen. Werde daher nach einer Teilung des herrschenden Grundstückes das dienende Gut nach Auffassung der Eigentümer mehr belastet, so könnten sie dies nur mit Klage geltend machen (Klang in Klang2 III 1135 f; Feil, Österreichisches Grundbuchsrecht 83 f; RPfISlG 237 und 2154). Hier liege allerdings der Sachverhalt insoferne anders, als der Kaufvertrag aus dem Jahre 1903, auf den sich die Antragsteller bezögen, von den Servituten "zugunsten der Verkäufer und aller ihrer Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum des Hauses Nr. 21 Unionstraße in Linz" spreche. Damit könne nicht ausgeschlossen werden, daß sich die angeführte Dienstbarkeit nicht auf das gesamte in EZ 129 ursprünglich restlich verbleibende Areal beziehe, sondern bloß auf jenes Grundstück, auf dem das Haus Unionstraße 21 gelegen sei. Für letzteres spreche vor allem der Umstand, daß die dritte Servitut aus Punkt V des angesprochenen Kaufvertrages die Duldung der freien Aus- und Einfahrt vom Haus Nr. 21 Unionstraße Linz betreffe. Dies stelle ein wesentliches Indiz dafür dar, daß sich die Dienstbarkeit lediglich auf jenes Grundstück beziehe, auf dem das Haus Unionstraße 21 liege. Das würde jedoch bedeuten, daß aufgrund der nunmehr mittlerweile durchgeführten Grundstücksteilungen nicht mit eindeutiger Sicherheit gesagt werden könne, daß die aus der ursprünglichen restlichen EZ 129 abgeschriebene Parzelle Nr. 113, also die nunmehrige EZ 919, diejenige Parzelle darstelle, deren Eigentümer an der EZ 228 Grundstück Nr. 111 die mehrfach angeführten Dienstbarkeiten in Anspruch nehmen dürften. Beziehe sich nämlich eine Grunddienstbarkeit auf einzelne Grundstücke des Grundbuchskörpers und würden andere Grundstücke beschrieben, so sei die Dienstbarkeit nicht mit zu übertragen (MGA GBG3 E 33 zu § 3 LiegTeilG). Da diese Möglichkeit gegeben sei und aus den vorliegenden Urkunden, insbesondere den vorliegenden Grundbuchsauszügen, eindeutig hervorgehe, daß auf dem Grundstück Nr. 113 der EZ 919 die Grundstücksadresse Unionstraße 19 und nicht Unionstraße 21 aufscheine, könne die Möglichkeit, daß sich die streitgegenständlichen Servituten auf die Grundstücksnummer 113 der EZ 919 nicht beziehen, nicht ausgeschlossen werden. Damit würde es sich hier nicht um eine bloße Erweiterung der Servitut zu Lasten des dienenden Gutes handeln, sondern könnte dies bereits eine völlige Neubegründung einer Dienstbarkeit bedeuten.

Zu Recht führten die Rekurswerber an, daß aufgrund des mittlerweile eingetretenen Eigentümerwechsels hinsichtlich

des dienenden Grundstückes eine Berichtigung nach § 136 GBG nur unter Wahrung der Rechte der nunmehrigen Eigentümer des belasteten Grundstückes bewilligt werden dürfe. Es könne nicht ausgeschlossen werden, daß die nunmehrigen Eigentümer des belasteten Grundstückes im guten Glauben, vertrauend auf den Grundbuchsstand des belasteten Grundstückes, die Liegenschaft nur unter Übernahme der Dienstbarkeit gemäß Punkt V 1 bis 3 Kaufvertrag 1903/04/09 hinsichtlich Grundstück 111 für EZ 129 übernommen hätten. Zwar wäre bei Einsicht in das Grundbuch bei EZ 919 im A 2-Blatt die Grunddienstbarkeit "für" (rechtskräftig berichtigt auf Grunddienstbarkeit "an") EZ 228 vermerkt gewesen, doch habe keine rechtliche Verpflichtung für die Erwerber des belasteten Grundstückes bestanden, auch Einsicht in andere, ihrem Grundbuchsauszug nicht zu entnehmende Einlagezahlen zu nehmen.

Zusammengefaßt ergebe sich, daß die Antragsteller nicht nachweisen hätten können, daß die nunmehrige EZ 919, bestehend aus dem Grundstück Nr. 113, jener Teil der ursprünglichen EZ 129, von der das vorgenannte Grundstück abgetrennt wurde, sei, der tatsächlich in der Servitutsvereinbarung aus dem Jahre 1903 als berechtigter Teil der Liegenschaft gemeint war, sowie daß auch nicht ausgeschlossen werden könne, daß die nunmehrigen Eigentümer der EZ 228 gutgläubig die Liegenschaft lediglich mit der im C-Blatt unter C-LNR 1 a ursprünglich angeführten Dienstbarkeit übernommen hätten und durch die beantragte Berichtigung gemäß § 136 Abs 2 GBG in ihre bürgerlichen Rechte eingegriffen würde.

Gegen den abändernden Beschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig (MGA GBG3 E 19 zu § 136) und auch berechtigt.

Wenn nichts anderes vereinbart ist, bestehen Grunddienstbarkeiten bei Teilung des herrschenden Gutes zugunsten aller Teile fort, und zwar auch dann, wenn keine bürgerliche Übertragung stattgefunden hat (§ 844 Satz 4 ABGB; Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 844 mwN). Kommt die Ausübung der Dienstbarkeit nur einzelnen Teilen zugute, so erlischt das Recht hinsichtlich der übrigen Teile von selbst (§ 844 Satz 5 ABGB; Gamerith aaO Rz 11 zu § 844). Daß sich Grunddienstbarkeiten nicht immer auf ganze Grundbuchkörper beziehen müssen, sondern auch auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sein können, ergibt sich aus § 12 Abs 2 GBG, wonach dann, wenn Dienstbarkeiten auf bestimmte räumliche Grenzen beschränkt sein sollen, diese genau bezeichnet werden müssen. Dies gilt nicht nur für das dienende, sondern auch für das herrschende Gut (JBl 1957, 591; EvBl 1966/212;

6 Ob 591/84; Feil, Kurzkomentar zum GBG 78). Fehlt eine genaue Bezeichnung der räumlichen Grenzen, so ist diese Beschränkung zumindest grundbuchsrechtlich nicht wirksam (RPfISlG 1929;

Feil aaO).

Im vorliegenden Fall ist der Aktenlage nicht eindeutig zu entnehmen, daß die in Punkt V Z 1 bis 3 des Kaufvertrages vom 9. April 1903 zu Lasten des Grundstückes Nr. 422/30 = 111 der EZ 228 KG Waldegg bestellten Dienstbarkeiten nur einzelnen Teilen des herrschenden Gutes (des damaligen Restbestandes der EZ 129 nach dem Abverkauf des Grundstückes 422/30) im Sinne des § 844 letzter Satz ABGB zugute gekommen oder auf bestimmte, genau bezeichnete räumliche Grenzen des herrschenden Gutes im Sinne des § 12 Abs 2 GBG beschränkt worden wären. In dem genannten Vertragspunkt ist zwar, wie das Rekursgericht hervorgehoben hat, nur vom Hause Nr. 21 Unionstraße Linz die Rede, im Vertragspunkt I wird aber das Haus auch mit der Nr. 2 der Bahrgasse bezeichnet. (Nach dem Übergabs- und Schenkungsvertrag vom 25. Juli 1938 dürfte es allerdings ein Haus Unionstraße 21 und ein Haus Bahrgasse 2 gegeben haben. Nach den aktuellen Grundbuchsauszügen weist die EZ 129 die Adresse Unionstraße 21 und die EZ 919 die Adresse Unionstraße 19 Bahrgasse 2 auf). Im Grundbuchsverfahren ist daher davon auszugehen, daß die Dienstbarkeiten im Jahre 1903 zugunsten des gesamten damaligen Restbestandes der EZ 129 bestellt worden sind und demnach seit der Verbücherung des Übergabs- und Schenkungsvertrages vom 25. Juli 1938 zugunsten der (verkleinerten) EZ 129 und der neu eröffneten EZ 919 fortbestehen, auch wenn bisher im Lastenblatt des dienenden Gutes auf die Teilung des herrschenden Gutes nicht hingewiesen worden ist. Damit haben die Antragsteller die Voraussetzungen der von ihnen angestrebten Berichtigung des Grundbuches gemäß § 136 GBG dargetan. Die offenbare Unrichtigkeit kann auch mit Hilfe der Urkunden nachgewiesen werden, aufgrund deren der die wirkliche Rechtslage nicht richtig wiedergebende Grundbuchsstand (mit) herbeigeführt worden ist (3 Ob 694/54, 5 Ob 29/79).

Der verfahrensgegenständlichen Berichtigung des Grundbuches steht auch nicht entgegen, daß die derzeitigen

Eigentümer des dienenden Gutes dieses erst nach der Teilung des herrschenden Gutes erworben haben, als im Lastenblatt des dienenden Gutes ein Hinweis darauf noch nicht enthalten war. Sie hätten bei entsprechender Einsichtnahme in das Grundbuch (Hauptbuch, Verzeichnis der gelöschten Eintragungen, Urkundensammlung; Siehe § 1 GBG, §§ 3 und 5 GUG; vgl. dazu Koziol-Welser⁸ II 100 und Dittrich-Angst-Auer, GUG 10 f), die von ihnen auch zu verlangen ist (vgl. Koziol-Welser⁸ II 104), feststellen können, daß das herrschende Gut nach der Dienstbarkeitsbestellung geteilt und der räumliche Umfang des herrschenden Gutes bei der Bestellung der Dienstbarkeiten nicht eindeutig auf die verbliebene EZ 129 eingeschränkt worden ist. Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und der erstgerichtliche Beschluß wiederherzustellen.

Anmerkung

E18087

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00035.89.0606.000

Dokumentnummer

JJT_19890606_OGH0002_0050OB00035_8900000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at