

TE OGH 1977/4/28 7Ob563/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.1977

Norm

ABGB §482

ABGB §485

ABGB §525

ABGB §847

EO §150

Grundbuchgesetz §3 Abs1

Grundbuchgesetz §5

Grundbuchgesetz §12

Kopf

SZ 50/61

Spruch

Persönliche Dienstbarkeiten haften ungeteilt auf dem ganzen Grundbuchkörper; § 847 ABGB ist nicht anzuwenden. Sie erlöschen durch Zerstörung des zur Ausübung bestimmten Gebäudes nur vorübergehend; das Wiederaufleben der Servitut setzt nicht die Wiederherstellung der Sache in unveränderter Gestalt voraus

Im Falle der Zwangsversteigerung der dienenden Liegenschaft sind die Versteigerungsbedingungen dafür maßgebend, welche Lasten der Ersteher zu übernehmen hat

Die Dienstbarkeit der Wohnung kann infolge Abdingbarkeit des § 482 ABGB reallastartige Nebenverpflichtungen beinhalten

Keine unzulässige Erweiterung der Servitut durch Annahme aufwendigerer Ersatzleistungen

OGH 28. April 1977, 7 Ob 563/77 (KG Leoben R 823/76; BG Mariazell C 19/76)

Text

Die Kläger haben sich im Jahre 1969 anlässlich der Übergabe der Liegenschaft EZ 116 KG A an ihren Sohn Dieter ein Wohnungsrecht in dem damals gemeinsam mit dem Sohn bewohnten Haus G Nr. 42 mit teils alleiniger und teils gemeinsamer Benützung bestimmter Räume (§ 4a Abs. 1 lit. a und b des Übergabsvertrags) sowie die unentgeltliche Beistellung von Beleuchtung, Beheizung, elektrischer Energie und Nutz- und Trinkwasser für diese Wohnung (§ 4 Abs. 2) vorbehalten und wegen eines bereits anhängigen Enteignungsverfahrens den Übernehmer weiters verpflichtet, im Fall der Unmöglichkeit der Gewährung des vorgesehenen Wohnungsrechtes auf seine Kosten in einem Neubau eine Wohnung bestimmter Größe zu errichten und unter den gleichen Bedingungen einschließlich Beheizung, Beleuchtung, elektrischer Energie sowie Nutz- und Trinkwasser zur Verfügung zu stellen (§ 5). Auf Grund dieses Übergabsvertrages wurde im Grundbuch zugunsten der Kläger die "Dienstbarkeit der Wohnung nach Maßgabe des § 4 des

Übergabsvertrages- einverleibt, die Verpflichtung nach § 5 hingegen nicht verbüchert. In dem gegen den Sohn der Kläger zu E 3003/74 des Erstgerichtes geführten Zwangsversteigerungsverfahren wurde die genannte Liegenschaft rechtskräftig der Beklagten zugeschlagen. Nach den genehmigten Versteigerungsbedingungen hatte die Ersteherin die unter COZ 48 zugunsten der Kläger einverlebte Dienstbarkeit der Wohnung, die als Last mit 132 000 S geschätzt worden war, ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen.

Tatsächlich wurde das im Zeitpunkt des Übergabevertrags bewohnte Haus Nr. 42 noch vor der Schätzung im Versteigerungsverfahren abgerissen, die Kläger bewohnen das auf der gleichen Liegenschaft errichtete Haus Nr. 43. Das zunächst auf unentgeltliche Beistellung der genannten Nebenleistungen nach § 4 Abs. 2 des Übergabsvertrages für die gemäß § 4 Abs. 1 lit. a und b übergebene Wohnung gerichtete Klagebegehren wurde von den Klägern schließlich dahin geändert, daß die gleiche Feststellung der Nebenbezugsrechte für die Wohnung im Haus Nr. 43 begehrt werde.

Der Erstrichter wies dieses Klagebegehren mit der Begründung ab, daß den Klägern zwar der Untergang ihres ursprünglichen Wohnobjektes wegen der weiteren Haftung des Grundbuchkörpers nicht schade, die im § 4 Abs. 2 des Übergabsvertrages enthaltenen Leistungsverpflichtungen aber inhaltlich eine Reallast darstellten, die nicht verbüchert worden sei und deshalb keine dingliche Wirkung gegenüber dem Ersteher der Liegenschaft habe.

Das Berufungsgericht gab der von den Klägern erhobenen Berufung nicht Folge. Es trat der rechtlichen Beurteilung des Erstrichters mit der zusätzlichen Erwägung bei, daß der allenfalls denkbare Charakter der im Übergabsvertrag vereinbarten Leistungen des Übernehmers als Ausgedinge für einen gutgläubigen Dritten nicht erkennbar gewesen und daß nicht einmal behauptet worden sei, daß die Beklagte von einer weiteren, nicht verbücherten Dienstbarkeit oder einer nicht verbücherten Reallast Kenntnis gehabt habe. Überdies beziehe sich das Klagebegehren auf Räume, die es nicht mehr gebe.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Kläger Folge und änderte das Berufungsurteil im Sinne der Klage ab.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Revisionswerber bekämpfen mit Recht die Annahme des Berufungsgerichtes, daß die Anführung nicht mehr bestehender Räume einem Urteil im Sinne der Klage entgegenstehe. Das Klagebegehren wurde vor Schluß der Verhandlung erster Instanz dahin modifiziert, daß die Feststellung der Leistungspflicht der Beklagten nun, wenn auch unter weiterer Anführung des Wortlautes des § 4 Abs. 2 des Übergabsvertrages (hiezuh siehe unten) die neue Wohnung im Haus Nr. 43 betrifft. Diese Klagsänderung hat der Erstrichter dadurch schlüssig zugelassen, daß er über das geänderte Begehren entschieden hat. Das ist auch unangefochten geblieben. Im weiteren ist daher von der richtigen Aktenlage der Klagsänderung auszugehen.

Die Mängelrüge und die Rüge einer weiteren Aktenwidrigkeit des Berufungsurteiles beziehen sich mit der Behauptung, daß die Bedeutung der Grundbucheintragung im Zusammenhang mit der Überschrift des § 4 des Übergabsvertrages nicht hinreichend erörtert und unrichtig beurteilt worden sei, in Wahrheit auf die rechtliche Beurteilung des von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhaltes.

Demnach stellt die Rechtsrüge diese Frage in den Vordergrund. Die Revisionswerber vertreten die Ansicht, daß die grundbücherliche Eintragung der "Dienstbarkeit der Wohnung nach Maßgabe des § 4 des Übergabsvertrages" alle in diesem Paragraphen unter der Überschrift:

"Dieses Wohnungsrecht umfaßt" angeführten Teilrechte und damit auch die im Abs. 2 zugesagten Nebenleistungen verdinglicht habe; die Beklagte hätte sich über den Umfang dieser Verpflichtung durch Einsichtnahme in die Urkundensammlung vergewissern müssen. Die Revisionsgegnerin hält dem entgegen, daß sich die verbücherte Servitut nach § 4 des Übergabsvertrages auf eine nicht mehr existierende Wohnung in einem abgebrochenen Haus beziehe, während das vereinbarte Ersatzwohnrecht nach § 5 des Vertrages ebenso wie Nebenverpflichtungen zugunsten dieser Wohnung nicht verdinglicht worden seien. Wegen Unterganges des dienenden Gutes sei daher § 4 des Übergabsvertrages nicht anzuwenden, während die Verpflichtung zur Leistung von Betriebskosten, Heizungs- und Stromkosten als Reallast eigener Art nicht verbüchert worden sei und auch nach den Versteigerungsbedingungen nicht habe übernommen werden müssen.

Ein Erlöschen der verbücherten Dienstbarkeit aus dem Gründe des Abbruchs des betroffenen Gebäudes haben indes die Vorinstanzen im Ergebnis mit Recht verneint. Die belastete Liegenschaft EZ 116 KG A ist nicht untergegangen. Auch

war die Servitut im Grundbuch nicht auf das Grundstück Nr. 24/1 Baufläche beschränkt, auf dem das alte Wohnhaus G Nr. 42 stand (vgl. auch Klang in Klang[2] II, 568). Die Liegenschaft haftete daher, wie der Erstrichter zutreffend erkannte, für das einverlebte Wohnungsrecht mit allen ihren Bestandteilen (§ 3 Abs. 1 und § 12 Abs. 2 GBG, Klang in Klang[2] III, 1139; SZ 5/230; EvBl. 1967/275). Der Untergang des zur Ausübung der Dienstbarkeit bestimmten Gebäudes aber stellte gemäß § 525 ABGB die Dienstbarkeit "zwar ein; sobald aber das Gebäude wieder in den vorigen Stand gesetzt ist, erhält die Servitut wieder ihre vorige Kraft". Aus dieser Bestimmung folgt nach herrschender Rechtsansicht, daß die auf einer Liegenschaft haftende Dienstbarkeit der Wohnung durch die Zerstörung des darauf erbauten Hauses nicht erlischt, weil dessen Wiederaufbau möglich ist; es liegt nicht ein dauernder Untergang der dienstbaren Sache nach § 525 ABGB vor, sondern nur eine vorübergehende Unmöglichkeit der Ausübung der Dienstbarkeit (Ehrenzweig, System[2] I/2, 350; EvBl. 1973/247 u. a.). Das Wiederaufleben setzt auch nicht die Wiederherstellung der Sache in völlig unveränderter Gestalt voraus; es genügt eine Erneuerung, welche die Ausübung der Dienstbarkeit wieder möglich erscheinen läßt. Auf eine solche Erneuerung hat der Servitutsberechtigte unter Umständen sogar Anspruch; er kann dann die Einrichtung entsprechender Räume im Neubau begehren (Klang in Klang[2] II, 582, 609; GIU 14 088; EvBl. 1973/247).

Dieser Rechtslage haben im vorliegenden Fall die Parteien des Übergabsvertrages mit Rücksicht auf die bevorstehende Enteignung des Hausgrundstückes von vornherein dadurch Rechnung getragen, daß sie im § 5 ein Ersatzwohnrecht der Revisionswerber vereinbarten. Die Verbücherung desselben ist zwar unterblieben. Da aber die Vereinbarung ohnehin der gesetzlichen Verpflichtung entsprach, schadet dies den Klägern nicht. Ihr Wohnungsrecht ist auf das Ersatzobjekt übergegangen, zumal jede Servitut gemäß § 485 ABGB insofern für unteilbar gehalten wird, als das auf dem Grundstück haftende Recht auch durch Zerstückelung desselben weder verändert noch geteilt werden kann. Soweit § 485 ABGB ausdrücklich den Sonderfall des § 847 ABGB ausnimmt, kommt dies hier nicht zum Tragen. Das dort geregelte Erlöschen einer Grunddienstbarkeit, deren Ausübung nur ein Teilstück trifft, hinsichtlich der übrigen abgetrennten Teile kann nämlich zwar analog auf Reallasten angewendet werden (Klang in Klang II, 630 f.; EvBl. 1962/89), kommt aber für persönliche Dienstbarkeiten (entgegen der zitierten Entscheidung, die mit diesem obiter dictum vereinzelt geblieben ist) nicht in Betracht, weil bei ihnen die Werthhaftung des ganzen Grundstückes wirtschaftlich eine viel größere Rolle spielt, so daß die III. Teilnovelle und ihr folgend § 3 LiegTG sie bewußt aus der Sonderregelung ausgenommen haben (Klang in Klang[2] III, 1139; JBl. 1967, 627 u. a.).

Hinsichtlich des Umfangs dieses Rechtes der Revisionswerber ist von der Vorschrift des § 150 EO auszugehen, nach welcher die Übernahme von Lasten im Versteigerungsverfahren sich nach den rechtskräftigen Versteigerungsbedingungen bestimmt. Sie allein sind dafür maßgebend, 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 (Heller - Berger - Stix in Neumann - Lichtblau[4], 1185; ZBl. 1935/428).

Entgegen der Meinung der Vorinstanzen beschränkt sich aber im vorliegenden Fall die nach den Versteigerungsbedingungen zu übernehmende Dienstbarkeit COZ 48 "der Wohnung nach Maßgabe des § 4 des Übergabsvertrages" nicht auf den ersten Absatz dieser Vertragsbestimmung. Wie die Revisionswerber zutreffend ausführen, ergibt sich vielmehr einerseits aus der der Aufsandungsklausel des Vertrages entsprechenden Eintragung im Hauptbuch, nämlich der Umschreibung des Wohnungsrechtes nach § 4 ohne Beschränkung auf den die Wohnräume umschreibenden ersten Absatz, und andererseits aus der Formulierung des § 4 des Übergabsvertrages, nämlich dem Vorbehalt der "freien Wohnung" schon im Einleitungssatz und der Vereinbarung der Sicherstellung "dieses" Wohnungsrechtes im Abs. 5 erst nach Anführung der strittigen Nebenverpflichtungen des Übernehmers (im Abs. 2) und anderer Details des Benützungsrechtes (Abs. 3 und 4) als erstes die übereinstimmende Absicht der Parteien des Übergabsvertrages zweifelsfrei, auch diese Nebenverpflichtungen zum Inhalt des Wohnungsrechtes zu machen.

Dies konnte entgegen der Meinung der Untergerichte auch grundbuchsrechtlich ohne zusätzliche Verbücherung einer Reallast geschehen. § 482 ABGB - wonach alle Servituten darin übereinkommen, daß der Besitzer der dienstbaren Sache in der Regel nicht verbunden ist, etwas zu tun - beinhaltet nämlich durch die ausdrückliche Beschränkung auf den Regelfall nicht zwingendes Recht. Wo der Eigentümer der belasteten Sache auch zu einer positiven Leistung verpflichtet ist, enthält die Dienstbarkeit reallastartige Elemente, ohne daß deshalb der Bestand einer Reallast neben der Dienstbarkeit angenommen werden müßte (Ehrenzweig[2] I/2, 305; Klang in Klang[2] II, 562; NZ 1974, 77 u. a.).

Allerdings haben Lehre und Rechtsprechung die vertragliche Begründung und Verbücherung von Unterhalts- und Versorgungsleistungen auch als Reallast gebilligt (EvBl. 1976/13). Eine solche verpflichtet den jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft regelmäßig zu wiederkehrenden Leistungen auf längere Zeit (EvBl. 1967/197; SZ 43/13). Es ist daher eine Grenzziehung notwendig, die diesen Unterschied von Dienstbarkeit und Reallast nicht außer Acht und andererseits doch Raum für die Anwendung der im § 482 ABGB vorgesehenen Ausnahme läßt. Als maßgeblich ist anzusehen, ob die Verbindlichkeit zu einer positiven Leistung nur der Grunddienstbarkeit dienen und nicht den Hauptinhalt des Rechtes bilden soll (Ehrenzweig a. a. O. 305; 5 Ob 151/75). Dies wäre etwa bei einem üblichen Ausgedinge mit der Verpflichtung zur persönlichen Betreuung und finanziellen Unterstützung der Berechtigten zu verneinen, wo das Wohnrecht nur Bestandteil des Ausgedinges ist (vgl. Gschnitzer, Sachenrecht, 150). Im vorliegenden Fall handelt es sich aber nicht um solche vom Gegenstand der Dienstbarkeit zu trennenden Leistungen, sondern um Nebenverpflichtungen des Übernehmers im Zusammenhang und zur Sicherung des Rechtes auf freie Wohnung. In diesem Sinn dient die Nebenverpflichtung des Übernehmers auf unentgeltliche Beistellung von Beleuchtung, Beheizung und Wasser für die den Gegenstand des Wohnungsrechtes bildende Wohnung unmittelbar dem dinglichen Recht. Es bestehen keine Bedenken dagegen, die genannten Nebenverpflichtungen als durch die Grundbucheintragung verdinglicht anzusehen.

Daran ändert es auch nichts, daß die Nebenverpflichtung im Exekutionsverfahren nicht ausdrücklich bewertet wurde. Abgesehen davon, daß auch das Gegenteil, nämlich eine Herausnahme dieser Nebenverpflichtungen nicht stattgefunden hat, sondern bloß allgemein "die Last des Wohnungsrechtes" bewertet wurde (S. 38 und 45 der Exekutionsakten), ist die Bewertung der Dienstbarkeit im Versteigerungsverfahren für die Auslegung des Inhaltes der übernommenen Lasten dem Ersteher gegenüber nicht bindend (SZ 14/39). Auch der Ersteher, der eine solche Last übernimmt, muß sich vielmehr nach dem Inhalt der Grundbucheintragung richten. Hier verweist die Eintragung im Hauptbuch, wie bereits dargestellt wurde, ohne nähere Einschränkung auf § 4 des Übergabsvertrages. Im Falle einer derartigen Bezugnahme des Hauptbuches auf die Urkundensammlung sind die bezogenen Stellen als im Hauptbuch eingetragen anzusehen (§ 5 zweiter Satz GBG; SZ 46/56 u. a.).

Zusammenfassend ergibt sich daher, daß die im § 4 Abs. 2 des Übergabsvertrages vereinbarten Nebenverpflichtungen des Übernehmers durch die Eintragung des Servitutsrechtes nach Maßgabe des § 4 des Übergabsvertrages (ohne jede Einschränkung) zulässigerweise mit zum Inhalt des verdinglichten Rechtes gemacht wurden, das sie Revisionsgegnerin als Ersteherin der Liegenschaft nach den Versteigerungsbedingungen zu übernehmen hatte und das in diesem Zeitpunkt bereits längst auf die Ersatzwohnung im Haus Nr. 43 übergegangen war. Die Beklagte ist deshalb entgegen der Meinung der Vorinstanzen schuldig, in Erfüllung der übernommenen Servitut auch die im § 4 Abs. 2 des Vertrages vereinbarten Nebenverpflichtungen zu erfüllen, die sinngemäß darauf hinauslaufen, den Klägern als den seinerzeitigen Übergebern der Liegenschaft das Wohnungsrecht samt den hiezu erforderlichen Anschlüssen an das öffentliche Versorgungsnetz unentgeltlich zu sichern.

Entgegen der Meinung der Beklagten liegt keine unzulässige Erweiterung der Dienstbarkeit darin, daß die Ersatzwohnung mit Öl geheizt wird. Mögen auch die Kläger kein Recht gehabt haben, die Ersatzwohnung mit diesem Komfort ausgestattet zu erhalten, so ist doch der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft zur Beistellung unter anderem der Beheizung der Wohnung verpflichtet. Solange die Revisionsgegnerin nicht für eine andere Heizmöglichkeit sorgt, muß sie daher die Kosten der nach ihrer Behauptung allein vorhandenen Ölheizung tragen. Dasselbe gilt sinngemäß für die behauptete räumliche Ausweitung des Wohnungsrechtes von den in den §§ 4 und 5 des Vertrages vorgesehenen drei Wohnräumen auf vier und ein Bad. Abgesehen davon, daß ein Zimmer und drei Kabinette den im Vertrag genannten drei Zimmern etwa entsprechen, besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß sich die Kläger das dritte Kabinett und das schon im § 5 vorgesehene Badezimmer der Ersatzwohnung widerrechtlich verschafft hätten. Wurde ihnen dieser Raum aber vom Voreigentümer als weiterer Ersatzgegenstand des Servitutsrechtes zur Verfügung gestellt, so könnte nur eine nicht einmal behauptete Abtrennbarkeit die Leistungspflicht der Beklagten hinsichtlich dieser Räume in Frage stellen.

Der Spruch des Klagebegehrens war amtswegig durch Ausschaltung der ursprünglich allein enthaltenen und nun zusätzlichen Bezeichnung der Altwohnung dahin bloß zu verdeutlichen, daß gemäß § 4 Abs. 2 des Übergabsvertrages die Nebenleistungen für die Ersatzwohnung zu erbringen sind.

Anmerkung

Z50061

Schlagworte

Dienstbarkeit der Wohnung, Dienstbarkeit, Wiederaufleben, Persönliche Dienstbarkeiten haften ungeteilt auf dem ganzen, Grundbuchkörper, Wiederaufleben der Dienstbarkeit, Zwangsversteigerung einer belasteten Liegenschaft

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0070OB00563.77.0428.000

Dokumentnummer

JJT_19770428_OGH0002_0070OB00563_7700000_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