jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1955/2/2 3Ob43/55

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.02.1955

Norm

ABGB §481
ABGB §521

Kopf

SZ 28/30

Spruch

Zum Begriff der offenkundigen Dienstbarkeit.

Unter der Dienstbarkeit der Wohnung hinsichtlich einer Realität kann niemals das Recht des Gebrauches der zu dem Wohnhaus gehörigen oder mit diesem durch eine einheitliche Grundbuchseinlage verbundenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verstanden werden.

Entscheidung vom 2. Februar 1955, 3 Ob 43/55.

I. Instanz: Bezirksgericht Arnfels; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz.

Text

Maria K., die Mutter der Klägerin, war bis zu ihrem am 21. September 1934 erfolgten Ableben grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 86 Grundbuch U., bestehend aus der Baufläche Nr. 62 mit Haus Nr. 111, der Baufläche Nr. 248 und den Flurstücken Nr. 966 Wiese, 967 und 968 Äcker und 969 Wald. Nach dem Inhalt des im Abhandlungsakt nach Maria K., A 178/34 des Bezirksgerichtes Arnfels, erliegenden Erbübereinkommens übernahmen die erblasserischen Töchter Aloisia K. verehelichte W., Walpurga und Anna K. die ganze Liegenschaft samt Zubehör ins Eigentum und räumten der Klägerin und deren Bruder Gottfried K. für die Dauer ihres Ledigenstandes das Wohnungsrecht an der Nachlaßrealität ein. Dieses Wohnungsrecht wurde im Lastenblatt des gegen Ende des zweiten Weltkrieges vernichteten Grundbuches einverleibt. Im Jahre 1936 erwarb Aloisia K. verehelichte W. von ihren Schwestern Walpurga und Anna K. deren Eigentumsanteile und damit das bücherliche Alleineigentum an der erwähnten Liegenschaft. Aloisia W. verkaufte mit Kaufvertrag vom 26. April 1950 die Liegenschaft den Beklagten. Gottfried K. starb am 17. Jänner 1949; sein Nachlaß, bestehend aus einer Kuh, einem Kalb, einer Ziege, Futtermitteln und sonstigen Fahrnissen im Gesamtwerte von 3600 S, wurde seinen Geschwistern Aloisia W., Anna K. und der Klägerin eingeantwortet.

Die Beklagten brachten zu C 55/51 des Bezirksgerichtes Arnfels gegen die Klägerin eine Klage auf Räumung des von ihr benützten Vorraumes, des Dachbodens, der Holzlage, des Verschlages unter der Treppe und der Tenne mit der Begründung an, die Klägerin benütze diese Räume ohne Rechtstitel, da das ihr eingeräumte Wohnungsrecht sich nur

auf das dem Eingang gegenüberliegende Zimmer beziehe. Diese Klage wurde rechtskräftig abgewiesen und festgestellt, daß sich das Wohnungsrecht der Klägerin nicht nur auf das erwähnte Zimmer, sondern zumindest auch auf die in der Klage angeführten Nebenräumlichkeiten beziehe.

Einige Monate nach Rechtskraft des vorerwähnten Urteiles überreichte die Klägerin die vorliegende Klage gegen die Beklagten, in der sie das Begehren stellt, die Beklagten zur ungeteilten Hand schuldig zu erkennen, das der Klägerin an der mehrfach erwähnten Liegenschaft auf die Dauer ihres Ledigenstandes eingeräumte Wohnungsrecht zu dulden und ihr die Wohnküche, den in dem an das Haus angebauten Wirtschaftsgebäude befindlichen Stall, das Preßgebäude und die gesamten zum Gutsbestand gehörigen Flurstücke zur Benützung zu übergeben. Sie begrundete ihr Begehren damit, daß ihr und ihrem verstorbenen Bruder auf Grund des Erbübereinkommens das Nutzungsrecht an der gesamten Liegenschaft, somit an dem Haus, den Wirtschaftsgebäuden und den Grundstücken, eingeräumt worden sei und sie die Wohn- und Wirtschaftsräume und die Flurstücke seither tatsächlich benütze, bis sie die Beklagten rechtswidrig von der Benützung ausschlossen.

Nach Aufhebung des das Klagebegehren abweisenden Urteiles des Prozeßgerichtes durch das Berufungsgericht erkannte das Prozeßgericht die Beklagten zur ungeteilten Rand schuldig, die Ausübung der zugunsten der Klägerin auf der Liegenschaft einverleibten Dienstbarkeit der Wohnung auf die Dauer ihres Ledigenstandes zu dulden und der Klägerin die Wohnküche, den an das Wirtschaftsgebäude angebauten Stall und den zur Liegenschaft gehörigen Gemüsegarten, der sich auf der Parzelle Nr. 967 befindet und ein Flächenausmaß von 4 X 3 m aufweist, zu räumen und der Klägerin geräumt zur Benützung zu übergeben, wies das Mehrbegehren ab und hob die Prozeßkosten gegenseitig auf. Das Prozeßgericht stellte fest, daß anläßlich des Erbübereinkommens zwischen den erblasserischen Geschwistern die Vereinbarung getroffen worden sei, daß der Klägerin und deren Bruder Gottfried auf die Dauer ihres Ledigenstandes das Nutzungsrecht an der gesamten Liegenschaft, also an dem Haus, den Wirtschaftsgebäuden und den Flurstücken, zustehe, und daß anläßlich der Erwerbung der den Schwestern gehörigen Liegenschaftsanteile durch Aloisia W. dieser von ihren Geschwistern nahegelegt wurde, die Liegenschaft nicht zu veräußern und an dem Nutzungsrecht der Klägerin und des Gottfried K. nichts zu ändern. Nach den weiteren Feststellungen des Prozeßgerichtes erkundigten sich die Beklagten lediglich bei der Verkäuferin nach den Belastungen der Liegenschaft, wobei sie ihnen erklärte, daß zwar ein dingliches Wohnungsrecht der Klägerin auf der Liegenschaft laste, das sich aber nur auf das von der Klägerin benützte Zimmer erstrecke, und bei den Nachbarn Ludwig Z. und Josef L. sowie bei dem in der Nähe arbeitenden Landwirt Karl H., von denen sie ungefähr die gleiche Auskunft erhielten. Den Parteiangaben der Beklagten, es hätte ihnen auch der (in der Zwischenzeit offenbar verstorbene) Notar Dr. P., der Gerichtskommissär im Abhandlungsverfahren nach Marie K. war und vor dem auch das Erbübereinkommen errichtet wurde, die Erklärung abgegeben, das Wohnungsrecht beziehe sich nur auf das von der Klägerin bewohnte Stübchen, schenkte das Prozeßgericht keinen Glauben, desgleichen nicht den Angaben der im Rechtshilfeweg vernommenen Zeugin Anna K., sie habe vor dem Kaufabschluß im Jahre 1949 die Beklagten darauf aufmerksam gemacht, daß der Klägerin ein Nutzungsrecht auch an dem zur Liegenschaft gehörigen Land zustehe. Nach Meinung des Prozeßgerichtes habe die Beklagten die Verpflichtung getroffen, sich über allfällige Belastungen der Liegenschaft in größerem Umfange, als sie dies getan hätten, zu erkundigen, da das Grundbuch im Zeitpunkte des Vertragsabschlusses vernichtet war. Sie hätten vor allem die Klägerin über den Umfang ihres Rechtes befragen müssen, was sie unterlassen hätten. Da der Klägerin jedenfalls das Wohnungsrecht auf Grund des Erbübereinkommens zustehe, sei dem Klagebegehren hinsichtlich der Küche, des Stalles und des Gemüsegartens stattzugeben. Da jedoch der Klägerin der Beweis, daß die Beklagten auch die behauptete Last des Nutzungsrechtes an den Flurstücken und dem Preßgebäude übernommen hätten, nicht gelungen sei, sei das Mehrbegehren abzuweisen.

Gegen das Urteil des Prozeßgerichtes erhob nur die Klägerin Berufung. Das Berufungsgericht gab dieser Berufung Folge und änderte das Urteil des Prozeßgerichtes dahin ab, daß die Beklagten zur ungeteilten Hand schuldig seien, a) die Ausübung des der Klägerin für die Dauer ihres Ledigenstandes auf der Liegenschaft EZ. 85 Katastralgemeinde U. zustehenden Wohnungsrechtes an den bewohnbaren Räumen des Hauses, und zwar außer an dem sogenannten Stübchen an der vom Haustor rechts gelegenen Wohnküche und an den zu diesen Räumen gehörigen Nebenräumen, an dem bei dem an das Haus angebauten Wirtschaftsgebäude gelegenen Stall und an dem auf dem Grundstück 967 bisher bestandenen Gemüsegarten im Ausmaß von 12 m2 zu dulden, b) in Erfüllung dieser Verpflichtung die vom Hauseingang rechts gelegene Wohnküche einschließlich der Nebenräume, den am Wirtschaftsgebäude gelegenen Stall und den Gemüsegarten zu räumen und der Klägerin zu übergeben, c) der Klägerin auf die Dauer ihres Ledigenstandes

sämtliche zur Liegenschaft gehörigen Flurstücke, und zwar 966 Wiese, 967 (mit Ausnahme des Gemüsegartens) und 968 (je Acker) und 969 Wald, sowie das Preßgebäude zur Benützung zu überlassen und zu diesem Zwecke geräumt zu übergeben und d) die Prozeßkosten zu ersetzen. Das Berufungsgericht fand die Feststellung des Prozeßgerichtes, es sei nicht erwiesen, daß die Zeugin Anna K. im September 1949 dem Erstbeklagten mitgeteilt habe, das Wohnungsrecht der Klägerin beziehe sich auf die ganze Liegenschaft, für bedenklich, ging aber darauf nicht näher ein und übernahm die übrigen Feststellungen des Prozeßgerichtes, gelangte aber auf Grund dieser Feststellungen zur Ansicht, daß die Klägerin über das ihr zustehende Wohnungsrecht hinaus die ihr seinerzeit vertraglich eingeräumten weiteren Benützungsrechte an der Liegenschaft gegen die Beklagte mit Erfolg geltend machen könne. Es führte hiezu aus, das Preßgebäude und die Grundstücke mit Ausnahme des Gemüsegartens seien zwar weder vom Wohnungsrecht umfaßt noch könnten sie Gegenstand eines Wohnungsrechtes sein, doch sei festgestellt, daß die Klägerin auf Grund des Erbübereinkommen das von ihr behauptete Recht der Benützung der ganzen Liegenschaft vertraglich zugestanden erhalten habe und daß dem Beklagten diese Last bekannt gewesen sei, bzw. bei gehöriger Aufmerksamkeit hätte bekannt sein müssen. Überdies seien aber auf den vorliegenden Fall auch die Bestimmungen des § 1409 ABGB. analog zur Anwendung zu bringen und daher aus den angeführten Gründen das Klagebegehren im vollen Umfang gerechtfertigt.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der Beklagten Folge, hob das Urteil des Berufungsgerichtes im angefochtenen Umfange auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung der Klägerin an das Berufungsgericht zurück.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Gemäß § 481 ABGB. kann das dingliche Recht der Dienstbarkeit an Gegenständen, die in die öffentlichen Bücher eingetragen sind, nur durch die Eintragung in diese erworben werden. Nach der Rechtsprechung (so insbesondere SZ. XXIII 86) wirkt eine vertragliche, nicht verbücherte Dienstbarkeit nur dann gegen den Erwerber der dienenden Liegenschaft, wenn sie offenkundig ist oder wenn sie der Erwerber kannte (SZ. VII 222, SZ. XXIII 225 und 287, ZBl. 1936 Nr. 221); für den Begriff der offenkundigen Dienstbarkeit ist es wesentlich, ob man vom dienenden Grundstück aus bei einiger Aufmerksamkeit Einrichtungen oder Vorgänge wahrnehmen kann, die das Bestehen einer Dienstbarkeit vermuten lassen. Unter den Begriff derartiger Dienstbarkeiten können aber nur Grunddienstbarkeiten fallen, keineswegs aber persönliche, wie das Recht des Fruchtgenusses, des Gebrauches oder das Wohnungsrecht, weil von außen her das Bestehen einer solchen Dienstbarkeit gar nicht wahrgenommen werden kann. Der Umstand, daß die Klägerin oder deren Bruder die Äcker oder den Wald bewirtschaftete, läßt noch keineswegs darauf schließen, daß dies auf Grund einer Dienstbarkeit geschah; es könnte sich ebenso um Leistungen auf Grund eines Bestand- oder Dienstvertrages handeln, wozu noch kommt, daß nach den Feststellungen der Unterinstanzen die Klägerin bereits seit einem Jahr vor Abschluß des Kaufvertrages mit den Beklagten die Flurstücke unbearbeitet ließ. Was aber die Frage anlangt, ob die Beklagten die von den Unterinstanzen angenommene Dienstbarkeit der Nutzung der ganzen Liegenschaft, also der Fruchtnießung oder des Gebrauches, kannten, so ist zunächst darauf zu verweisen, daß unbestrittenermaßen im Grundbuch auf Grund des Erbübereinkommens nur die Dienstbarkeit der Wohnung im Sinne des § 521 ABGB. eingetragen wurde. Die Dienstbarkeit der Wohnung besteht entweder in dem Recht, die bewohnbaren Teile eines Hauses zum eigenen Bedarf zu benützen, oder in dem Recht, alle bewohnbaren Teile eines Hauses mit Schonung der Substanz ohne Einschränkung zu genießen, in welchem Falle eine Fruchtnießung des Wohngebäudes vorliegt. Unter der Dienstbarkeit der Wohnung hinsichtlich einer Realität kann aber niemals das Recht des Gebrauches der zu dem Wohnhaus gehörigen oder mit diesem durch eine einheitliche Grundbuchseinlage verbundenen land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke verstanden werden; ein solches Recht könnte nur als das Recht der Fruchtnießung, nicht aber als das der Wohnung im Grundbuch eingetragen werden. Da der Verfasser des Erbübereinkommens ein Notar, somit eine Person von hinlänglicher juristischer Vorbildung war, kann es wohl keinem Zweifel unterliegen, daß diesem der Unterschied zwischen der Dienstbarkeit der Fruchtnießung an einer Liegenschaft und der Dienstbarkeit der Wohnung bekannt gewesen sein muß. Wenn nun auch beide Vorinstanzen festgestellt haben, es sei der Wille der Vertragschließenden gewesen, der Klägerin auch das Recht zur Benützung sämtlicher Teile der Liegenschaft, somit auch der Feld- und Waldgrundstücke und aller Nebenräume und Wirtschaftsgebäude, mit der Wirkung gegen jeden Rechtsnachfolger einzuräumen, so könnte dieser Umstand aus dem Grundbuch, in welchem nur das Wohnungsrecht eingetragen war, nicht entnommen werden. Die Tatsache, daß das Grundbuch während des zweiten Weltkrieges

vernichtet wurde, ist für die rechtliche Beurteilung im gegenständlichen Falle ohne wesentliche Bedeutung. Denn durch die Vernichtung des Grundbuches geht das eingetragene Recht weder unter, noch wird es durch die Vernichtung geändert, erweitert oder eingeschränkt; die Hinterlegung einer Urkunde im Sinne des § 434 ABGB. wäre in diesem Falle nicht nur nicht nötig, sondern sogar unzulässig (AmtlSlg. 1756). Die Beklagten sind im Vertrauen auf den Grundbuchsstand auch dann geschützt, wenn sie diesen kannten, wenn auch das Grundbuch inzwischen vernichtet wurde. Nur dann, wenn das der Klägerin zustehende Recht erst nach der Vernichtung des Grundbuches eingeräumt worden wäre, würde den Beklagten der gute Glaube auf den letzten Grundbuchsstand im Zeitpunkte der Vernichtung des Grundbuches nicht zugebilligt werden können. Da aber das Recht der Klägerin bereits vor der Zerstörung im Grundbuch eingetragen war, vermag der zwischenweilige Untergang des Grundbuches und die bisher noch nicht erfolgte Wiederherstellung den Beklagten den guten Glauben auf den letzten Grundbuchsstand nicht zu nehmen. Da das Recht der Klägerin nur im oben beschriebenen Umfang im Grundbuch eingetragen war und die Beklagten davon Kenntnis hatten, bedurfte es entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes keiner weiteren Erhebungen seitens der Beklagten, um ihnen den guten Glauben auf das Grundbuch zubilligen zu können. Jedenfalls kann aber der Ansicht des Berufungsgerichtes nicht beigepflichtet werden, die Beklagten wären vor Kaufabschluß verpflichtet gewesen, die Klägerin nach dem Umfang ihres Rechtes zu befragen oder noch andere Erkündigungen einzuziehen, als sie vorgenommen haben. Denn derjenige, der von dem letzten Grundbuchsstand Kenntnis hat, ist in seinem Vertrauen auf den letzten Grundbuchsstand auch dann zu schützen, wenn er selbst gar nicht ins Grundbuch Einsicht genommen hat, sofern der wahre Grundbuchsstand seiner Annahme entsprochen hat, mag auch das Grundbuch zerstört gewesen sein, sofern das eingetragene Recht nicht nach der Zerstörung geändert wurde, was gar nicht behauptet worden ist. Die Beklagten müßten das Recht des Gebrauches der Liegenschaft, der Waldgrundstücke und des Preßhauses nur dann gegen sich gelten lassen, wenn sie vom Bestand eines solchen Rechtes Kenntnis hatten.

Das Prozeßgericht hat den Angaben der Zeugin Anna K., die ausgesagt hat, sie habe den Beklagten im September 1949, somit vor Abschluß des Kaufvertrages, erklärt, die Klägerin habe ein lebenslängliches Nutzungsrecht am ganzen Haus und die Nutzung an dem dazugehörigen Land, keinen Glauben geschenkt. Das Berufungsgericht hat sich damit begnügt, diese Feststellung für bedenklich zu bezeichnen, selbst aber keine weiteren Feststellungen in der Richtung vorgenommen. Hierin liegt ein Feststellungsmangel des Berufungsgerichtes, welches es verabsäumt hat, hinlängliche Grundlagen für die Feststellung zu schaffen, ob den Beklagten das Bestehen eines Nutzungsrechtes, somit des Rechtes des Nießbrauches auch an den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken samt Zugehör, bekannt war.

Es ist aber auch die Annahme des Berufungsgerichtes verfehlt, daß der Klagsanspruch auch aus dem Rechtsgrund des § 1409 ABGB. begrundet sei. Die Klägerin hat den geltend gemachten Anspruch auf einen bestimmten Rechtsgrund, nämlich auf den des ihr eingeräumten dinglichen Rechtes auf Benützung der ganzen Liegenschaft, somit auch der Flurstücke und des Zugehörs, gestützt und die tatsächlichen Voraussetzungen des § 1409 ABGB., nämlich die Übernahme eines Vermögens oder Unternehmens durch die Beklagten und den Umstand, daß die Beklagten die gegenständliche Schuld kannten oder kennen mußten und aus diesem Gründe für die Schuld ihrer Rechtsvorgängerin haften, gar nicht behauptet. Das Berufungsgericht durfte daher, da sich die Klage auf einen bestimmten Klagsgrund stützt, gar nicht erörtern, ob das Klagebegehren aus einem anderen, gar nicht geltend gemachten Rechtsgrunde gerechtfertigt sei. Hierin ist jedenfalls eine unrichtige rechtliche Beurteilung gelegen; ob die Herabziehung eines nicht geltend gemachten Klagsgrundes eine Überschreitung des Klagebegehrens im Sinne des § 405 ZPO. darstellt, ist nicht zu erörtern, da die Revision eine Mangelhaftigkeit in diesem Punkte nicht behauptet. Es war aber auch nicht zu untersuchen, ob die Beklagten aus dem Rechtsgrunde des § 1409 ABGB. zu den in der Klage begehrten Leistungen und Duldungen verpflichtet sind.

Im Hinblick auf den aufgezeigten Feststellungsmangel war dem Revisionsgericht eine Entscheidung in der Sache selbst nicht möglich, es war vielmehr der Revision zum Teil Folge zu geben und wie im Spruch zu erkennen.

Anmerkung

Z28030

Schlagworte

Dienstbarkeit der Wohnung Umfang, Dienstbarkeit offenkundige, Begriff, Gebrauchsrecht an einem Wohnhaus samt Grundstücken, Offenkundige Dienstbarkeit, Begriff, Servitut der Wohnung Umfang, Wohnungsrecht Umfang dieser Servitut

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1955:0030OB00043.55.0202.000

Dokumentnummer

JJT_19550202_OGH0002_0030OB00043_5500000_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