

# TE OGH 2019/10/22 50b167/19y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.10.2019

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragstellerin B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH & Co KG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Weiskopf Kappacher Kössler Rechtsanwälte GesbR in Landeck, wegen Einverleibung einer Dienstbarkeit in der EZ \*\*\*\*\* KG \*\*\*\*\*, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 28. Juni 2019, AZ 52 R 27/19f, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Reutte vom 28. Jänner 2019, TZ 103/2019, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft und beabsichtigt diese mit einem Haus zur Unterbringung von Personal zu bebauen. Sie schloss mit der Marktgemeinde am 19. Dezember 2018 einen privatrechtlichen Vertrag, der vorsah, dass eine bestimmungsgemäße Verwendung des Grundstücks nur dann vorliegt, wenn es im Rahmen der bestehenden Widmung als allgemeines Mischgebiet gemäß § 40. 2 des Tiroler Raumordnungsgesetzes (TROG) 2016 und eines gemäß Beilage ./1 noch zu erlassenden Bebauungsplans gemäß § 54 TROG 2016 mit einem Personalhaus bebaut und während der gesamten Vereinbarungsdauer zur Unterbringung von Personal verwendet wird. Der Verwendungszweck soll danach insbesondere dann nicht erfüllt sein, wenn die Baulichkeiten als Freizeitwohnsitz verwendet werden. Punkt 3 des Vertrags sieht vor, dass sich die Antragstellerin auch mit Wirkung für ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks für die Dauer der Vereinbarung, jedenfalls aber für 15 Jahre gerechnet ab Beginn der Nutzung der Baulichkeiten auf dem Grundstück, gegenüber der Gemeinde dazu verpflichtet

3.1.1. das Grundstück und das darauf errichtete Projekt (Personalhaus) ausschließlich für die Unterbringung von Personal entsprechend der Widmung allgemeines Mischgebiet gemäß § 40. 2 TROG 2016 und eines gemäß Beilage ./1 noch zu erlassenden Bebauungsplans gemäß § 54 TROG 2016 zu verwenden.

3.1.2. Auf Basis der Widmung (allgemeines Mischgebiet gemäß § 40. 2 TROG 2016) und eines gemäß Beilage ./1 noch zu erlassenden Bebauungsplans gemäß § 54 TROG 2016 weder durch Neubau oder Umbau im Innen- und/oder Außenbereich die Baulichkeiten abzuändern, soweit dadurch der Verwendungszweck vereitelt würde, wobei dies auch Nutzungsänderungen ohne bauliche Veränderungen umfasst.

3.1.3. Nach Errichtung der Baulichkeiten diese dem Verwendungszweck zur Unterbringung von Personal zuzuführen und jede Handlung zu unterlassen, die dem Verwendungszweck dieser Vereinbarung zuwiderläuft und/oder zu vereiteln geeignet ist.

Punkt 4. sieht die Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung zur Unterbringung von Personal wie folgt vor:

4.1. Die Gesellschaft verpflichtet sich das ganze Grundstück während der in Punkt 5. vereinbarten Vereinbarungsdauer entsprechend der Widmung (allgemeines Mischgebiet gemäß § 40. 2 TROG 2016) und eines gemäß Beilage ./1 noch zu erlassenden Bebauungsplans gemäß § 54 TROG 2016 Mischgebiet) zur Unterbringung von Personal zu nutzen und insbesondere keine Freizeitwohnsitze zu schaffen.

4.2. Die Vereinbarungsparteien vereinbaren, dass für den Fall des Verdachts einer vereinbarungswidrigen Nutzung, insbesondere als Freizeitwohnsitz, eine Beweislastumkehr eintritt. Die Gesellschaft hat daher in einem solchen Fall der Gemeinde schlüssig und nachvollziehbar nachzuweisen, dass sie der Pflicht zur Nichtbegründung eines Freizeitwohnsitzes nachgekommen ist. Die Definition des Freizeitwohnsitzes richtet sich nach der Legaldefinition des § 13 TROG 2016.

4.3. Zur Absicherung dieser Unterlassungsverpflichtung räumt die Gesellschaft als Eigentümer des Grundstücks auch mit Wirkung für ihre jeweiligen Rechtsnachfolger, der Gemeinde E\*\*\*\*\* die Dienstbarkeit der Unterlassung der Nutzung sämtlicher Baulichkeiten auf dem Grundstück als Freizeitwohnsitz und die Unterlassung der Nutzung des gesamten Grundstücks außerhalb der Widmung allgemeines Mischgebiet gemäß § 40. 2 TROG 2016 und des gemäß Beilage ./1 noch zu erlassenden Bebauungsplans gemäß § 54 TROG ein. Die Vereinbarungsparteien vereinbaren die grundbücherliche Sicherstellung dieser Dienstbarkeit ob dem Grundstück für die Gemeinde E\*\*\*\*\*.

4.4. Die Gesellschaft verpflichtet sich binnen 14 Tagen nach Vorlage eine grundbuchsfähige Aufsandungserklärung für die in Punkt 4.3. eingeräumten Rechte/Pflichten zu unterfertigen, sobald dies die Gemeinde fordert.

Punkt 12. des Vertrags sieht eine Aufsandungserklärung wie folgt vor:

12.1. Aufgrund dieser Urkunde erteilen die Vereinbarungsparteien ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auch nur über einseitiges Begehren einer Vereinbarungspartei nachstehende Eintragungen im GB \*\*\*\*\* , BG R\*\*\*\*\* , vorgenommen werden können:

In EZ \*\*\*\*\*:

Die Einverleibung der Dienstbarkeit der Unterlassung der Nutzung der gesamten Liegenschaft außerhalb der Widmung allgemeines Mischgebiet zu anderen Zwecken als zur Unterbringung von Personal und die Unterlassung der Nutzung als Freizeitwohnsitz gemäß Punkt 4 dieses Vertrags für die Gemeinde E\*\*\*\*\*.

Das Erstgericht wies den Antrag auf Einverleibung der Dienstbarkeit der Unterlassung der Nutzung der gesamten Liegenschaft außerhalb der Widmung allgemeines Mischgebiet zu anderen Zwecken als zur Unterbringung von Personal und die Unterlassung der Nutzung als Freizeitwohnsitz gemäß Punkt 4. dieser Vereinbarung für die Gemeinde ab. Die Verpflichtung des Eigentümers, auf der belasteten Liegenschaft ein bestimmtes Gewerbe nicht auszuüben, könne nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein. Aufgrund des Hinweises auf den gemäß Beilage ./1 noch zu erlassenden Bebauungsplan sei die Vereinbarung nicht schlüssig nachvollziehbar. Eine grundbücherliche Sicherstellung dieser Verpflichtung als Dienstbarkeit sei nicht möglich.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Die begehrte Unterlassung zielt nicht auf die als zulässig zu erachtende Unterlassung eines schädlichen Gewerbes ab noch seien daraus Vorteile für ein auf dem berechtigten Grundstück betriebenes Gewerbe zu erkennen. Es handle sich um die Beschränkung einer wirtschaftlichen Tätigkeit, die keine besondere Liegenschaftsnutzung mit sich bringe und daher nicht als Dienstbarkeit eintragungsfähig sei. Die begehrte unregelmäßige Dienstbarkeit setze überdies voraus, dass der berechtigten Gemeinde aus der Duldung oder Unterlassung ein Vorteil erwachse, der hier – abgesehen von öffentlich-rechtlichen Zwecken der örtlichen Raumordnung – nicht zu erkennen sei. Der Punkt 4.1. der Vereinbarung nehme auf einen noch zu erlassenden Bebauungsplan Bezug, womit dem Bestimmtheitsgebot der §§ 12 und 85 GBG nicht entsprochen werde. Letztlich erwähne die Aufsandungserklärung nur allgemein Punkt 4 der Vereinbarung, unter dem sich aber in Unterpunkten jeweils unterschiedliche Formulierungen der Dienstbarkeit fänden; damit bleibe unklar, in welchem konkreten Umfang die Dienstbarkeit begründet werden solle.

Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht mit der Begründung zu, es fehle höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob der Inhalt des hier konkret vereinbarten Rechts einen hinreichenden Bezug zur dienenden Liegenschaft habe und daher als Dienstbarkeit verbücherbar sei und ob die örtliche Raumordnung dem Utilitätserfordernis bereits genüge.

In ihrem Revisionsrekurs begehrt die Antragstellerin die Abänderung der Entscheidung der Vorinstanzen im Sinn einer Bewilligung der beantragten Einverleibung.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden § 126 GBG iVm § 71 Abs 1 AußStrG) Anspruch des Rekursgerichts nicht zulässig.

1.1. In einem Grundbuchsbeschluss sind zwar gemäß § 95 Abs 3 GBG alle Gründe anzugeben, die der Bewilligung entgegenstehen, weshalb eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG bei einem von mehreren Abweisungsgründen auch dann vorliegen kann, wenn das Gesuch wegen anderer Abweisungsgründe, bei denen keine erhebliche Rechtsfrage zu lösen ist, abgewiesen werden muss (RIS-Justiz RS0029353; RS0042767). Die Prüfung allfälliger weiterer Abweisungsgründe kann aber dann unterbleiben, wenn eine Wiederholung des Grundbuchsgesuchs nicht in Betracht kommt (RS0060544), so etwa mangels Eignung der vorgelegten Urkunden als Eintragungsgrundlagen (RS0060544 [T5, T8]).

1.2. Dass eine (Grund-)Dienstbarkeit nur dann besteht, wenn sich die Duldung oder Unterlassung, zu der sich der Eigentümer der belasteten Liegenschaft verpflichtet, auf die Nutzung des Grundstücks selbst bezieht, und die Verpflichtung des Eigentümers, auf der belasteten Liegenschaft ein bestimmtes Gewerbe nicht auszuüben, nicht Inhalt einer Grunddienstbarkeit sein kann, entspricht gesicherter Rechtsprechung (RS0011510), die auch die Revisionsrekurswerberin nicht in Zweifel zieht. Ob der Inhalt eines konkret vereinbarten Rechts ausreichenden Bezug zur dienenden Liegenschaft hat, ist als Frage der Auslegung des konkreten Vertrags eine Einzelfallbeurteilung (vgl RS0112106; RS0044358; RS0042936; 5 Ob 62/10v) und könnte nur im Fall einer groben Fehlbeurteilung an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden.

1.3. Vorauszuschicken ist, dass sich der Inhalt der hier vereinbarten Unterlassungspflicht aus dem vorgelegten Vertrag nicht eindeutig ergibt – wie das Rekursgericht erkannte und im Weiteren noch zu erörtern ist –, sodass sich die Frage des ausreichenden Bezugs des konkret vereinbarten Rechts zur dienenden Liegenschaft nicht stellt. Im Übrigen soll sich die Unterlassungspflicht offenbar nicht auf das Grundstück selbst, sondern auf dessen Nutzung in bestimmter Form beziehen, und es soll eine persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde begründet werden, was in der Judikatur bereits als Indiz für die Vereinbarung des – unzulässigen – Verbots einer bestimmten wirtschaftlichen Tätigkeit gewertet wurde (5 Ob 62/10v). Auch die Absicherung der Pflichten der Antragstellerin durch entsprechende Vertragsstrafen (Punkt 6. der Vereinbarung) weist in diese Richtung.

1.4. Auch die weitere in der Zulassungsbegründung genannte Frage, ob öffentlich-rechtliche Interessen einer Gemeinde an der Gestaltung der Raumordnung entsprechend örtlichen Zielsetzungen dem Utilitätserfordernis im Grundbuchsrecht (vgl zur unregelmäßigen Dienstbarkeit RS0011620) entsprechen, bedarf hier keiner näheren Erörterung, weil hinsichtlich der übrigen, aus der Vertragsurkunde selbst abgeleiteten Abweisungsgründe die Beurteilung der Vorinstanzen nicht zu beanstanden ist, sodass es schon aufgrund dessen bei der Abweisung des – aufgrund der vorgelegten Urkunden nicht wiederholbaren – Grundbuchsgesuchs zu verbleiben hat.

2.1. Dass es dem Grundbuchsgericht verwehrt ist, eine undeutliche und zu begründeten Zweifeln Anlass gebende Urkunde auszulegen, sodass durch den Inhalt der Urkunden erweckte, nicht restlos beseitigte Zweifel zur Abweisung des Grundbuchsgesuchs zu führen haben, entspricht der ständigen Rechtsprechung des Fachsenats (RS0060573). Eine ergänzende oder vom Wortsinn der Grundbuchsurkunde abweichende Interpretation hat der Grundbuchsrichter nicht vorzunehmen (RS0060573 [T3]; 5 Ob 66/17t = EvBl 2018/2 [Jelinek]).

2.2. Die Auffassung der Vorinstanzen, bei Dienstbarkeiten müsse der Inhalt und der Umfang des einzutragenden Rechts möglichst bestimmt angegeben werden und eine mangelnde Bestimmtheit des Umfangs stehe der Eintragung im Grundbuch entgegen, entspricht ständiger Rechtsprechung (RS0119604; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht2 § 12 GBG Rz 54 mwN). Demgemäß muss die Eintragung einer Servitut bereits dann scheitern, wenn die geschuldete Leistung (konkrete Unterlassungsverpflichtung) in den vorgelegten Urkunden nicht oder nicht ausreichend angeführt

ist (vgl 5 Ob 189/05p = NZ 2006/648 [GBSlg] [Hoyer]; Rassi aaO Rz 55). Ob ein Gesuch auf Einverleibung einer Dienstbarkeit dem sich aus § 85 Abs 2 GBG und § 12 Abs 2 GBG ergebenden Bestimmtheitsgebot entspricht, ist regelmäßig eine Frage des Einzelfalls (RS0119604 [T8]), die – von Fällen der auffallenden Fehlbeurteilung abgesehen – nicht an den Obersten Gerichtshof herangetragen werden kann.

2.3. Eine auch im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung ist hier nicht zu erkennen, zumal sich die Argumentation der Revisionsrekurswerberin zu diesem Abweisungsgrund darin erschöpft, zu behaupten, entgegen den Ausführungen des Rekursgerichts seien Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit hier ausreichend bestimmt angegeben. Selbst wenn man darin bereits eine gesetzmäßige Ausführung der Rechtsrüge erkennen wollte (vgl RS0043605), wird damit jedenfalls keine grobe Fehlbeurteilung aufgezeigt. Die Frage nach dem Zweck der Dienstbarkeit und ob dieser aus der Vereinbarung ausreichend hervorleuchtet, hat mit derjenigen nach der ausreichenden Bestimmtheit der Dienstbarkeit nichts zu tun. Die Auslegung des Inhalts und Umfangs des Rechts anhand des aus dem Vertrag allenfalls hervorleuchtenden Zwecks der Dienstbarkeit ist eben gerade nicht Aufgabe der Grundbuchgerichte. Unklarheiten betreffend Inhalt und Umfang der Dienstbarkeit ergeben sich hier insbesondere – wie schon die Vorinstanzen zutreffend hervorgehoben haben – daraus, dass die Vereinbarung mehrfach ausdrücklich die von der Antragstellerin übernommenen Verpflichtungen nicht nur an die Widmung allgemeines Mischgebiet gemäß § 40. 2 TROG 2016, sondern auch an den Inhalt des erst zu erlassenden Bebauungsplans der Gemeinde knüpfte. Der konkrete Inhalt des hier vereinbarten dinglichen Rechts würde sich nach dem Wortlaut der Urkunde daher letztlich erst unter Berücksichtigung eines noch gar nicht existenten Bebauungsplans erschließen. In einem solchen Fall von einer mangelnden Bestimmtheit iSd §§ 12, 85 GBG auszugehen, ist jedenfalls nicht korrekturbedürftig.

2.4. Dass die Aufsandungserklärung auf den noch zu erlassenden Bebauungsplan laut Beilage ./1 nicht mehr Bezug nimmt, ändert nichts daran, dass ihre Formulierung mit dem nicht näher präzisierten Hinweis auf Punkt 4 des Vertrags nach der unbedenklichen Auffassung des Rekursgerichts nicht ausreichend klar ist; dessen Auffassung, in Punkt 4.1. habe sich die Revisionsrekurswerberin zu aktivem Tun, nämlich zur Nutzung des gesamten Grundstücks zur Unterbringung von Personal entsprechend der Widmung allgemeines Mischgebiet und des gemäß Punkt 1. zu erlassenden Bebauungsplans verpflichtet, entspricht dem Wortlaut dieses Vertragspunktes, der nur in einem Nebensatz die Unterlassung der Schaffung von Freizeitwohnsitzen anspricht. Die insoweit geäußerten Bedenken gegen die ausreichend deutliche Beschreibung des Einzuverleibenden sind daher ebensowenig zu beanstanden und werfen keine erhebliche Rechtsfrage auf.

3. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

**Textnummer**

E126731

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2019:00500B00167.19Y.1022.000

**Im RIS seit**

06.12.2019

**Zuletzt aktualisiert am**

20.02.2020

**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](http://www.jusline.at)