jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2021/4/15 6Ob43/21y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.04.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden, den Hofrat Univ.-Prof. Dr. Kodek, die Hofrätin Dr. Faber und die Hofräte Mag. Pertmayr sowie MMag. Sloboda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** gemeinnützige Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, vertreten durch Dr. Zsizsik & Dr. Prattes Rechtsanwälte OG in Bruck an der Mur, gegen die beklagte Partei p***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Christian Willmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen 56.647,20 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Leoben als Berufungsgericht vom 21. Dezember 2020, GZ 1 R 169/20z-21, womit das Urteil des Bezirksgerichts Bruck an der Mur vom 17. September 2020, GZ 4 C 429/19m-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 2.254,50 EUR (375,75 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin schloss mit der P***** KEG als damaliger Eigentümerin der Liegenschaft EZ ***** GB ***** im Jahr 1998 einen Baurechtsvertrag hinsichtlich der Wohnhäuser M***** Straße 108 und 106 ab. Unter § 16 des Baurechtsvertrags wurde eine Haftung der Liegenschaftseigentümerin „für den Mietzinsausfall (Leerstandsrisiko)“ vereinbart. Tatsächlich wurden seit 1998 allfällige Leerstandskosten zu keinem Zeitpunkt der Liegenschaftseigentümerin vorgeschrieben, sondern von Anfang an der p***** GmbH, die diese Kosten auch bis Mai 2018 getragen hat.

[2] Bereits mit Vertrag vom 30. 6. 2005 hatte die Beklagte unter anderem die angeführte Liegenschaft erworben. Unter Punkt III. „Vertragsgegenstand und Kaufabrede“ dieses Kaufvertrags war folgende Vereinbarung getroffen worden: „Die Verkäuferin verkauft und übergibt hiermit [die Liegenschaft] an die Käuferin und Letztere kauft und übernimmt von Ersterer [dieselbe] samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör, wie die Verkäuferin [sie] besessen hat oder [sie] zu besitzen und zu benützen berechtigt war ...“

[3] Das Erstgericht wies das auf Zahlung von 56.647,20 EUR gerichtete Begehren für Leerstände (betreffend 2018/2019) mit der Begründung ab, dass durch die p***** GmbH eine konkludente Schuldübernahme erfolgt sei.

[4] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Der Verpflichtung zur Tragung der Leerstandskosten

komme keine dingliche Wirkung zu, weil diese Vereinbarung keinen notwendigen Inhalt der Baurechtsvereinbarung darstelle. Auch aus dem Liegenschaftskaufvertrag sei keine Übernahme der obligatorischen Verpflichtung ersichtlich.

[5] Die ordentliche Revision sei zulässig, weil keine eindeutige oberstgerichtliche Judikatur zur Frage der Wirkung obligatorischer Rechte eines Baurechtsvertrags bei Weiterveräußerung der dienenden Liegenschaft ersichtlich sei.

[6] Hierzu hat der Oberste Gerichtshof erwogen:

[7] Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden – Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

[8] 1.1. Der Oberste Gerichtshof hat in der Entscheidung 3 Ob 61/18v eingehend die jüngere Lehre und Rechtsprechung zu der vom Berufungsgericht erörterten Frage dargestellt, letztlich jedoch eine abschließende Klärung als nicht notwendig erachtet, weil im dort zu beurteilenden Fall davon auszugehen war, dass in richtiger Auslegung des Kaufvertrags die (dort) Beklagte sämtliche Rechte und Pflichten ihrer Rechtsvorgängerin übernommen hatte.

[9] Das Berufungsgericht stützte seine Rechtsansicht auf diese Entscheidung und folgte der von ihm als herrschend bezeichneten Lehre.

[10] 1.2. Die Revisionsausführungen beschränken sich auf die Behauptung, dass die gegenteilige Rechtsansicht des älteren Schrifttums richtig sei. Dieser Auffassung ist nicht zu folgen:

[11] Die Auffassung des Berufungsgerichts, dass jene (neuere) Auffassung als herrschend anzusehen sei, nach der rein schuldrechtliche Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag lediglich nach schuldrechtlichen Grundsätzen auf den Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum übergingen, entspricht der Einschätzung des Obersten Gerichtshofs in der Entscheidung 3 Ob 61/18v (ErwGr 1.3). Stichhaltige Argumente gegen die Richtigkeit dieser Rechtsauffassung vermag die Revision nicht ins Treffen zu führen.

[12] 1.3. Aus der Auffassung von Holzner (Vereinbarungen über die inhaltliche Gestaltung dinglicher Rechte und Einzelrechtsnachfolge, JBl 2019, 745) ist für den Rechtsstandpunkt der Klägerin nichts abzuleiten. Holzner behandelt dort – soweit im vorliegenden Zusammenhang von Interesse – lediglich die Frage, ob der Eigentümerwechsel an der belasteten Sache auch zum Gläubigerwechsel bezüglich der im Synallagma stehenden Entgeltsforderung führt (aaO 750 ff), sowie die (umgekehrte) Frage, ob der Wechsel des Bauberechtigten oder der Eigentümerwechsel an der herrschenden Servitutsliegenschaft auch zum Schuldnerwechsel bezüglich des Entgelts führt (aaO 753 ff). Für die Frage der gerade nicht im Austauschverhältnis stehenden Verpflichtung zur Übernahme des Leerstandsrisikos ist daraus nichts zu gewinnen; vielmehr behandelt Holzner nur periodisch zu zahlende Entgelte (aaO 751 ff).

[13] 2.1. Auch aus dem Verweis der Revision auf § 5 GBG ist für ihren Rechtsstandpunkt nichts zu gewinnen. Nach dieser Regelung ist, wenn die Eintragung eines bücherlichen Rechts in einer Kurzfassung nicht möglich ist, eine Berufung auf genau bezeichnete Stellen der der Eintragung zugrunde liegenden Vertragsurkunde mit der Wirkung zulässig, dass die bezogenen Stellen als im Hauptbuch eingetragen anzusehen sind. Der bloße Hinweis auf den der Eintragung zugrunde liegenden Vertrag hat hingegen nicht die Wirkung, dass die Bestimmungen dieses Vertrags Inhalt der bücherlichen Eintragung im Hauptbuch werden (RS0060233). § 5 Satz 2 GBG macht nicht etwa den gesamten Vertragsinhalt, sondern lediglich die bezeichnete Stelle zum Inhalt der Eintragung im Hauptbuch (5 Ob 130/10v). In Ermangelung einer genauen Bezeichnung des betreffenden Vertragspunkts ist nur die Eintragung im Hauptbuch maßgeblich (Rassi in Kodek Grundbuchsrecht2 § 5 GBG Rz 7 unter Bezugnahme auf RS0060231; RS0022373). Hier wird aber im Grundbuch lediglich auf den Baurechtsvertrag als solchen Bezug genommen.

[14] 2.2. Die Ausführungen Holzners (aaO 750 im Anschluss an 1 Ob 210/15m), wonach hinsichtlich wichtiger Nebenbestimmungen eine Pflicht zur Einsichtnahme in die Urkundensammlung bestehe, bezieht sich auf Entgeltsvereinbarungen, die im synallagmatischen Zusammenhang zum eingeräumten Recht stehen.

[15] 3.1. Damit könnte sich eine Haftung der Beklagten lediglich daraus ergeben, dass diese im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft eine solche Haftung rechtsgeschäftlich übernahm. Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, kann aber nur dann eine erhebliche Rechtsfrage aufwerfen, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RS0042936; vgl auch RS0042776).

[16] 3.2. Der Klägerin ist zuzugestehen, dass die Formulierung „die Käuferin verkauft und übergibt den

Vertragsgegenstand samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör“ Ähnlichkeiten zu der in der Entscheidung 3 Ob 61/18v beurteilten Vereinbarung „die Verkäuferin verkauft und übergibt den Vertragsgegenstand mit allen Rechten und Pflichten“ aufweist. Wenn das Berufungsgericht jedoch unter Hinweis auf die mangelnde Eigentümeridentität davon ausging, dass das Baurecht kein „Zubehör“ der Liegenschaft darstelle, ist dies nicht zu beanstanden. Vielmehr liegt das Wesen des Baurechts gerade in seiner Sonderrechtsfähigkeit. Insoweit erweist sich die Auffassung des Berufungsgerichts damit als nicht korrekturbedürftig.

[17] 4. Zusammenfassend bringt die Revision somit keine Rechtsfragen der von § 502 Abs 1 ZPO geforderten Bedeutung zur Darstellung.

Textnummer

E131574

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:0060OB00043.21Y.0415.000

Im RIS seit

17.05.2021

Zuletzt aktualisiert am

13.07.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at