

TE OGH 2022/7/28 50b112/22i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.07.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der Grundbuchsache der Antragsteller 1. K* GmbH & Co KG, *, 2. Marktgemeinde S*, beide vertreten durch Rechtsanwälte Waldbauer Paumgarten Naschberger & Partner GmbH & Co KG in Kufstein, wegen Einverleibung einer Dienstbarkeit ob der Liegenschaft EZ * KG *, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 14. April 2022, AZ 55 R 17/22m, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 126 Abs 2 GBG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 126, Absatz 2, GBG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerinnen beehrten die Einverleibung der Dienstbarkeit der Unterlassung der Nutzung als Freizeitwohnsitz und außerhalb der Widmung gemäß § 48 TROG 2016 auf einem bestimmten im Eigentum der Erstantragstellerin stehenden Grundstück. [1] Die Antragstellerinnen beehrten die Einverleibung der Dienstbarkeit der Unterlassung der Nutzung als Freizeitwohnsitz und außerhalb der Widmung gemäß Paragraph 48, TROG 2016 auf einem bestimmten im Eigentum der Erstantragstellerin stehenden Grundstück.

[2] Das Erstgericht wies den Antrag ab. Einschränkungen eines Liegenschaftseigentümers in Bezug auf die Nutzung eines Grundstücks als Freizeitwohnsitz oder die Unterlassung der Nutzung außerhalb des TROG gemäß Widmung seien nicht mit dem in § 473 ABGB definierten Inhalt einer Grunddienstbarkeit vereinbar. Eine vertragliche Beschränkung der Eigentümerbefugnisse, die letztlich auf die Untersagung einer mit den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung nicht vereinbaren Nutzung abziele, sei keine für die Dienstbarkeit erforderliche Duldung oder Unterlassung in Bezug auf das Grundstück selbst. [2] Das Erstgericht wies den Antrag ab. Einschränkungen eines Liegenschaftseigentümers in Bezug auf die Nutzung eines Grundstücks als Freizeitwohnsitz oder die Unterlassung der Nutzung außerhalb des TROG gemäß Widmung seien nicht mit dem in Paragraph 473, ABGB definierten Inhalt einer Grunddienstbarkeit vereinbar. Eine vertragliche Beschränkung der Eigentümerbefugnisse, die letztlich auf die Untersagung einer mit den Zielsetzungen der örtlichen Raumplanung nicht vereinbaren Nutzung abziele, sei keine für die Dienstbarkeit erforderliche Duldung oder Unterlassung in Bezug auf das Grundstück selbst.

[3] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es teilte die Auffassung des Erstgerichts unter Hinweis auf den zu 5 Ob 167/19y entschiedenen Fall, der eine vergleichbare Vertragslage betroffen habe. Den Entscheidungsgegenstand bewertete es mit 30.000 EUR übersteigend und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs nicht zu, weil es sich an aktueller Judikatur orientiert habe.

Rechtliche Beurteilung

[4] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerinnen zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

1.1. Zu dem im Rahmen der Vertragsraumordnung als Dienstbarkeit vereinbarten Verbot der Verwendung einer Liegenschaft als Freizeitwohnsitz nahm der erkennende Senat jüngst zu 5 Ob 3/22k Stellung. Er ging dort – unter Hinweis auf die auch vom Rekursgericht herangezogene Entscheidung 5 Ob 167/19y – davon aus, Indizien, die den ausreichenden Bezug des konkret vereinbarten Rechts zur dienenden Liegenschaft als zweifelhaft erscheinen lassen und daher gegen die Qualifikation der Vereinbarung als Dienstbarkeit sprechen, seien darin zu sehen, dass sich die fragliche Unterlassungspflicht nicht auf das Grundstück selbst, sondern auf dessen Nutzung in bestimmter Form bezieht, es sich um eine persönliche Dienstbarkeit für eine Gemeinde handelt und die Einhaltung der Verpflichtung zusätzlich durch Vertragsstrafen abgesichert wird. Sowohl die zu 5 Ob 167/19y als auch die zu 5 Ob 3/22k zu beurteilende Verwendungsvereinbarung waren in diesem Sinn gestaltet.

[5] 1.2. Auch die hier zu beurteilende Vereinbarung zwischen den Antragstellerinnen sieht eine unregelmäßige Dienstbarkeit zugunsten der Zweitanspruchstellerin als Gemeinde vor und sichert die Verpflichtung durch eine Vertragsstrafe ab. Die zu 5 Ob 3/22k vertretene Auffassung, der Verpflichtung zur Unterlassung der Nutzung der Liegenschaft als Freizeitwohnsitz (nach den Bestimmungen des TROG) fehle ein wesentliches Tatbestandsmerkmal und eine charakteristische Eigenschaft für eine Grunddienstbarkeit, gilt auch für den hier zu beurteilenden Fall.

[6] 1.3. Die zusätzlich vereinbarte Unterlassung der Nutzung außerhalb der Widmung des § 48 TROG 2016 ändert daran nichts. Diese Bestimmung definiert Beherbergungsgroßbetriebe im Sinn des TROG als Gastgewerbebetriebe mit mehr als 150 Betten zur Beherbergung von Gästen (§ 48 Abs 1 TROG 2016) und sieht besondere Widmungsvorschriften für derartige Betriebe vor. Dem Argument, die Festlegung der Höchstzahl an Betten bewirke eine Beschränkung der Immissionen des Beherbergungsgroßbetriebs auf das im Widmungsverfahren vertraglich ermittelte Ausmaß, ist entgegenzuhalten, dass nach dem Inhalt der in der Vereinbarung zwischen den Antragstellerinnen vereinbarten Unterlassungspflicht jegliche Nutzung außerhalb der Widmung des § 48 TROG 2016 und somit nicht nur die Überschreitung einer angeblich festgelegten Bettenhöchstzahl des Gastgewerbebetriebs, sondern auch – und das scheint ausgehend von der ausdrücklich vereinbarten Betriebspflicht jedenfalls auch maßgeblicher Zweck der Unterlassungsverpflichtung zu sein – deren Unterschreitung verboten sein soll. Die einzelfallabhängige (5 Ob 62/10v; 5 Ob 167/19y; 5 Ob 3/22k) Auslegung dieser Vertragsbestimmung dahin, damit werde die vereinbarte Nutzung als Beherbergungsgroßbetrieb abgesichert, nicht hingegen die Beschränkung von Immissionen auf ein bestimmtes (im Vertrag nicht näher festgelegtes) Ausmaß bezweckt, ist nicht zu beanstanden. Nach dem im Grundbuchsverfahren als reinem Aktenverfahren zugrundezulegenden Vertragstext ist vielmehr die Unterlassung jeder Nutzung außerhalb der Widmung des § 48 TROG 2016 ungeachtet dessen beabsichtigt, ob mit dieser Nutzung überhaupt Immissionen einhergehen, die die anspruchsberechtigte Zweitanspruchstellerin beeinträchtigen könnten, und auch unabhängig davon, ob deren Unterlassung einen Vorteil für die Allgemeinheit oder eine bequeme Benützung der herrschenden Liegenschaft zur Folge hätte. [6] 1.3. Die zusätzlich vereinbarte Unterlassung der Nutzung außerhalb der Widmung des Paragraph 48, TROG 2016 ändert daran nichts. Diese Bestimmung definiert Beherbergungsgroßbetriebe im Sinn des TROG als Gastgewerbebetriebe mit mehr als 150 Betten zur Beherbergung von Gästen (Paragraph 48, Absatz eins, TROG 2016) und sieht besondere Widmungsvorschriften für derartige Betriebe vor. Dem Argument, die Festlegung der Höchstzahl an Betten bewirke eine Beschränkung der Immissionen des Beherbergungsgroßbetriebs auf das im Widmungsverfahren vertraglich ermittelte Ausmaß, ist entgegenzuhalten, dass nach dem Inhalt der in der Vereinbarung zwischen den Antragstellerinnen vereinbarten Unterlassungspflicht jegliche Nutzung außerhalb der Widmung des Paragraph 48, TROG 2016 und somit nicht nur die Überschreitung einer angeblich festgelegten Bettenhöchstzahl des Gastgewerbebetriebs, sondern auch – und das scheint ausgehend von der ausdrücklich vereinbarten Betriebspflicht jedenfalls auch maßgeblicher Zweck der Unterlassungsverpflichtung zu sein – deren Unterschreitung verboten sein soll. Die einzelfallabhängige (5 Ob 62/10v; 5 Ob 167/19y; 5 Ob 3/22k) Auslegung dieser Vertragsbestimmung dahin, damit werde die vereinbarte Nutzung als Beherbergungsgroßbetrieb abgesichert, nicht hingegen die Beschränkung von

Immissionen auf ein bestimmtes (im Vertrag nicht näher festgelegtes) Ausmaß bezweckt, ist nicht zu beanstanden. Nach dem im Grundbuchsverfahren als reinem Aktenverfahren zugrundezulegenden Vertragstext ist vielmehr die Unterlassung jeder Nutzung außerhalb der Widmung des Paragraph 48, TROG 2016 ungeachtet dessen beabsichtigt, ob mit dieser Nutzung überhaupt Immissionen einhergehen, die die anspruchsberechtigte Zweitantragstellerin beeinträchtigen könnten, und auch unabhängig davon, ob deren Unterlassung einen Vorteil für die Allgemeinheit oder eine bequeme Benützung der herrschenden Liegenschaft zur Folge hätte.

[7] 2. Dass öffentliche Interessen allein die Eintragung einer inhaltsähnlichen Personalservitut zugunsten der Gemeinde nicht rechtfertigen können und aus dem Umstand, dass § 33 Abs 2 TROG 2016 die Gemeinde ausdrücklich ermächtigt, zivilrechtliche Verträge zur Verwirklichung der Raumordnungsziele zu schließen, für den gegenteiligen Standpunkt der Antragstellerinnen nichts zu gewinnen ist, hat der erkennende Senat ebenfalls zu 5 Ob 3/22k bereits ausgesprochen. An den Voraussetzungen des § 472 ABGB für die Annahme einer Dienstbarkeit, so insbesondere die Notwendigkeit eines ausreichend starken Bezugs zur belasteten Sache, kann die bloß generelle Ermächtigung des Tiroler Landesgesetzgebers zum Einsatz zivilrechtlicher Mittel schon aus kompetenzrechtlichen Gründen nichts ändern. [7] 2. Dass öffentliche Interessen allein die Eintragung einer inhaltsähnlichen Personalservitut zugunsten der Gemeinde nicht rechtfertigen können und aus dem Umstand, dass Paragraph 33, Absatz 2, TROG 2016 die Gemeinde ausdrücklich ermächtigt, zivilrechtliche Verträge zur Verwirklichung der Raumordnungsziele zu schließen, für den gegenteiligen Standpunkt der Antragstellerinnen nichts zu gewinnen ist, hat der erkennende Senat ebenfalls zu 5 Ob 3/22k bereits ausgesprochen. An den Voraussetzungen des Paragraph 472, ABGB für die Annahme einer Dienstbarkeit, so insbesondere die Notwendigkeit eines ausreichend starken Bezugs zur belasteten Sache, kann die bloß generelle Ermächtigung des Tiroler Landesgesetzgebers zum Einsatz zivilrechtlicher Mittel schon aus kompetenzrechtlichen Gründen nichts ändern.

[8] 3. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG). [8] 3. Damit war der außerordentliche Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG).

Textnummer

E135905

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00112.221.0728.000

Im RIS seit

25.09.2022

Zuletzt aktualisiert am

17.03.2023

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