

# TE OGH 2023/1/4 50b223/22p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.01.2023

## 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 Antragstellerin H\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Schuster, öffentlicher Notar in Linz, wegen Löschung einer Dienstbarkeit ob der Liegenschaft EZ \*, KG \*, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Wels als Rekursgericht vom 2. November 2022, AZ 22 R 247/22p, 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 Antragstellerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft bestehend aus dem Grundstück Nr 668/1. Im Lastenblatt ist die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gemäß Pkt X des Kaufvertrags vom 28. 4. 1981 hinsichtlich dieses Grundstücks für das Grundstück Nr 668/11 in EZ \* einverleibt. Laut dem Pkt X des Kaufvertrags erlischt diese Dienstbarkeit, sobald das herrschende Grundstück einen Anschluss an das öffentliche Gut erhält. [1] Die Antragstellerin ist Alleineigentümerin einer Liegenschaft bestehend aus dem Grundstück Nr 668/1. Im Lastenblatt ist die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gemäß Pkt römisch zehn des Kaufvertrags vom 28. 4. 1981 hinsichtlich dieses Grundstücks für das Grundstück Nr 668/11 in EZ \* einverleibt. Laut dem Pkt römisch zehn des Kaufvertrags erlischt diese Dienstbarkeit, sobald das herrschende Grundstück einen Anschluss an das öffentliche Gut erhält.

[2] Das Erstgericht wies den auf § 136 Abs 1 GBG gestützten Antrag auf Löschung dieser Dienstbarkeit ab. Die vorgelegten Ausdrücke aus dem GIS-Kataster und der Grundbuchsmappe seien kein ausreichender Beweis für die Anbindung des Grundstücks Nr 668/11 an das öffentliche Gut. Unklar sei, ob es sich bei dem an das berechnete Grundstück nun angrenzenden Grundstück Nr 668/13 (öffentliches Gut) um eine befahrbare Straße handle. Da die Unrichtigkeit der Grundbucheintragung weder offenkundig noch durch öffentliche Urkunden nachgewiesen sei, sei der Antrag abzuweisen. [2] Das Erstgericht wies den auf Paragraph 136, Absatz eins, GBG gestützten Antrag auf Löschung dieser Dienstbarkeit ab. Die vorgelegten Ausdrücke aus dem GIS-Kataster und der Grundbuchsmappe seien kein ausreichender Beweis für die Anbindung des Grundstücks Nr 668/11 an das öffentliche Gut. Unklar sei, ob es sich bei dem an das berechnete Grundstück nun angrenzenden Grundstück Nr 668/13 (öffentliches Gut) um eine

befahrbare Straße handle. Da die Unrichtigkeit der Grundbuchseintragung weder offenkundig noch durch öffentliche Urkunden nachgewiesen sei, sei der Antrag abzuweisen.

[3] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Voraussetzung für eine Löschung der Dienstbarkeit sei der Eintritt der auflösenden Bedingung, somit der Anschluss des herrschenden Grundstücks an das öffentliche Gut. Die Vertragsbestimmung des Pkt X des Kaufvertrags bedürfe der Auslegung. Da Überlegungen zur Interpretation dieses Vertragspunkts erforderlich seien, komme die Löschung im Verfahren nach § 136 Abs 1 GBG nicht in Betracht. [3] Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Voraussetzung für eine Löschung der Dienstbarkeit sei der Eintritt der auflösenden Bedingung, somit der Anschluss des herrschenden Grundstücks an das öffentliche Gut. Die Vertragsbestimmung des Pkt römisch zehn des Kaufvertrags bedürfe der Auslegung. Da Überlegungen zur Interpretation dieses Vertragspunkts erforderlich seien, komme die Löschung im Verfahren nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG nicht in Betracht.

[4] Den Entscheidungsgegenstand bewertete das Rekursgericht mit 30.000 EUR übersteigend. Den Revisionsrekurs ließ es nicht zu.

### **Rechtliche Beurteilung**

[5] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[6] 1. Gibt das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wieder, so ist auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen, ohne dass die sonst für eine solche Eintragung von diesem Bundesgesetz geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist (§ 136 Abs 1 GBG). Die Anwendung dieser Bestimmung erfolgt nach ständiger Rechtsprechung in der Regel nur dann, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten ist (RIS-Justiz RS0079847 [T1]; RS0060992 [T1]) und mit der Grundbuchsberichtigung die Nachführung des Grundbuchstands an die wahre, außerbücherlich eingetretene Rechtslage vorgenommen wird (RS0060992 [T3]; RS0061010). Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des § 136 GBG der Nachweis der Unrichtigkeit, er tritt an die Stelle der sonst (§§ 31 ff GBG) geforderten urkundlichen Unterlagen. Dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist (RS0061010). [6] 1. Gibt das Grundbuch die wirkliche Rechtslage nicht richtig wieder, so ist auf Ansuchen die zur Berichtigung erforderliche Eintragung vorzunehmen, ohne dass die sonst für eine solche Eintragung von diesem Bundesgesetz geforderten Voraussetzungen erfüllt sein müssen, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist (Paragraph 136, Absatz eins, GBG). Die Anwendung dieser Bestimmung erfolgt nach ständiger Rechtsprechung in der Regel nur dann, wenn nachträglich eine Rechtsänderung außerbücherlich eingetreten ist (RIS-Justiz RS0079847 [T1]; RS0060992 [T1]) und mit der Grundbuchsberichtigung die Nachführung des Grundbuchstands an die wahre, außerbücherlich eingetretene Rechtslage vorgenommen wird (RS0060992 [T3]; RS0061010). Als Grundlage der Eintragung genügt im Fall des Paragraph 136, GBG der Nachweis der Unrichtigkeit, er tritt an die Stelle der sonst (Paragraphen 31, ff GBG) geforderten urkundlichen Unterlagen. Dieser Nachweis ist dann erbracht, wenn die Unrichtigkeit offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen ist (RS0061010).

[7] 2. Hier hat die Antragstellerin als außerbücherlich eingetretene nachträgliche Rechtsänderung den Eintritt der vereinbarten auflösenden Bedingung ins Treffen geführt und darauf ihren Antrag nach § 136 GBG gestützt. Der Fachsenat sprach bereits aus (5 Ob 218/17w [Erlöschen eines bedingten und befristeten Wiederkaufsrechts]), dass im Fall der Berichtigung durch Löschung eines Rechts die Beendigung des Rechtsverhältnisses und das Erlöschen der daraus abgeleiteten und durch die Eintragung im Grundbuch gesicherten Ansprüche nachzuweisen ist (unter Hinweis auf 5 Ob 44/15d [Löschen von Dienstbarkeit, Reallast und Ausgedinge]; 5 Ob 137/16g [Löschung einer wegen Zeitablaufs gegenstandslos gewordenen Eintragung eines Bestandrechts]; 5 Ob 3/07p [Pfandrecht zur Sicherung einer Leibrente]). Nach § 136 Abs 1 GBG setzt die Löschung wegen nachträglicher Unrichtigkeit hier daher entweder die Offenkundigkeit des Bedingungseintritts oder dessen Nachweis durch öffentliche Urkunden voraus. [7] 2. Hier hat die Antragstellerin als außerbücherlich eingetretene nachträgliche Rechtsänderung den Eintritt der vereinbarten auflösenden Bedingung ins Treffen geführt und darauf ihren Antrag nach Paragraph 136, GBG gestützt. Der Fachsenat sprach bereits aus (5 Ob 218/17w [Erlöschen eines bedingten und befristeten Wiederkaufsrechts]), dass im Fall der Berichtigung durch Löschung eines Rechts die Beendigung des Rechtsverhältnisses und das Erlöschen der daraus abgeleiteten und durch die Eintragung im Grundbuch gesicherten Ansprüche nachzuweisen ist (unter Hinweis auf

5 Ob 44/15d [Löschen von Dienstbarkeit, Reallast und Ausgedinge]; 5 Ob 137/16g [Löschung einer wegen Zeitablaufs gegenstandslos gewordenen Eintragung eines Bestandrechts]; 5 Ob 3/07p [Pfandrecht zur Sicherung einer Leibrente]). Nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG setzt die Löschung wegen nachträglicher Unrichtigkeit hier daher entweder die Offenkundigkeit des Bedingungseintritts oder dessen Nachweis durch öffentliche Urkunden voraus.

[8] 3.1 Dass dieser Nachweis hier schon daran scheitern muss, dass Pkt X des Kaufvertrags und die Formulierung der konkret vereinbarten auflösenden Bedingung der Auslegung bedarf, ist nicht korrekturbedürftig. Entgegen den Ausführungen im Revisionsrekurs nahm das Rekursgericht ja weder eine ergänzende noch eine vom Wortsinn der Kaufvertragsbestimmung abweichende Auslegung vor, es wies nur auf die Auslegungsbedürftigkeit dieser Bestimmung hin (und nannte eine mögliche Auslegungsvariante, bei der ein Bedingungseintritt nicht schon bei irgendeinem Anschluss an das öffentliche Gut, sondern nur einem solchen, der den Zweck der Dienstbarkeit erfüllt, anzunehmen wäre). Dass aber bei der Notwendigkeit, den Inhalt einer konkreten (dort) Befristungsvereinbarung durch Auslegung zu ermitteln, und bei einem zumindest möglichen Verständnis der vereinbarten zeitlichen Limitierung dahin, dass das vereinbarte Recht nicht schon durch bloßen Fristablauf obsolet sein soll, eine Berichtigung nach § 136 Abs 1 GBG nicht in Betracht kommt, sprach der Fachsenat zu 5 Ob 218/17w bereits aus. [8] 3.1 Dass dieser Nachweis hier schon daran scheitern muss, dass Pkt römisch zehn des Kaufvertrags und die Formulierung der konkret vereinbarten auflösenden Bedingung der Auslegung bedarf, ist nicht korrekturbedürftig. Entgegen den Ausführungen im Revisionsrekurs nahm das Rekursgericht ja weder eine ergänzende noch eine vom Wortsinn der Kaufvertragsbestimmung abweichende Auslegung vor, es wies nur auf die Auslegungsbedürftigkeit dieser Bestimmung hin (und nannte eine mögliche Auslegungsvariante, bei der ein Bedingungseintritt nicht schon bei irgendeinem Anschluss an das öffentliche Gut, sondern nur einem solchen, der den Zweck der Dienstbarkeit erfüllt, anzunehmen wäre). Dass aber bei der Notwendigkeit, den Inhalt einer konkreten (dort) Befristungsvereinbarung durch Auslegung zu ermitteln, und bei einem zumindest möglichen Verständnis der vereinbarten zeitlichen Limitierung dahin, dass das vereinbarte Recht nicht schon durch bloßen Fristablauf obsolet sein soll, eine Berichtigung nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG nicht in Betracht kommt, sprach der Fachsenat zu 5 Ob 218/17w bereits aus.

[9] 3.2 Dass auch der Begriff „Anschluss des herrschenden Grundstücks an das öffentliche Gut“ auslegungsbedürftig ist und nicht zwingend bedeuten muss, dass die Bedingung bereits dann erfüllt ist, wenn (bloß) eine Grenze des herrschenden Grundstücks bis zum öffentlichen Gut reicht, ist jedenfalls keine Fehlbeurteilung, die im Einzelfall durch den Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre.

[10] 4. Damit kommt es aber auf die weitere als erheblich angesprochene Rechtsfrage, ob die Antragstellerin die „Offenkundigkeit“ der Unrichtigkeit des Grundbuchs durch ein Hilfsverzeichnis wie eine Kopie der Katastralmappe nachweisen kann, nicht an. Beide Vorinstanzen gingen im Übrigen ohnedies davon aus, dass (mittlerweile) das herrschende Grundstück an das Grundstück Nr 668/13 und damit an das öffentliche Gut grenzt. Gescheitert ist die Antragstellerin nicht deshalb, weil die von ihr vorgelegten Urkunden als iSd § 136 Abs 1 GBG untauglich wären, sondern daran, dass der Inhalt der auflösenden Bedingung des Geh- und Fahrrechts auslegungsbedürftig ist. [10] 4. Damit kommt es aber auf die weitere als erheblich angesprochene Rechtsfrage, ob die Antragstellerin die „Offenkundigkeit“ der Unrichtigkeit des Grundbuchs durch ein Hilfsverzeichnis wie eine Kopie der Katastralmappe nachweisen kann, nicht an. Beide Vorinstanzen gingen im Übrigen ohnedies davon aus, dass (mittlerweile) das herrschende Grundstück an das Grundstück Nr 668/13 und damit an das öffentliche Gut grenzt. Gescheitert ist die Antragstellerin nicht deshalb, weil die von ihr vorgelegten Urkunden als iSd Paragraph 136, Absatz eins, GBG untauglich wären, sondern daran, dass der Inhalt der auflösenden Bedingung des Geh- und Fahrrechts auslegungsbedürftig ist.

[11] 5. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm § 126 Abs 2 GBG). [11] 5. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 126, Absatz 2, GBG).

**Textnummer**

E137418

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2023:00500B00223.22P.0104.000

**Im RIS seit**

03.03.2023

**Zuletzt aktualisiert am**

07.06.2023

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