

TE OGH 2006/3/8 3R442/05t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.03.2006

Kopf

REPUBLIK ÖSTERREICH

Landesgericht Klagenfurt

3 R 442/05t

Das Landesgericht Klagenfurt hat als Rekursgericht durch die Richter HR Dr. Kurt Straschuschnig (Vorsitz), Dr. Gerard Kanduth und Dr. Hubert Müller in der Grundbuchssache der Antragsteller 1.) *****, und

2.) *****, beide vertreten durch Dr. Oskar Rauchenwald, öffentlicher Notar in Friesach, wegen Grundbucheintragen in der Liegenschaft EZ *****, über den Rekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes St. Veit/Glan vom 23. November 2005, TZ 4457/05-2, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird dahin abgeändert, dass er zu lauten hat:

"In der EZ *****- Eigentümer: *****- werden aufgrund des Übergabvertrages vom 20. 6. 2005, des Ehepaktes vom 20. 6. 2005, der Heiratsurkunde der Marktgemeinde Metnitz vom 4. 3. 1989, sowie der Unbedenklichkeitsbescheinigungen des Finanzamtes Klagenfurt vom 13. 9. 2005 nachstehende Eintragungen bewilligt:

1.) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes je zur Hälfte für *****, und

für *****;

2.) aufgrund des nunmehrigen Hälfteanteiles der *****jeweils

a) die Einverleibung der Beschränkung des gemeinsamen Eigentumsrechtes durch die bestehende Gütergemeinschaft;

b) die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wohnrechtes sowie der Reallast der Wartung und Pflege und sonstiger Leistungen gemäß Punkt

3.) des Übergabvertrages vom 20. 6. 2005 für *****, und *****.

Hievon werden verständigt:

1. 1.)eins

2. 2.)2

3. 3.)3

4. 4.)4

5. 5.)5

Dr. Oskar Rauchenwald, öffentlicher Notar, 9360 Friesach, Wiener Straße 17, mit Urkunden,

6. 6.)6

Marktgemeinde Metnitz, Marktplatz 4, 9363 Metnitz,

7. 7.)7

Finanzamt St. Veit/Glan zu BRP 63-203.518/2005 und 63-203.525/2005."

Der Vollzug der bewilligten Eintragungen sowie die Verständigung der Beteiligten obliegen dem Erstgericht.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt € 20.000,--. Der ordentliche Revisionsrekurs nach §§ 62 Abs 1 AußStrG, 126 Abs 2 GBG ist nicht zulässig. Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt € 20.000,--. Der ordentliche Revisionsrekurs nach Paragraphen 62, Absatz eins, AußStrG, 126 Absatz 2, GBG ist nicht zulässig.

Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Erstgericht das Begehren der Antragsteller *****und *****aufgrund des notariellen Übergabsvertrages vom 20. 6. 2005 und des mit gleichem Tag von ihnen geschlossenen Ehepaktes sowie der vorgelegten Heiratsurkunde in der EZ ***** 1.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für sie je zur Hälfte und 2.)jeweils auf ihren nunmehrigen Hälfteanteilen die Einverleibung a) der Beschränkung des gemeinsamen Eigentumsrechtes durch die bestehende Gütergemeinschaft und b) der Dienstbarkeit des Wohnrechtes sowie der Reallast der Wartung und Pflege und sonstigen Leistungen, sämtliche gemäß Punkt 3.) des Übergabsvertrages vom 20. 6.2005 für den bisherigen Liegenschaftseigentümer ***** und für ***** zu bewilligen, mit der Begründung ab, dass zum einen wohl die Antragstellerin im Übergabsvertrag in die Einwilligung zur Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung sowie der Reallast der Wartung und Pflege und sonstiger Leistungen eingewilligt habe, eine solche Einwilligung hinsichtlich des Zweitantragstellers ***** jedoch nicht vorliege, was eine Einverleibung dieser Rechte hinsichtlich seiner Liegenschaftshälfte nicht möglich mache. Darüber hinaus müsse gemäß § 12 GBG bei Dienstbarkeiten der Inhalt und der Umfang des einzutragenden Rechts möglichst bestimmt angegeben werden, doch sei in dem hier vorliegenden Fall mit der Formulierung im Punkt 3.) des Übergabsvertrages nicht klar, ob ein Wohnungsfruchtgenussrecht oder ein bloßes Wohnungsgebrauchsrecht Gegenstand der Eintragung sein soll, sodass der Antrag in diesem Punkt auch nicht dem Bestimmtheitserfordernis des § 12 Abs 1 GBG entspreche. Da der Übergabsvertrag als einheitliches Ganzes angesehen werden müsse, sei eine Teildurchführung des Grundbuchsgesuches nicht möglich, was zur Abweisung des gesamten Antrages zu führen habe. Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Erstgericht das Begehren der Antragsteller *****und *****aufgrund des notariellen Übergabsvertrages vom 20. 6. 2005 und des mit gleichem Tag von ihnen geschlossenen Ehepaktes sowie der vorgelegten Heiratsurkunde in der EZ ***** 1.) die Einverleibung des Eigentumsrechtes für sie je zur Hälfte und 2.)jeweils auf ihren nunmehrigen Hälfteanteilen die Einverleibung a) der Beschränkung des gemeinsamen Eigentumsrechtes durch die bestehende Gütergemeinschaft und b) der Dienstbarkeit des Wohnrechtes sowie der Reallast der Wartung und Pflege und sonstigen Leistungen, sämtliche gemäß Punkt 3.) des Übergabsvertrages vom 20. 6.2005 für den bisherigen Liegenschaftseigentümer ***** und für ***** zu bewilligen, mit der Begründung ab, dass zum einen wohl die Antragstellerin im Übergabsvertrag in die Einwilligung zur Einverleibung der Dienstbarkeit der Wohnung sowie der Reallast der Wartung und Pflege und sonstiger Leistungen eingewilligt habe, eine solche Einwilligung hinsichtlich des Zweitantragstellers ***** jedoch nicht vorliege, was eine Einverleibung dieser Rechte hinsichtlich seiner Liegenschaftshälfte nicht möglich mache. Darüber hinaus müsse gemäß Paragraph 12, GBG bei Dienstbarkeiten der Inhalt und der Umfang des einzutragenden Rechts möglichst bestimmt angegeben werden, doch sei in dem hier vorliegenden Fall mit der Formulierung im Punkt 3.) des Übergabsvertrages nicht klar, ob ein Wohnungsfruchtgenussrecht oder ein bloßes Wohnungsgebrauchsrecht Gegenstand der Eintragung sein soll, sodass

der Antrag in diesem Punkt auch nicht dem Bestimmtheitsanfordernis des Paragraph 12, Absatz eins, GBG entspreche. Da der Übergabsvertrag als einheitliches Ganzes angesehen werden müsse, sei eine Teildurchführung des Grundbuchsgesuches nicht möglich, was zur Abweisung des gesamten Antrages zu führen habe.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Rekurs der Antragsteller, mit dem sie die Abänderung der Entscheidung in eine Bewilligung des Grundbuchsgesuches begehren.

Der Rekurs erweist sich als berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Nach der Bestimmung des § 22 GBG kann, wenn eine Liegenschaft oder ein bürgerliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbüchlich übergegangen ist, der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bürgerliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. § 22 GBG hat bloß eine Vereinfachung grundbuchstechnischer Art im Auge: Es soll nämlich bei mehreren aufeinander folgenden außerbüchlichen Rechtsübergängen vermieden werden, diese Rechtsübergänge später einzeln bürgerlich nachzutragen, ohne dass darauf verzichtet wurde, hinsichtlich jedes einzelnen Erwerbsgeschäftes die Vorlage verbüchlichungsfähiger Urkunden und allenfalls erforderlicher Genehmigungen zu verlangen. Jeder Zwischenerwerber muss das eingetragene Recht in verbüchlichungsfähiger Art und Weise erworben haben (RIS-Justiz RS0060662). Nach der Bestimmung des Paragraph 22, GBG kann, wenn eine Liegenschaft oder ein bürgerliches Recht auf mehrere Personen nacheinander außerbüchlich übergegangen ist, der letzte Übernehmer unter Nachweisung seiner Vormänner verlangen, dass die bürgerliche Übertragung unmittelbar auf seine Person vorgenommen werde. Paragraph 22, GBG hat bloß eine Vereinfachung grundbuchstechnischer Art im Auge: Es soll nämlich bei mehreren aufeinander folgenden außerbüchlichen Rechtsübergängen vermieden werden, diese Rechtsübergänge später einzeln bürgerlich nachzutragen, ohne dass darauf verzichtet wurde, hinsichtlich jedes einzelnen Erwerbsgeschäftes die Vorlage verbüchlichungsfähiger Urkunden und allenfalls erforderlicher Genehmigungen zu verlangen. Jeder Zwischenerwerber muss das eingetragene Recht in verbüchlichungsfähiger Art und Weise erworben haben (RIS-Justiz RS0060662).

Auch der Zweitantragsteller ***** hat diese Gesetzesbestimmung für sich in Anspruch genommen, weil die Liegenschaft zunächst von ***** mit Übergabsvertrag vom 20. 6. 2005 an seine Nichte *****, der Gattin des Zweitantragstellers, zur Gänze übertragen wurde und letztere nun ihrerseits mit dem am selben Tag abgeschlossenen notariellen Ehepakt eine beschränkte Gütergemeinschaft errichtete, mit welcher sie ihren Ehegatten, den Zweitantragsteller zur Hälfte in das Miteigentum dieser Liegenschaft aufgenommen hat, sie also einen ideellen Hälfteanteil an dieser Liegenschaft dem Zweitantragsteller überlassen hat.

Das Erstgericht hat nun eine vom Zweitantragsteller nicht vorliegende gesonderte Aufsandungserklärung für die Verbüchlichung der von seiner Gattin in Ansehung der ganzen Liegenschaft im Zeitpunkt der Errichtung des Ehepaktes dem ***** und dessen Ehegattin ***** eingeräumten Dienstbarkeit der Wohnung sowie der Reallast der Wartung und Pflege und sonstigen Leistungen als Hinderungsgrund für eine auf seiner Liegenschaftshälfte vorzunehmenden Eintragung dieser Rechte angesehen. Dem kann nicht gefolgt werden, zumal der Zweitantragsteller als letzter Übernehmer unmittelbar die Eintragung seines Eigentumsrechtes an der an ihn außerbüchlich übergebenen Liegenschaft begehrt, da auch in diesem Fall die Liegenschaft samt allen bereits darauf haftenden Lasten an ihn übergeht. Hat diesbezüglich bereits der erste (außerbüchliche) Erwerber die Aufsandungserklärung für die Verbüchlichung der Lasten am Liegenschaftsbesitz erteilt, so ist es nicht erforderlich, dass der Nachmann seinerseits ebenfalls eine diesbezügliche Aufsandungserklärung abgibt. Die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass der Zweitantragsteller in die Einverleibung der genannten Lasten zugunsten des Übergebers und seiner Ehegattin einwilligen müsse, ist daher nicht haltbar, zumal er eine ideelle Hälfte von seiner Gattin mit den darauf haftenden Lasten übernommen hat. Auch der Inhalt des zwischen den beiden Antragstellern abgeschlossenen Ehepaktes lässt keinerlei Zweifel darüber aufkommen, dass es sich um einen Eigentumserwerb an einer Liegenschaftshälfte unter Übernahme der Lasten handelt.

Aber auch der zweite vom Erstgericht ins Treffen geführte Abweisungsgrund liegt nicht vor:

Das Wohnrecht (die Dienstbarkeit der Wohnung) kann nach § 521 ABGB einerseits ein Fruchtgenussrecht, andererseits ein Gebrauchsrecht sein (5 Ob 206/99a; 5 Ob 34/92 uva). Diese Wohnungsdienstbarkeiten unterscheiden sich nur darin, dass das bloße Gebrauchsrecht auf die persönliche Bedürfnisse des Berechtigten zugeschnitten ist, während das Fruchtgenussrecht ohne diese Einschränkung vollen Genuss der Sache, die nur in ihrer Substanz zu bewahren ist,

gewährt und dementsprechend die Gebrauchsüberlassung an Dritte ermöglicht (NZ 1997, 130/379 mwN; 5 Ob 206/99a ua). Das Wohnrecht (die Dienstbarkeit der Wohnung) kann nach Paragraph 521, ABGB einerseits ein Fruchtgenussrecht, andererseits ein Gebrauchsrecht sein (5 Ob 206/99a; 5 Ob 34/92 uva). Diese Wohnungsdienstbarkeiten unterscheiden sich nur darin, dass das bloße Gebrauchsrecht auf die persönliche Bedürfnisse des Berechtigten zugeschnitten ist, während das Fruchtgenussrecht ohne diese Einschränkung vollen Genuss der Sache, die nur in ihrer Substanz zu bewahren ist, gewährt und dementsprechend die Gebrauchsüberlassung an Dritte ermöglicht (NZ 1997, 130/379 mwN; 5 Ob 206/99a ua).

Da im Grundbuch das Wohnrecht (Wohnungsrecht) nur als Fruchtgenussrecht oder als Gebrauchsrecht eingetragen werden kann und für diese Unterscheidung nur die Titellurkunde zur Verfügung steht, ist bereits in ihr eine klare Aussage zu treffen, ob das Wohnrecht nur zum persönlichen Gebrauch oder als umfassender Fruchtgenuss eingeräumt wird (EvBl 1999/190 mwN; Landesgericht Klagenfurt 3 R 12/01a; 3 R54/01b ua).

Entgegen der Rechtsansicht des Erstgerichtes entspricht aber die im Übergabsvertrag getroffene Dienstbarkeits-Einräumung diesem Bestimmtheitsanforderung. Dem Übergeber und seiner Ehegattin wurde nämlich zugesagt, genau bestimmte Räumlichkeiten im Haus sowie weitere bestimmte Teile der Liegenschaft auf Lebensdauer benützen bzw. mitbenützen zu können. Dieses Wohnrecht ist Teil von umfassenden Versorgungsleistungen, die dem Übergeber der Liegenschaft und seiner Ehegattin neben der Reallast des Ausgedingtes eingeräumt wurden. Das Ausgedingte ist eine besondere, regelmäßig durch Rechtsgeschäft begründete, bäuerlichen Übergabsverträgen typische, der Versorgung (dem Unterhalt) des Übergebers und naher Angehöriger dienende und daher auf seine Lebenszeit beschränkte Zusammenfassung verschiedener Leistungspflichten zu einer Einheit, bei der das Element der Reallast überwiegt und die deshalb insgesamt nach deren Regeln behandelt wird (RIS-Justiz RS0022423). Es ist höchstpersönlich und daher regelmäßig auch nicht der Ausübung nach übertragbar (RIS-Justiz RS0014983). Zieht man nun in Betracht, dass es sich dabei um auf Familienverhältnisse gegründete, an die Person des ursprünglich Berechtigten gebundene höchstpersönliche Rechte handelt, so ist im vorliegenden Fall mit einer auch für das Grundbuchverfahren ausreichenden Deutlichkeit klargestellt, dass es sich beim eingeräumten Wohnungsrecht um ein bloßes Gebrauchsrecht handelt. Insoweit liegt daher ebenfalls kein Grund für die Abweisung des Eintragungsgesuches vor.

Da somit die vom Erstgericht angenommenen Abweisungsgründe nicht gegeben sind und der Bewilligung des Eintragungsbegehrens auch sonstige Hindernisse nicht entgegenstehen, war in Stattgebung des Rekurses die Entscheidung des Erstgerichtes wie im Spruch ersichtlich abzuändern.

Beim Ausspruch über den Wert des Entscheidungsgegenstandes ließ sich das Rekursgericht von der Überlegung leiten, dass der Einheitswert der land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaft € 20.000,- übersteigt.

Der ordentliche Revisionsrekurs nach § 62 Abs 1 AußStrG (§ 126 Abs 2 GBG) war nicht zuzulassen, da den vom Rekursgericht zu lösenden Rechtsfragen auch mit Rücksicht auf die vorliegende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht die qualifizierte Bedeutung im Sinne dieser Bestimmung zukommt. Der ordentliche Revisionsrekurs nach Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG (Paragraph 126, Absatz 2, GBG) war nicht zuzulassen, da den vom Rekursgericht zu lösenden Rechtsfragen auch mit Rücksicht auf die vorliegende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes nicht die qualifizierte Bedeutung im Sinne dieser Bestimmung zukommt.

Landesgericht Klagenfurt

als Rekursgericht

Anmerkung

EKL00010 3R442.05t

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LGKL729:2006:00300R00442.05T.0308.000

Dokumentnummer

JJT_20060308_LGKL729_00300R00442_05T0000_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