jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/9/12 5Ob218/02y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.09.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller 1. C*****-GmbH, *****, vertreten durch Cerha, Hempel & Spiegelfeld, Partnerschaft von Rechtsanwälten in Wien, und 2.

Bundesimmobiliengesellschaft mbH, Neulinggasse 29, 1030 Wien, vertreten durch Dr. Axel Nepraunik, Rechtsanwalt in Wien, wegen Grundbuchshandlungen ob Grundbuch 02001 Eisenbahnbuch EZ ***** und Grundbuch 01006 Landstraße EZ ***** und ***** über die Revisionsrekurse der Erst- und der Zweitantragstellerin, der Finanzprokuratur und der Österreichischen Bundesbahnen gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Juli 2002, AZ 47 R 361/02i, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 10. April 2002, TZ 3334/02, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Finanzprokuratur wird zurückgewiesen. Den Revisionsrekursen der übrigen Rechtsmittelwerber wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerinnen beantragten in ihrem Grundbuchsgesuch im Wesentlichen die Teilung eines Grundstückes einer im Eisenbahnbuch intabulierten Liegenschaft, die Abschreibung von Grundstücken (Teilflächen) aus Einlagezahlen des Eisenbahnbuches und des allgemeinen Grundbuches, die Zuschreibung zu (teils neu zu eröffnenden) Einlagezahlen des allgemeinen Grundbuches sowie die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Erstantragsstellerin und von Dienstbarkeiten bzw Reallasten.

Das Erstgericht wies das Grundbuchsgesuch mit folgender Begründung ab:

Aus den Bestimmungen des § 2 Eisenbahnbuchanlegungsgesetz 1874 (EAG), Eisenbahnbuchverordnung 1930 (EisBV), § 10 Eisenbahngesetz 1957 und § 2 Eisenbahnenteignungsgesetz 1954 ergebe sich der zwingende Schluss, dass das vertragsgegenständliche Grundstück, auf dem sich eisenbahntechnische Einrichtungen (Geleise und Bahnsteig) befinden, als Eisenbahnanlage zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes oder Eisenbahnverkehrs mit der Eisenbahnbucheinlage ein einheitliches Ganzes bilde. Die beantragte Abschreibung und Einverleibung des Eigentumsrechtes sei nicht zulässig. Es würde auch den Bestrebungen des Gesetzgebers widersprechen, der im Eisenbahnenteignungsgesetz die Voraussetzungen zur Enteignung von Grundstücken zur Herstellung und zum Betrieb der Eisenbahn geschaffen habe, wenn in weiterer Folge ein Grundstück mit einem Teil der Gleisanlagen und des

Bahnsteiges, die weiterhin Eisenbahnzwecken dienen, in das Eigentum eines Privaten (Nichteisenbahnbetreibers) übereignet würden. Dies würde eine Zerstückelung der Eigentumsverhältnisse betreffend Grundstücke mit Gleisanlagen bedeuten. Weiters erwähnte das Erstgericht, dass aus dem Tauschvertrag Blg./H die Kriterien zur Einverleibung einer Reallast nicht gegeben seien, ohne dies näher auszuführen.Aus den Bestimmungen des Paragraph 2, Eisenbahnbuchanlegungsgesetz 1874 (EAG), Eisenbahnbuchverordnung 1930 (EisBV), Paragraph 10, Eisenbahngesetz 1957 und Paragraph 2, Eisenbahnenteignungsgesetz 1954 ergebe sich der zwingende Schluss, dass das vertragsgegenständliche Grundstück, auf dem sich eisenbahntechnische Einrichtungen (Geleise und Bahnsteig) befinden, als Eisenbahnanlage zur Sicherung des Eisenbahnbetriebes oder Eisenbahnverkehrs mit der Eisenbahnbucheinlage ein einheitliches Ganzes bilde. Die beantragte Abschreibung und Einverleibung des Eigentumsrechtes sei nicht zulässig. Es würde auch den Bestrebungen des Gesetzgebers widersprechen, der im Eisenbahnenteignungsgesetz die Voraussetzungen zur Enteignung von Grundstücken zur Herstellung und zum Betrieb der Eisenbahn geschaffen habe, wenn in weiterer Folge ein Grundstück mit einem Teil der Gleisanlagen und des Bahnsteiges, die weiterhin Eisenbahnzwecken dienen, in das Eigentum eines Privaten (Nichteisenbahnbetreibers) übereignet würden. Dies würde eine Zerstückelung der Eigentumsverhältnisse betreffend Grundstücke mit Gleisanlagen bedeuten. Weiters erwähnte das Erstgericht, dass aus dem Tauschvertrag Blg./H die Kriterien zur Einverleibung einer Reallast nicht gegeben seien, ohne dies näher auszuführen.

Das Rekursgericht gab den Revisionsrekursen der beiden Antragstellerinnen, der Finanzprokuratur und der Österreichischen Bundesbahnen nicht Folge und sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es führte unter anderem folgendes aus:

Eine andere Art der Abschreibung von Grundstücken aus dem Eisenbahnbuch als jene nach § 44 Abs 2 EAG sei im Gesetz nicht vorgesehen. Demnach sei für eine solche Abschreibung eine besondere Ermächtigung des Handelsministeriums - nunmehr des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie nach dem Bundesministeriengesetz 1986 idgF - nötig. Eine derartige Ermächtigung des zuständigen Bundesministers hätten die Antragsteller nicht vorgelegt. § 44 Abs 2 EAG lasse sich allenfalls dahin auslegen, dass der Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie nicht nur der Abschreibung eines Eisenbahngrundstückes aus einer Eisenbahnbucheinlage und Zuschreibung in eine andere Eisenbahnbucheinlage, sondern auch der Abschreibung aus einer Eisenbahnbucheinlage und Zuschreibung zu einer Einlage des allgemeinen Grundbuches die Zustimmung erteilen könne. Der Umstand, dass nicht alle Grundstücke, auf denen sich Eisenbahnanlagen befinden, im Eisenbahnbuch eingetragen seien, erlaube nicht - jedenfalls nicht ohne die Ermächtigung des zuständigen Bundesministers - die Abschreibung von Eisenbahngrundstücken bzw Teilen hievon vom Eisenbahnbuch in das allgemeine Grundbuch. Vielmehr sei davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die Abschreibung von in das Eisenbahnbuch aufgenommenen Eisenbahngrundstücken bzw -teilen aus dem Eisenbahnbuch in § 44 EAG ausschließlich habe regeln wollen. Es erscheine durchaus sachgerecht, wenn den Begünstigungen für Eisenbahnunternehmen beim Eigentumserwerb (Eisenbahnenteignungsgesetz) Erschwernisse bei der Aufgabe des Eigentumes (§§ 44, 45 EAG) gegenüberstünden. Dies entspreche der vom Gesetzgeber früher wie auch heute gewollten Privilegierung des öffentlichen Schienenverkehrs. Für den Betrieb einer Eisenbahn genüge zwar eine Dienstbarkeit; für Grundstücke, die im Eigentum einer Eisenbahnunternehmung stünden und Teil einer Eisenbahnbucheinlage seien, würden aber die Bestimmungen des EAG gelten. Daran seien die Gerichte gebunden. Wollte man einer Eisenbahnunternehmung die freie Veräußerung von Grundstücken, auf denen sich Eisenbahnanlagen befinden, ermöglichen, wäre der Gesetzgeber aufgerufen, die grundbuchsrechtlichen Bestimmungen hiefür zu schaffen. Die Antragstellerinnen begehrten ua ob der neu zu eröffnenden EZ des Grundbuches Landstraße im Lastenblatt die Einverleibung der Grunddienstbarkeit - und Reallastverpflichtung im Sinne und Umfang des Punktes IV Abs 3 lit c des Tauschvertrages Blg./H. Zu prüfen sei, ob diese vertraglichen Verpflichtungen als Dienstbarkeit und Reallast durch Eintragung in das Grundbuch begründet werden könnten. Lediglich bei der Verpflichtung, es zu unterlassen, den dienstbaren Grund über eine bestimmte Höhe zu bebauen, handle es sich um eine an sich mögliche Grunddienstbarkeit nach § 476 Z 8 ABGB. Die weiteren vertraglich vorgesehenen Verpflichtungen, die baurechtliche Zustimmung gemäß § 101 Abs 3 Wiener Bauordnung zu erteilen und der Aufstellung eines Baugerüstes gemäß § 126 Abs 4 Wiener Bauordnung zuzustimmen, könnten nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein. Hiebei handle es sich um Willenserklärungen, die ein Nachbar im verwaltungsbehördlichen Bauverfahren abgeben könne. Für die Abgabe von Willenserklärungen komme eine dingliche Haftung einer Liegenschaft, die für die Reallast als dingliches Recht wesentlich sei, nicht in Betracht. Unter Reallast verstehe man die dinglich wirkende Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für bestimmte, in der Regel

wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers. Der Reallastberechtigte sei befugt, von diesem die Leistung, und zwar ein positives Tun, zu fordern. Komme der Eigentümer seiner Verpflichtung nicht nach, so könne der Berechtigte zur Befriedigung seines Anspruches auch Zwangsvollstreckung in die haftende Sache führen. Eine solche Zwangsvollstreckung komme aber für die bloße Abgabe einer Willenserklärung nicht in Betracht, weil nach § 367 Abs 1 EO eine auf Grund eines Exekutionstitels abzugebende Willenserklärung mit Rechtskraft des Titels als abgegeben gelte. Die Reallast unterscheide sich von der Dienstbarkeit vor allem dadurch, dass den Eigentümer des belasteten Grundstückes nicht bloß eine Pflicht zum Dulden, sondern eine solche zu aktivem Tun treffe. Der Oberste Gerichtshof habe sich in der (vom Rekursgericht ausführlich zitierten) Entscheidung 5 Ob 81/97s ausführlich mit dem Wesen der Reallast beschäftigt. Entsprechendes müsse auch für die hier vorgesehenen Verpflichtungen zur Abgabe von Willenserklärungen gegenüber der Baubehörde gelten.Eine andere Art der Abschreibung von Grundstücken aus dem Eisenbahnbuch als jene nach Paragraph 44, Absatz 2, EAG sei im Gesetz nicht vorgesehen. Demnach sei für eine solche Abschreibung eine besondere Ermächtigung des Handelsministeriums - nunmehr des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie nach dem Bundesministeriengesetz 1986 idgF - nötig. Eine derartige Ermächtigung des zuständigen Bundesministers hätten die Antragsteller nicht vorgelegt. Paragraph 44, Absatz 2, EAG lasse sich allenfalls dahin auslegen, dass der Bundesminister für Verkehr, Innovation und Technologie nicht nur der Abschreibung eines Eisenbahngrundstückes aus einer Eisenbahnbucheinlage und Zuschreibung in eine andere Eisenbahnbucheinlage, sondern auch der Abschreibung aus einer Eisenbahnbucheinlage und Zuschreibung zu einer Einlage des allgemeinen Grundbuches die Zustimmung erteilen könne. Der Umstand, dass nicht alle Grundstücke, auf denen sich Eisenbahnanlagen befinden, im Eisenbahnbuch eingetragen seien, erlaube nicht - jedenfalls nicht ohne die Ermächtigung des zuständigen Bundesministers - die Abschreibung von Eisenbahngrundstücken bzw Teilen hievon vom Eisenbahnbuch in das allgemeine Grundbuch. Vielmehr sei davon auszugehen, dass der Gesetzgeber die Abschreibung von in das Eisenbahnbuch aufgenommenen Eisenbahngrundstücken bzw -teilen aus dem Eisenbahnbuch in Paragraph 44, EAG ausschließlich habe regeln wollen. Es erscheine durchaus sachgerecht, wenn den Begünstigungen für Eisenbahnunternehmen beim Eigentumserwerb (Eisenbahnenteignungsgesetz) Erschwernisse bei der Aufgabe des Eigentumes (Paragraphen 44,, 45 EAG) gegenüberstünden. Dies entspreche der vom Gesetzgeber früher wie auch heute gewollten Privilegierung des öffentlichen Schienenverkehrs. Für den Betrieb einer Eisenbahn genüge zwar eine Dienstbarkeit; für Grundstücke, die im Eigentum einer Eisenbahnunternehmung stünden und Teil einer Eisenbahnbucheinlage seien, würden aber die Bestimmungen des EAG gelten. Daran seien die Gerichte gebunden. Wollte man einer Eisenbahnunternehmung die freie Veräußerung von Grundstücken, auf denen sich Eisenbahnanlagen befinden, ermöglichen, wäre der Gesetzgeber aufgerufen, die grundbuchsrechtlichen Bestimmungen hiefür zu schaffen. Die Antragstellerinnen begehrten ua ob der neu zu eröffnenden EZ des Grundbuches Landstraße im Lastenblatt die Einverleibung der Grunddienstbarkeit - und Reallastverpflichtung im Sinne und Umfang des Punktes römisch IV Absatz 3, Litera c, des Tauschvertrages Blg./H. Zu prüfen sei, ob diese vertraglichen Verpflichtungen als Dienstbarkeit und Reallast durch Eintragung in das Grundbuch begründet werden könnten. Lediglich bei der Verpflichtung, es zu unterlassen, den dienstbaren Grund über eine bestimmte Höhe zu bebauen, handle es sich um eine an sich mögliche Grunddienstbarkeit nach Paragraph 476, Ziffer 8, ABGB. Die weiteren vertraglich vorgesehenen Verpflichtungen, die baurechtliche Zustimmung gemäß Paragraph 101, Absatz 3, Wiener Bauordnung zu erteilen und der Aufstellung eines Baugerüstes gemäß Paragraph 126, Absatz 4, Wiener Bauordnung zuzustimmen, könnten nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit oder Reallast sein. Hiebei handle es sich um Willenserklärungen, die ein Nachbar im verwaltungsbehördlichen Bauverfahren abgeben könne. Für die Abgabe von Willenserklärungen komme eine dingliche Haftung einer Liegenschaft, die für die Reallast als dingliches Recht wesentlich sei, nicht in Betracht. Unter Reallast verstehe man die dinglich wirkende Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für bestimmte, in der Regel wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers. Der Reallastberechtigte sei befugt, von diesem die Leistung, und zwar ein positives Tun, zu fordern. Komme der Eigentümer seiner Verpflichtung nicht nach, so könne der Berechtigte zur Befriedigung seines Anspruches auch Zwangsvollstreckung in die haftende Sache führen. Eine solche Zwangsvollstreckung komme aber für die bloße Abgabe einer Willenserklärung nicht in Betracht, weil nach Paragraph 367, Absatz eins, EO eine auf Grund eines Exekutionstitels abzugebende Willenserklärung mit Rechtskraft des Titels als abgegeben gelte. Die Reallast unterscheide sich von der Dienstbarkeit vor allem dadurch, dass den Eigentümer des belasteten Grundstückes nicht bloß eine Pflicht zum Dulden, sondern eine solche zu aktivem Tun treffe. Der Oberste Gerichtshof habe sich in der

(vom Rekursgericht ausführlich zitierten) Entscheidung 5 Ob 81/97s ausführlich mit dem Wesen der Reallast beschäftigt. Entsprechendes müsse auch für die hier vorgesehenen Verpflichtungen zur Abgabe von Willenserklärungen gegenüber der Baubehörde gelten.

Nach § 12 Abs 1 GBG müsse bei Dienstbarkeiten und Reallasten der Inhalt und Umfang des einzutragenden Rechtes möglichst bestimmt angegeben werden. Auch diesem Kriterium würden die vorgesehenen Reallasten nicht entsprechen. Soweit die baurechtliche Zustimmung gemäß § 101 Abs 3 Wiener Bauordnung zu Durchbrüchen der Feuermauer vorgesehen sei, bleibe offen, ob damit auch jeglicher Widerruf, der nach § 101 Abs 3 Wiener Bauordnung möglich sei, für den Eigentümer der Nachbarliegenschaft und seine Rechtsnachfolger ausgeschlossen werden solle. § 126 Abs 4 Wiener Bauordnung treffe Regelungen für den Fall, dass benachbarte Gebäude verschieden hoch seien und hiedurch den Bewohnern oder Benützern eine Gefährdung durch Abgase von Feuerstätten drohe. In jener Vertragsbestimmung, in der eine Zustimmung gemäß § 126 Abs 4 Wiener Bauordnung vorgesehen sei, sei als Zweck ausdrücklich von der Instandhaltung der (an der Bauplatzgrenze errichteten) Fensterfront die Rede. Somit bleibe der Sinn dieser vertraglichen Bestimmung höchst zweifelhaft. Ferner sei es nach der bisherigen Rechtsprechung für die Eintragung einer Reallast nicht ausreichend, dass ein Vertragsteil nur für sich und nicht auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft eine Verpflichtung übernehme. Eine solche Vereinbarung habe nur obligatorische Wirkung. Um bei rechtsgeschäftlicher Begründung den besonderen Charakter des Rechtsinstitutes einer Reallast zum Ausdruck zu bringen, sei es erforderlich, das schon bei der entsprechenden Rechtseinräumungserklärung im Vertrag die Leistungsverpflichtung vom Eigentümer oder Erwerber des zu belastenden Gutes nicht nur für sich, sondern ausdrücklich auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft eingegangen werde. Nur auf diese Weise werde die notwendige Verknüpfung zwischen persönlicher Leistungspflicht und dem jeweiligen Grundeigentum hinlänglich deutlich festgelegt. Im betreffenden Punkt des Tauschvertrages habe die Rechtsvorgängerin der nunmehrigen Erstantragstellerin sich zur Abgabe der oben angeführten baurechtlichen Zustimmungserklärungen verpflichtet, dass diese Verpflichtung aber auch für Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes gelten solle, sei nicht eindeutig festgelegt. Auch aus diesem Grund liege keine verbücherbare Reallast vor. Abschließend sei zu prüfen, ob nur ein Teil oder das gesamte Grundbuchsgesuch abzuweisen sei (§ 95 Abs 2 GBG). Die Parteien hätten im Punkt XI Abs 4 des Tauschvertrages ausdrücklich festgelegt, dass alle unter Abs 1 bis 3 angeführten Grundbuchshandlungen nur gleichzeitig beantragt und bewilligt werden dürften. Auf Grund des Gesamtzusammenhanges des Tauschvertrages Blg./H mit dem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag Blg./E und dem Teilungsplan Blg./C komme eine teilweise Bewilligung nicht in Betracht. Die Entscheidung des Erstgerichtes sei daher zu bestätigen gewesen.Nach Paragraph 12, Absatz eins, GBG müsse bei Dienstbarkeiten und Reallasten der Inhalt und Umfang des einzutragenden Rechtes möglichst bestimmt angegeben werden. Auch diesem Kriterium würden die vorgesehenen Reallasten nicht entsprechen. Soweit die baurechtliche Zustimmung gemäß Paragraph 101, Absatz 3, Wiener Bauordnung zu Durchbrüchen der Feuermauer vorgesehen sei, bleibe offen, ob damit auch jeglicher Widerruf, der nach Paragraph 101, Absatz 3, Wiener Bauordnung möglich sei, für den Eigentümer der Nachbarliegenschaft und seine Rechtsnachfolger ausgeschlossen werden solle. Paragraph 126, Absatz 4, Wiener Bauordnung treffe Regelungen für den Fall, dass benachbarte Gebäude verschieden hoch seien und hiedurch den Bewohnern oder Benützern eine Gefährdung durch Abgase von Feuerstätten drohe. In jener Vertragsbestimmung, in der eine Zustimmung gemäß Paragraph 126, Absatz 4, Wiener Bauordnung vorgesehen sei, sei als Zweck ausdrücklich von der Instandhaltung der (an der Bauplatzgrenze errichteten) Fensterfront die Rede. Somit bleibe der Sinn dieser vertraglichen Bestimmung höchst zweifelhaft. Ferner sei es nach der bisherigen Rechtsprechung für die Eintragung einer Reallast nicht ausreichend, dass ein Vertragsteil nur für sich und nicht auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft eine Verpflichtung übernehme. Eine solche Vereinbarung habe nur obligatorische Wirkung. Um bei rechtsgeschäftlicher Begründung den besonderen Charakter des Rechtsinstitutes einer Reallast zum Ausdruck zu bringen, sei es erforderlich, das schon bei der entsprechenden Rechtseinräumungserklärung im Vertrag die Leistungsverpflichtung vom Eigentümer oder Erwerber des zu belastenden Gutes nicht nur für sich, sondern ausdrücklich auch für seine Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft eingegangen werde. Nur auf diese Weise werde die notwendige Verknüpfung zwischen persönlicher Leistungspflicht und dem jeweiligen Grundeigentum hinlänglich deutlich festgelegt. Im betreffenden Punkt des Tauschvertrages habe die Rechtsvorgängerin der nunmehrigen Erstantragstellerin sich zur Abgabe der oben angeführten baurechtlichen Zustimmungserklärungen verpflichtet, dass diese Verpflichtung aber auch für Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes gelten solle, sei nicht eindeutig festgelegt. Auch aus diesem Grund liege keine verbücherbare Reallast vor. Abschließend sei zu prüfen,

ob nur ein Teil oder das gesamte Grundbuchsgesuch abzuweisen sei (Paragraph 95, Absatz 2, GBG). Die Parteien hätten im Punkt römisch XI Absatz 4, des Tauschvertrages ausdrücklich festgelegt, dass alle unter Absatz eins bis 3 angeführten Grundbuchshandlungen nur gleichzeitig beantragt und bewilligt werden dürften. Auf Grund des Gesamtzusammenhanges des Tauschvertrages Blg./H mit dem Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag Blg./E und dem Teilungsplan Blg./C komme eine teilweise Bewilligung nicht in Betracht. Die Entscheidung des Erstgerichtes sei daher zu bestätigen gewesen.

Der ordentliche Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den Fragen, 1.) unter welchen Voraussetzungen ein Grundstück mit Eisenbahnanlagen aus dem Eisenbahnbuch ab- und in das allgemeine Grundbuch zugeschrieben werden könne und 2.) ob die Verpflichtung zur Abgabe einer Willenserklärung gegenüber der Baubehörde Gegenstand einer Reallast sein könne, nicht vorliege.

Gegen diese Rekursentscheidung richten sich die Revisionsrekurse der beiden Antragstellerinnen und der Finanzprokuratur sowie der Österreichischen Bundesbahnen wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, dem Grundbuchsgesuch vollinhaltlich (in eventu teilweise) stattzugeben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Finanzprokuratur, die ihre Rekurslegitimation aus der Wahrnehmung öffentlicher Interessen im Sinne des § 1 Abs 3 ProkG ableiten will, ist unzulässig:Der Revisionsrekurs der Finanzprokuratur, die ihre Rekurslegitimation aus der Wahrnehmung öffentlicher Interessen im Sinne des Paragraph eins, Absatz 3, ProkG ableiten will, ist unzulässig:

Dass die Republik Österreich als Mieterin mit der Erstantragstellerin als Vermieterin einen Mietvertrag (samt Vorkaufsrechtsvereinbarung) abgeschlossen hat, berührt für sich allein noch keine öffentlichen Interessen. Auch der Umstand, dass die vorgesehene Anmietung als Gerichtsgebäude angeblich das Funktionieren der Rechtspflege sicherstellen soll, begründet kein öffentliches Interesse, das sich unmittelbar auf den Gegenstand der Entscheidung bezieht; bloß mittelbare Auswirkungen der Entscheidung genügen für ein Einschreiten der Finanzprokuratur nicht (RIS-Justiz RS0071582). Die Interessen der Österreichischen Bundesbahnen schließlich wurden vom diesen selbst durch Einbringung eines eigenen Revisionsrekurses wahrgenommen. Der Revisionsrekurs der Finanzprokuratur war daher zurückzuweisen. Die Revisionsrekurse der beiden Antragstellerinnen und der Österreichischen Bundesbahnen (Liegenschaftseigentümer im Eisenbahnbuch) sind zulässig, aber nicht berechtigt. Richtig ist, dass Ab- und Zuschreibungen zwischen dem Eisenbahnbuch und dem allgemeinen Grundbuch - auch ohne Auflassung der Bahn im Sinne des § 45 EAG - grundsätzlich möglich sind. Dies ergibt sich aus § 9 Abs 2, § 40 Abs 2 EAG sowie - noch deutlicher - aus § 22 EisBV. Da das EAG kein Veräußerungsverbot für im Eisenbahnbuch eingetragene Grundstücke kennt, besteht auch kein Anlass für die angeregte Anfechtung von Bestimmungen des EAG beim Verfassungsgerichtshof. Zutreffend weisen die Österreichischen Bundesbahnen darauf hin, dass § 26 Abs 4 Eisenbahngesetz, der eine behördliche Genehmigung für die Veräußerung von Liegenschaften, die Eisenbahnanlagen sind, vorsah, nicht mehr dem Rechtsbestand angehört (BGBl 166/1999). Dass der Vertragsabschluss genehmigungsfrei erfolgen kann, bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass gesetzliche Voraussetzungen für die Abschreibung aus dem Eisenbahnbuch weggefallen sind.Dass die Republik Österreich als Mieterin mit der Erstantragstellerin als Vermieterin einen Mietvertrag (samt Vorkaufsrechtsvereinbarung) abgeschlossen hat, berührt für sich allein noch keine öffentlichen Interessen. Auch der Umstand, dass die vorgesehene Anmietung als Gerichtsgebäude angeblich das Funktionieren der Rechtspflege sicherstellen soll, begründet kein öffentliches Interesse, das sich unmittelbar auf den Gegenstand der Entscheidung bezieht; bloß mittelbare Auswirkungen der Entscheidung genügen für ein Einschreiten der Finanzprokuratur nicht (RIS-Justiz RS0071582). Die Interessen der Österreichischen Bundesbahnen schließlich wurden vom diesen selbst durch Einbringung eines eigenen Revisionsrekurses wahrgenommen. Der Revisionsrekurs der Finanzprokuratur war daher zurückzuweisen. Die Revisionsrekurse der beiden Antragstellerinnen und der Österreichischen Bundesbahnen (Liegenschaftseigentümer im Eisenbahnbuch) sind zulässig, aber nicht berechtigt. Richtig ist, dass Ab- und Zuschreibungen zwischen dem Eisenbahnbuch und dem allgemeinen Grundbuch - auch ohne Auflassung der Bahn im Sinne des Paragraph 45, EAG - grundsätzlich möglich sind. Dies ergibt sich aus Paragraph 9, Absatz 2,, Paragraph 40, Absatz 2, EAG sowie - noch deutlicher - aus Paragraph 22, EisBV. Da das EAG kein Veräußerungsverbot für im Eisenbahnbuch eingetragene Grundstücke kennt, besteht auch kein Anlass für die angeregte Anfechtung von Bestimmungen des EAG beim Verfassungsgerichtshof. Zutreffend weisen die Österreichischen Bundesbahnen darauf hin, dass Paragraph 26, Absatz 4, Eisenbahngesetz, der eine behördliche Genehmigung für die Veräußerung von

Liegenschaften, die Eisenbahnanlagen sind, vorsah, nicht mehr dem Rechtsbestand angehört Bundesgesetzblatt 166 aus 1999,). Dass der Vertragsabschluss genehmigungsfrei erfolgen kann, bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass gesetzliche Voraussetzungen für die Abschreibung aus dem Eisenbahnbuch weggefallen sind.

Die vom Rekursgericht herangezogene Bestimmung des § 44 Abs 2 EAG, die das Vorliegen einer Ermächtigung des zuständigen Ministeriums verlangt, betrifft zwar bei engem Verständnis nur Veränderungen innerhalb des Eisenbahnbuches durch Abschreibung eines Bahnteiles von einer bestehenden und Zuschreibung zu einer neu eröffneten Einlage des Eisenbahnbuches. Bei weitem Verständnis kann der Wortlaut aber auch die Abschreibung einer Teilfläche aus dem Eisenbahnbuch und Zuschreibung zu einer (allenfalls neu eröffneten) Einlage des allgemeinen Grundbuches umfassen. Zweck der Bestimmung ist es offenbar, Veränderungen der Eisenbahnbucheinlage durch Abschreibungen zur Berücksichtigung entgegenstehender öffentlicher Interessen der behördlichen Genehmigung zu unterwerfen. Nun räumen die Rechtsmittelwerber selbst (an mehreren Stellen ihrer Rechtsmittel) ein, dass die Freiheit der Verfügung über im Eisenbahnbuch intabulierte Grundstücke unter dem einschränkenden Aspekt der Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes zu sehen ist (vgl auch § 1 Abs 3 Bundesbahngesetz 1992) und dass an der Sicherung des Eisenbahnverkehrs ein öffentliches Interesse besteht. Zu dessen selbständiger Wahrnehmung und Prüfung ist das Grundbuchsgericht mit seinen Mitteln nicht in der Lage. Somit bestehen aber auch bei teleologischer Betrachtung keine Bedenken, eine ministerielle Ermächtigung nicht nur bei Abschreibung und Zuschreibung zu einer anderen Einlage des Eisenbahnbuches, sondern auch bei Zuschreibung zu einer Einlage des allgemeinen Grundbuches zu fordern. Auch in einem solchen Fall ist dem Grundbuchsgericht ein entsprechender urkundlicher Nachweis vorzulegen, was hier nicht geschehen ist. Dass das Erstgericht in der Vergangenheit ein ähnliches Grundbuchsgesuch (begründungslos) bewilligt haben soll, ist kein für den Obersten Gerichtshof beachtliches Präjudiz.Die vom Rekursgericht herangezogene Bestimmung des Paragraph 44, Absatz 2, EAG, die das Vorliegen einer Ermächtigung des zuständigen Ministeriums verlangt, betrifft zwar bei engem Verständnis nur Veränderungen innerhalb des Eisenbahnbuches durch Abschreibung eines Bahnteiles von einer bestehenden und Zuschreibung zu einer neu eröffneten Einlage des Eisenbahnbuches. Bei weitem Verständnis kann der Wortlaut aber auch die Abschreibung einer Teilfläche aus dem Eisenbahnbuch und Zuschreibung zu einer (allenfalls neu eröffneten) Einlage des allgemeinen Grundbuches umfassen. Zweck der Bestimmung ist es offenbar, Veränderungen der Eisenbahnbucheinlage durch Abschreibungen zur Berücksichtigung entgegenstehender öffentlicher Interessen der behördlichen Genehmigung zu unterwerfen. Nun räumen die Rechtsmittelwerber selbst (an mehreren Stellen ihrer Rechtsmittel) ein, dass die Freiheit der Verfügung über im Eisenbahnbuch intabulierte Grundstücke unter dem einschränkenden Aspekt der Aufrechterhaltung des Bahnbetriebes zu sehen ist vergleiche auch Paragraph eins, Absatz 3, Bundesbahngesetz 1992) und dass an der Sicherung des Eisenbahnverkehrs ein öffentliches Interesse besteht. Zu dessen selbständiger Wahrnehmung und Prüfung ist das Grundbuchsgericht mit seinen Mitteln nicht in der Lage. Somit bestehen aber auch bei teleologischer Betrachtung keine Bedenken, eine ministerielle Ermächtigung nicht nur bei Abschreibung und Zuschreibung zu einer anderen Einlage des Eisenbahnbuches, sondern auch bei Zuschreibung zu einer Einlage des allgemeinen Grundbuches zu fordern. Auch in einem solchen Fall ist dem Grundbuchsgericht ein entsprechender urkundlicher Nachweis vorzulegen, was hier nicht geschehen ist. Dass das Erstgericht in der Vergangenheit ein ähnliches Grundbuchsgesuch (begründungslos) bewilligt haben soll, ist kein für den Obersten Gerichtshof beachtliches Präjudiz.

Zur Frage, ob die Verpflichtung zur Abgabe einer baurechtlichen Zustimmungserklärung Gegenstand einer Reallast sein kann, ist mit dem Rekursgericht von der Entscheidung des erkennenden Senates 5 Ob 81/97s = RdW 1997, 654 auszugehen. Danach muss das Wesen der Reallast aus der Vielzahl traditioneller Erscheinungsformen erschlossen werden, die der Gesetzgeber bei Anerkennung dieses Rechtsinstitutes vorfand. Das steht der Begründung "neuer" Reallasten nicht entgegen, doch muss stets der Bezug zu den typischen Aufgaben und Wesensmerkmalen der historischen Vorbilder gewahrt sein. Gemeinsam ist den Reallasten, dass sie die Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für Leistungen des jeweiligen Eigentümers bewirken. Es war aber nie möglich, Verpflichtungen jeden beliebigen Inhalts auf ein Grundstück zu legen. Vorausgesetzt wurde in der Regel ein gewisser Zusammenhang zwischen Leistung und wirtschaftlicher Beschaffenheit des belasteten Grundstückes, der sich darin äußerte, dass es um wiederholte Leistungen ging, die wenigstens abstrakt vorstellbar aus dem Ertrag des Gutes mit dessen Mitteln und Kräften bewirkt werden konnten. Dieser Zusammenhang ist zwar in der geschichtlichen Entwicklung weitgehend verloren gegangen, was dazu führte, als Gegenstand einer Reallastverpflichtung auch eine einmalige Leistung anzuerkennen und jedenfalls den unmittelbaren Bezug oder auch nur die Verhältnismäßigkeit zwischen Leistung und

Liegenschaftsvertrag als typisches Merkmal der Reallast aufzugeben, doch heißt dies nicht, dass das traditionelle Rechtsverhältnis für die Auslegung des Begriffes Reallast seine Bedeutung gänzlich verloren hätte. In Zweifelsfällen ist darauf zurückzugreifen. Eine weder periodisch zu erbringende noch mit dem Ertrag der Liegenschaft im Zusammenhang stehende Leistung kann mangels Subsumierbarkeit unter andere historisch gewachsene, von der Rechtsprechung anerkannte Reallasten nur dann einer typischen Reallastverpflichtung zugeordnet werden, wenn ihr Versorgungszweck außer Zweifel steht (vgl auch 5 Ob 2168/96a = SZ 69/194).Zur Frage, ob die Verpflichtung zur Abgabe einer baurechtlichen Zustimmungserklärung Gegenstand einer Reallast sein kann, ist mit dem Rekursgericht von der Entscheidung des erkennenden Senates 5 Ob 81/97s = RdW 1997, 654 auszugehen. Danach muss das Wesen der Reallast aus der Vielzahl traditioneller Erscheinungsformen erschlossen werden, die der Gesetzgeber bei Anerkennung dieses Rechtsinstitutes vorfand. Das steht der Begründung "neuer" Reallasten nicht entgegen, doch muss stets der Bezug zu den typischen Aufgaben und Wesensmerkmalen der historischen Vorbilder gewahrt sein. Gemeinsam ist den Reallasten, dass sie die Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für Leistungen des jeweiligen Eigentümers bewirken. Es war aber nie möglich, Verpflichtungen jeden beliebigen Inhalts auf ein Grundstück zu legen. Vorausgesetzt wurde in der Regel ein gewisser Zusammenhang zwischen Leistung und wirtschaftlicher Beschaffenheit des belasteten Grundstückes, der sich darin äußerte, dass es um wiederholte Leistungen ging, die wenigstens abstrakt vorstellbar aus dem Ertrag des Gutes mit dessen Mitteln und Kräften bewirkt werden konnten. Dieser Zusammenhang ist zwar in der geschichtlichen Entwicklung weitgehend verloren gegangen, was dazu führte, als Gegenstand einer Reallastverpflichtung auch eine einmalige Leistung anzuerkennen und jedenfalls den unmittelbaren Bezug oder auch nur die Verhältnismäßigkeit zwischen Leistung und Liegenschaftsvertrag als typisches Merkmal der Reallast aufzugeben, doch heißt dies nicht, dass das traditionelle Rechtsverhältnis für die Auslegung des Begriffes Reallast seine Bedeutung gänzlich verloren hätte. In Zweifelsfällen ist darauf zurückzugreifen. Eine weder periodisch zu erbringende noch mit dem Ertrag der Liegenschaft im Zusammenhang stehende Leistung kann mangels Subsumierbarkeit unter andere historisch gewachsene, von der Rechtsprechung anerkannte Reallasten nur dann einer typischen Reallastverpflichtung zugeordnet werden, wenn ihr Versorgungszweck außer Zweifel steht vergleiche auch 5 Ob 2168/96a = SZ 69/194).

Wie das Rekursgericht richtig erkannt hat, führen schon diese Erwägungen im vorliegenden Fall zum Ergebnis, dass die vertragliche Verpflichtung eines Tauschvertragspartners, bestimmte das Nachbargrundstück betreffende baurechtliche Zustimmungserklärungen abzugeben - nämlich gemäß § 101 Abs 3 Wiener Bauordnung künftigen und bestehenden Durchbrüchen der Feuermauer sowie gemäß § 126 Abs 4 (gemeint: Abs 1) Wiener Bauordnung der Gerüstaufstellung etc für Instandhaltungszwecke zuzustimmen - nicht als Reallast verbüchert werden kann.Wie das Rekursgericht richtig erkannt hat, führen schon diese Erwägungen im vorliegenden Fall zum Ergebnis, dass die vertragliche Verpflichtung eines Tauschvertragspartners, bestimmte das Nachbargrundstück betreffende baurechtliche Zustimmungserklärungen abzugeben - nämlich gemäß Paragraph 101, Absatz 3, Wiener Bauordnung künftigen und bestehenden Durchbrüchen der Feuermauer sowie gemäß Paragraph 126, Absatz 4, (gemeint: Absatz eins,) Wiener Bauordnung der Gerüstaufstellung etc für Instandhaltungszwecke zuzustimmen - nicht als Reallast verbüchert werden kann.

Schließlich ist dem Rekursgericht auch darin beizupflichten, dass das Grundbuchsgesuch wegen des untrennbaren Zusammenhanges seiner Teile einer teilweisen Bewilligung nicht zugänglich ist (vgl 5 Ob 105/00b mwN).Schließlich ist dem Rekursgericht auch darin beizupflichten, dass das Grundbuchsgesuch wegen des untrennbaren Zusammenhanges seiner Teile einer teilweisen Bewilligung nicht zugänglich ist vergleiche 5 Ob 105/00b mwN).

Den Revisionsrekursen der übrigen Rechtsmittelwerber war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E66958 5Ob218.02y

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00218.02Y.0912.000

Dokumentnummer

JJT_20020912_OGH0002_0050OB00218_02Y0000_000

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