

TE OGH 1997/4/8 50b81/97s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragsteller a) Richard E*****, und b) Herta E*****, sowie der weiteren Einschreiter 1. Franz E*****, 2. Justine E*****, 3. Eva-Maria B*****, 4. Manfred E*****, 5. Irmgard S*****, und 6. Monika U*****, wegen Grundbucheintragungen in der EZ *****, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller sowie der weiteren Einschreiter, alle vertreten durch Dr.Erich Klement, Notar in Salzburg, gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 21.November 1996, GZ 22 R 422/96d, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Salzburg vom 27.August 1996, TZ 7021/96 bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Im Zuge der Verbücherung eines Übergabsvertrages, die das Eigentum an der Liegenschaft EZ ***** von den Antragstellern auf ihre Kinder Herta und Richard E***** übergehen ließ, lehnte das Erstgericht die Einverleibung der Reallast der Kaufpreisteilungsverpflichtung zugunsten der weiteren Kinder Eva-Maria B*****, Manfred E*****, Irmgard S***** und Monika U***** ab, weil insoweit nur eine obligatorische Verpflichtung der Übernehmer begründet worden sei.

Die diesbezüglichen Vertragspunkte lauten:

"Drittens GEGENLEISTUNG

Über Vorbehalt der Übergeber räumen hiemit die Übernehmer für sich und ihre Rechtsnachfolger im Besitz des Übergabsobjektes, den Übergebern und den nachstehend genannten Berechtigten folgende Rechte ein:

...

6) Kaufpreisteilungsverpflichtung

Im Sinne der Bestimmungen des Anerbengesetzes zu der Nachtragserbteilung verpflichten sich die Übernehmer bei Veräußerungen der Übergabsliegenschaft oder Teilen hievon innerhalb von zehn Jahren ab heutigem Tag, 50 % (fünfzig Prozent) des Veräußerungserlöses an die im Absatz 5 (fünf) genannten weichenden Kinder der Übergeber

zu gleichen Teilen auszufolgen. Keine Kaufpreisteilungsverpflichtung besteht bei begünstigter Verwendung im Sinne des Anerbengesetzes.

Diese Rechte werden vertragsmäßig eingeräumt und angenommen mit grundbücherlicher Sicherstellung als Dienstbarkeit der Wohnung, Reallast des Austrages und Reallast der Kaufpreisteilungsverpflichtung.

Siebentens GRUNDBUCHSEINTRAGUNG

Die Vertragsparteien erteilen ihre Einwilligung, daß aufgrund dieses Übergabsvertrages folgende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

Auf der den Übergebern zur Hälfte gehörenden Liegenschaft Einlagezahl *****

....

2. Im Lastenblatt

....

d) die Reallast der Kaufpreisteilungsverpflichtung gemäß Vertragspunkt Drittens, Absatz 6 je für Eva-Maria B*****, Manfred E*****, Irmgard S***** und Monika U*****."

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es führte aus:

Die Reallast sei die Belastung eines Grundstücks mit der Haftung der jeweiligen Eigentümer für die zu erbringenden Leistungen. Der Leistungspflichtige werde somit durch das Eigentum am dienenden Grundstück bestimmt. Zum Wesen der Reallast gehöre daher die Verknüpfung der Schuldnerschaft mit dem Eigentum am dienenden Grundstück. Wenn auch regelmäßig Reallasten in der Verpflichtung zu wiederkehrenden Leistungen bestünden, so sei dies doch kein ausnahmslos geltender Rechtssatz, da auch Einzelleistungen wie etwa Demolierungsverpflichtungen oder die Verpflichtung der jeweiligen Eigentümer, im Zeitpunkt der Errichtung einer Kanalisation die entsprechenden Anliegerkostenbeiträge zu leisten (SZ 45/45; SZ 7/371; RPfISlgG 731), Gegenstand von Reallasten sein könnten.

Die im Übergabsvertrag festgelegte Kaufpreisteilungsverpflichtung der Übernehmer Richard und Herta E***** sei jedoch eine nur diese Personen treffende obligatorische Verpflichtung zur Ausfolgung eines 50 %-igen Anteiles des Verkaufserlöses von Grundstücksverkäufen innerhalb von 10 Jahren ab Übergabe. Sollten die Übernehmer tatsächlich innerhalb von 10 Jahren Grundstücksabverkäufe vornehmen, würde damit die Kaufpreisteilungsverpflichtung wirksam werden. Ein Übergang dieser Verpflichtung zur Aufteilung des Verkaufserlöses auch an spätere Eigentümer und Rechtsnachfolger der Übernehmer sei nicht denkbar.

Die Kaufpreisteilungsverpflichtung stelle damit eine bloße obligatorische Vereinbarung zwischen den Parteien des Vertrages dar, zu deren Sicherstellung eine Reallast nicht begründet werden könne.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt, der Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß von der Judikatur über den möglichen Inhalt einer Reallast nicht abgewichen worden sei.

Rechtliche Beurteilung

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsteller sowie die von der verweigerten Grundbucheintragung betroffenen Personen auf dem Rechtsstandpunkt, daß die gegenständliche "Kaufpreisteilungsverpflichtung" Gegenstand einer Reallast sein könne und als solche auch verbücherungsfähig sei. Jedenfalls fehle zu dieser Frage, die von den Grundbuchsgerichten offenbar unterschiedlich beantwortet werde, eine höchstgerichtliche Judikatur. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, es sei gar nicht denkbar, daß die Verpflichtung zur Aufteilung des Verkaufserlöses an die weichenden Kinder andere Personen als die Übernehmer treffen könne, lasse die Möglichkeit unberücksichtigt, daß die Übernehmer die Liegenschaft innerhalb der 10-Jahres-Frist unentgeltlich veräußern oder versterben könnten. Um in derartigen Fällen die künftigen Liegenschaftseigentümer an die Vereinbarung zu binden, sei die Kaufpreisteilungsverpflichtung auch für die Rechtsnachfolger im Besitz des Übergabsobjektes übernommen worden. Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Beschluß so abzuändern, daß die Einverleibung der Reallast der Kaufpreisteilungsverpflichtung bewilligt und im Rang der Abweisungsanmerkung vollzogen wird.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil Judikatur zur aufgeworfenen Rechtsfrage fehlt und die Abweisung des

Eintragungsbegehrens nicht allein damit begründet werden kann, die Parteien des Übergabsvertrages hätten in Ansehung der Kaufpreisteilungsverpflichtung eine bloß obligatorische Bindung der Übernehmer beabsichtigt, weil ein Übergang der Verpflichtung auf spätere Eigentümer der Übergabsliegenschaft gar nicht denkbar sei. Das Rechtsmittel ist jedoch nicht berechtigt.

Daß Reallasten verbüchert werden können, ergibt sich aus § 12 Abs 1 GBG. Eine gesetzliche Definition der Reallast fehlt allerdings; ihr Wesen muß vielmehr aus der Vielzahl traditioneller Erscheinungsformen erschlossen werden, die der Gesetzgeber bei Anerkennung dieses Rechtsinstituts 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. Das gebietet nicht zuletzt der Typenzwang dinglicher Belastungen, mit der der Gesetzgeber - vor allem im Bereich der Land- und Forstwirtschaft - einer übermäßigen Belastung von Grund und Boden, aber auch generationsüberschreitenden Bindungen des Liegenschaftseigentums vorbeugen wollte. Die Bestellung einer Reallast darf beispielsweise nicht dazu verwendet werden, die grundbuchsrechtlichen Schranken für das Pfandrecht zu umgehen (vgl Klang in Klang II 2, 623; Petrasch in Rummel 2, Rz 3 zu § 530 ABGB; Hoyer, Persönliche Haftung des Liegenschaftseigentümers für Reallasten?, in FS Wagner, 197, SZ 43/13 ua) oder dem Liegenschaftseigentümer eine mit dem Gesetzeszweck des § 364c ABGB unvereinbare Verfügungsbeschränkung aufzuerlegen. Daß Reallasten verbüchert werden können, ergibt sich aus Paragraph 12, Absatz eins, GBG. Eine gesetzliche Definition der Reallast fehlt allerdings; ihr Wesen muß vielmehr aus der Vielzahl traditioneller Erscheinungsformen erschlossen werden, die der Gesetzgeber bei Anerkennung dieses Rechtsinstituts 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. Das gebietet nicht zuletzt der Typenzwang dinglicher Belastungen, mit der der Gesetzgeber - vor allem im Bereich der Land- und Forstwirtschaft - einer übermäßigen Belastung von Grund und Boden, aber auch generationsüberschreitenden Bindungen des Liegenschaftseigentums vorbeugen wollte. Die Bestellung einer Reallast darf beispielsweise nicht dazu verwendet werden, die grundbuchsrechtlichen Schranken für das Pfandrecht zu umgehen vergleiche Klang in Klang II 2, 623; Petrasch in Rummel 2, Rz 3 zu Paragraph 530, ABGB; Hoyer, Persönliche Haftung des Liegenschaftseigentümers für Reallasten?, in FS Wagner, 197, SZ 43/13 ua) oder dem Liegenschaftseigentümer eine mit dem Gesetzeszweck des Paragraph 364 c, ABGB unvereinbare Verfügungsbeschränkung aufzuerlegen.

Gemeinsam ist den Reallasten, daß sie die Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für Leistungen des jeweiligen Eigentümers bewirken (E 103 zu § 12 GBG, MGA4). Es war aber nie möglich, Verpflichtungen jeden beliebigen Inhalts auf ein Grundstück zu legen. Vorausgesetzt wurde idR ein gewisser Zusammenhang zwischen Leistung und wirtschaftlicher Beschaffenheit des belasteten Grundstücks, der sich darin äußerte, daß es um wiederholte Leistungen ging (idS erwähnte etwa § 530 ABGB "beständige jährliche Renten"), die wenigstens abstrakt vorstellbar aus dem Ertrag des Gutes mit dessen Mitteln und Kräften bewirkt werden konnten (vgl Klang aaO, 622). Dieser Zusammenhang ist zwar in der geschichtlichen Entwicklung weitgehend verlorengegangen, was dazu führte, als Gegenstand einer Reallastverpflichtung auch eine einmalige Leistung anzuerkennen (vgl SZ 7/371 ua) und jedenfalls den unmittelbaren Bezug oder auch nur die Verhältnismäßigkeit zwischen Leistung und Liegenschaftsertrag als typisches Merkmal der Reallast aufzugeben (vgl SZ 67/109 mwN), doch heißt dies nicht, daß das traditionelle Rechtsverständnis für die Auslegung des Begriffs Reallast seine Bedeutung gänzlich verloren hätte. In Zweifelsfällen ist darauf zurückzugreifen. Gemeinsam ist den Reallasten, daß sie die Belastung eines Grundstücks mit der Haftung für Leistungen des jeweiligen Eigentümers bewirken (E 103 zu Paragraph 12, GBG, MGA4). Es war aber nie möglich, Verpflichtungen jeden beliebigen Inhalts auf ein Grundstück zu legen. Vorausgesetzt wurde idR ein gewisser Zusammenhang zwischen Leistung und wirtschaftlicher Beschaffenheit des belasteten Grundstücks, der sich darin äußerte, daß es um wiederholte Leistungen ging (idS erwähnte etwa Paragraph 530, ABGB "beständige jährliche Renten"), die wenigstens abstrakt vorstellbar aus dem Ertrag des Gutes mit dessen Mitteln und Kräften bewirkt werden konnten vergleiche Klang aaO, 622). Dieser Zusammenhang ist zwar in der geschichtlichen Entwicklung weitgehend verlorengegangen, was dazu führte, als Gegenstand einer Reallastverpflichtung auch eine einmalige Leistung anzuerkennen vergleiche SZ 7/371 ua) und jedenfalls den unmittelbaren Bezug oder auch nur die Verhältnismäßigkeit zwischen Leistung und Liegenschaftsertrag als typisches Merkmal der Reallast aufzugeben vergleiche SZ 67/109 mwN), doch heißt dies nicht, daß das traditionelle Rechtsverständnis für die Auslegung des Begriffs Reallast seine Bedeutung gänzlich verloren hätte. In Zweifelsfällen ist darauf zurückzugreifen.

Wo einerseits die Periodizität der Leistungen sowie deren Bezug zum Liegenschaftsertrag als Wesensmerkmale der Reallast kaum noch eine Rolle spielen, andererseits aber die Verbücherungsfähigkeit der Verpflichtungen als Reallast ständiger Tradition entspricht, ist das Rechtsgebiet des Ausgedinges. Zum Wesen dieses Rechtsinstituts gehört jedoch der Versorgungscharakter der vom Eigentümer des belasteten Guts zu erbringenden Leistungen (Hofmeister in NZ 1988, 168; derselbe in NZ 1993, 182). Eine weder periodisch zu erbringende noch mit dem Ertrag der Liegenschaft in Zusammenhang stehende Leistung kann daher 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 5 Ob 2168/96a = RdW 1996, 577 = EvBl 1997/17). Derartige Leistungen müssen zwar nicht unbedingt dem früheren Eigentümer der Liegenschaft zugute kommen (vgl RPFISlgG 1752; 5 Ob 141/92 ua), aber doch durch einen persönlichen Bedarf des Reallastberechtigten begründet sein.

Hier wurde die "Kaufpreisteilungsverpflichtung" (also die Beteiligung der weichenden Kinder am allfälligen "Erlös" und nicht "Ertrag" der Liegenschaft) davon abhängig gemacht, daß die Übernehmer die Liegenschaft binnen 10 Jahren verkaufen. Auslösend für die von den Rechtsmittelwerbern zu Unrecht als Versorgungsleistung qualifizierte Beteiligung der weichenden Kinder am Erlös der Übergabsliegenschaft wäre daher nicht deren Bedarf, sondern der Verkaufsschluß der Übernehmer vor Ablauf der 10-Jahres-Frist. Berücksichtigt man dazu noch den Umstand, daß die gegeständliche "Kaufpreisteilungsverpflichtung" indirekt wie ein den Übernehmern auferlegtes zeitweiliges Veräußerungs- und Belastungsverbot wirkt und der Gesetzgeber für eine derartige Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Liegenschaftseigentümers ausschließlich die im Typenkatalog dinglicher Lasten enthaltenen Instrumente zur Verfügung stellen wollte, kommt die dingliche Absicherung des gegenständlichen Aufteilungsanspruchs durch Begründung einer Reallast zugunsten der Berechtigten nicht in Frage.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Textnummer

E45743

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:00500B00081.975.0408.000

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

21.06.2021

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