

Hausbesitz

DAS WIEN-JOURNAL FÜR WOHNRECHT | 89. JAHRGANG

12 | 2015

Zum Fruchtgenuss bei Liegenschaften

(Fortsetzung aus Heft 11/2015)

2. Definitionen im Zivilrecht

a. Grundlegende Einteilung:

Aufgrund des gegebenen formellen Vorranges des Zivilrechtes⁴⁹ wird zuerst auf das Zivilrecht eingegangen und die grundlegende Einteilung der Möglichkeiten für Servitutsrechte⁵⁰ dargestellt. Dabei wird bereits zu erkennen sein, dass es neben den allgemeinen Regeln für die Servituten, die wiederum in viele einzelne Fälle untergliedert sind, zusätzlich spezielle Regelungen für die persönlichen Dienstbarkeiten⁵¹ gegeben sind. Dabei sind die persönlichen Dienstbarkeiten als Spezialfall der Servituten an sich vorgesehen und bei Ermangelung einer Regelung zu den persönlichen Dienstbarkeiten treten daher die allgemeinen vom Servitutsrecht bestimmten Folgen ein⁵².

Es werden in der Folge der Reihe nach zuerst die allgemeinen Servitutsbestimmungen den speziellen zu den persönlichen Dienstbarkeiten vorangestellt.

Diese persönlichen Dienstbarkeiten sind im Gesetz ausschließlich und erschöpfend⁵³ als der nötige Gebrauch einer Sache, die Fruchtnießung und die Wohnung beschrieben⁵⁴.

aa. Servitut gemäß § 472 ff ABGB:

Als Servitut oder Dienstbarkeit wird gemäß § 472 ABGB ein Recht verstanden, mit dem ein Eigentümer verbunden wird, zum Vorteil eines anderen in Rücksicht seiner Sache

etwas zu dulden⁵⁵ oder zu unterlassen⁵⁶, wobei ein dingliches, gegen jeden Besitzer der dienstbaren Sache wirksames Recht entsteht.

Einerseits kann dieses Recht mit dem Besitz eines Grundstückes zu dessen vorteilhafteren oder bequemerem Benützung verknüpft werden, sodass eine Grunddienstbarkeit entsteht⁵⁷.

Abweichend von der Regel kann auch die Mischform gefunden werden, dass Dienstbarkeiten, die an sich als Grunddienstbarkeiten liegenschaftsbezogen sind, einer Person alleine eingeräumt werden⁵⁸. Bei der Einräumung lediglich auf Widerruf handelt es sich um eine Scheinservitut⁵⁹. Für die Einordnung, ob es sich um eine echte, eine unregelmäßige oder eine Scheinservitut handelt, gilt, dass die Abweichung von demjenigen bewiesen werden muss, der diese Abweichung behauptet⁶⁰.

Auch der Fruchtgenuss kann als irreguläre Grunddienstbarkeit, somit als Berechtigung des jeweiligen Grundeigentümers eines bestimmten Grundstückes und nicht einer Person, begründet werden. Dies ist aber zur Vermeidung von geteiltem Eigentum nur mit zeitlicher Begrenzung möglich⁶¹.

Für alle Servituten besteht auch der Regelfall, dass der Eigentümer der Sache nicht verbunden ist, etwas zu tun, sondern nur die Ausübung des Rechtes zu gestatten oder das zugesagte zu unterlassen hat⁶².

Grundlegend ist bei allen Dienstbarkeiten, dass sie im Grundbuch eingetragen werden können⁶³.

49 Siehe insbesondere oben II. b. ba. dieser Abhandlung

50 Das Fruchtgenussrecht stellt einen Spezialfall der Servituten dar, wie dies noch im Weiteren ausgeführt werden wird.

51 Zu diesen zählt das Fruchtgenussrecht

52 Siehe beispielsweise bei § 508 ABGB betreffend den Anspruch auf Wiedererrichtung der dienstbaren Sache beim Gebrauchsrecht, der nicht aus dessen Bestimmungen, sondern nur aus § 483 ABGB heranzuziehen ist; siehe dazu Kiendl-Wendner in Schwimann ABGB 3. Auflage Rz 3 zu § 508 ABGB; weiters kommen auch die allgemeinen Bestimmungen für die Erwerbungen von Dienstbarkeiten an bürgerlichen Liegenschaften des § 481 ABGB beispielsweise zur Anwendung

53 So bereits OGH vom 22.10.1885 GIU 10.758

54 Siehe § 478 ABGB

55 Bejahendes Servitut

56 Verneinendes Servitut

57 Grunddienstbarkeit gemäß § 473 1. Halbsatz ABGB

58 Unregelmäßige (irreguläre) Dienstbarkeit des § 479 Satz 1 1. Halbsatz ABGB

59 Siehe § 479 Satz 1 2. Halbsatz ABGB

60 Siehe § 479 Satz 2 ABGB

61 Siehe *Kiendl-Wendner* in *Schwimann* ABGB 3. Auflage Rz 2 zu § 479 ABGB, siehe auch *Hofmann* in *Rummel* 3. Auflage Rz 1a zu § 479 ABGB; siehe auch OGH 1 Ob 125/01s

62 Siehe § 482 ABGB

63 Dies gilt auch für unregelmäßige Dienstbarkeiten; siehe *Kiendl-Wendner* in *Schwimann* ABGB 3. Auflage Rz 4 zu § 479 ABGB



Da es im Gesetz keine Regelung dazu gibt, können Servituten sowohl entgeltlich als auch unentgeltlich eingeräumt werden⁶⁴. Grundlegend gilt daher, dass entgeltlich oder unentgeltlich für eine andere Liegenschaft oder eine andere Person eine Duldung oder Unterlassung einer bestimmten Handlung verdinglicht durch Einverleibung als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden kann.

ab. Fruchtgenuss gemäß § 509 ABGB:

Der Fruchtgenuss⁶⁵ ist das dingliche Recht, die volle Nutzung einer fremden Sache mit Schonung der Substanz ohne alle Einschränkungen vorzunehmen⁶⁶.

Der Fruchtnießer agiert daher wie der Eigentümer, sodass sich zivilrechtlich seine Stellung der Position des Eigentümers annähert⁶⁷. Der Fruchtnießer ist der Inhaber, der Eigentümer bleibt Sachbesitzer⁶⁸. Da sich das Recht des Fruchtnießers vom Eigentümer ableitet, darf er selbst über die dienstbare Sache nicht verfügen und er darf auch dessen Bewirtschaftungsart nicht ändern⁶⁹.

Ihm stehen nur die Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse zu, wobei diesbezüglich der Eigentümer ausgeschlossen wird⁷⁰. Im Rahmen dieser Verfügungsmacht kann der Fruchtnießer sein Recht der Ausübung nach übertragen, es auch verpachten oder Vermietungen vornehmen⁷¹.

Es handelt sich um eine der Personaldienstbarkeiten⁷², wobei auch, wie bereits oben ausgeführt, eine irreguläre Grunddienstbarkeit begründet werden kann, sodass der Fruchtgenuss dem jeweiligen Eigentümer eines herrschenden Grundstückes zugeordnet wird⁷³.

ac. Gebrauchsrecht des § 504 ABGB:

Beim Recht des Gebrauchs⁷⁴ steht die Nutzung einer fremden Sache ohne Verletzung der Substanz zu den eigenen persönlichen Bedürfnissen offen⁷⁵.

Verstanden wird darunter der ordentliche Gebrauch, somit die bestimmungsgemäße Benützung⁷⁶. Vom Fruchtgenuss erfolgt die Abgrenzung nicht hinsichtlich der Art der Ausübung, sondern ausschließlich anhand des Umfangs, da dieser zum Gebrauchsrecht nur die Bedürfnisse des Berechtigten umfasst⁷⁷. Auch beim Gebrauchsrecht handelt es sich um ein dingliches Recht⁷⁸.

ad. Wohnrecht des § 521 ABGB:

Das Wohnungsrecht, das sowohl ein reines Wohnrecht als auch ein Wohnungsgebrauchsrecht sein kann, stellt in beiden Formen an sich einen Unterfall des Gebrauchsrechtes⁷⁹ dar, der das dingliche Recht einräumt, die bewohnbaren Teile eines Hauses zu eigenen Bedürfnissen zu nützen⁸⁰.

Lediglich, wenn alle bewohnbaren Teile eines Hauses, zwar mit Schonung der Substanz, jedoch sonst ohne Einschränkung zum Genuss überlassen wurden, handelt es sich um eine Fruchtnießung des Wohngebäudes⁸¹. In diesem Fall sind die Regeln für den Fruchtgenuss auf das Wohnungsgebrauchsrecht anzuwenden⁸².

Die Abgrenzung zwischen dem Gebrauchsrecht und dem Fruchtgenussrecht an einer Wohnung muss durch Auslegung⁸³ des den Recht verschaffenden Titels und unter Berücksichtigung der Umstände des konkreten Einzelfalls erfolgen⁸⁴. Es stellt dabei das Gebrauchsrecht gegenüber dem Fruchtgenussrecht ein Weniger (Minus) dar, aber kein Aliud⁸⁵. Jedenfalls ist das Wohnungsrecht als Fruchtnießung im Zweifel dann anzusehen, wenn es ein selbständiges Gebäude zum Gegenstand hat⁸⁶.

Aus der Tatsache, dass das Wohnungsrecht nur für die persönlichen Bedürfnisse ausgeübt werden darf, erhellt, dass es sich um ein höchstpersönliches Recht handelt⁸⁷.

ae. Bestimmtheitsgebote gemäß § 12 GBG:

Vom Grundbuchgesetz wird ergänzend zu den Normen des ABGB festgehalten, dass Inhalt und Umfang des einzutragenden Rechtes bei Dienstbarkeiten möglichst bestimmt angegeben werden müssen, wobei eine Angabe des Geld-

64 Dazu Näheres siehe unten III. 3. a. dieser Abhandlung

65 Auch genannt Fruchtnießung, Nießbrauch oder usus fructus

66 Siehe § 509 ABGB; Hofmann in Rummel 3. Auflage Rz 1 und 2 zu § 509 ABGB; Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 1 zu § 509 ABGB; siehe auch Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band zu Z 1 f § 509

67 Siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 1 zu § 509 ABGB; siehe auch Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band zu Z 1 f § 509

68 Siehe Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band zu Z 1 f § 509

69 Siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 1 zu § 509 ABGB

70 Siehe Hofmann in Rummel 3. Auflage Rz 3 zu § 509 ABGB

71 So bereits Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band zu Z 1 § 509; siehe auch Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 6 zu § 509 ABGB; siehe auch Hofmann in Rummel 3. Auflage Rz 3 zu § 509 ABGB

72 Siehe § 478 ABGB

73 Siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 2 zu § 479 ABGB

74 Auch genannt „usus“

75 Siehe § 504 2. Satz ABGB

76 Siehe Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band zu Z 1 § 504; siehe auch Hofmann in Rummel 3. Auflage Rz 2 zu § 504 ABGB

77 Siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 3 zu § 504 ABGB

78 Siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 2 zu § 504 ABGB

79 Siehe Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band zu Z 1 § 521

80 Siehe § 521 Satz 1 ABGB

81 Siehe § 521 Satz 2 ABGB

82 Siehe § 521 Satz 3 ABGB

83 Siehe Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band zu Z 3 § 521

84 Siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 2 zu § 521 ABGB

85 Siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 3 zu § 504 ABGB

86 Siehe Klang in Klang Kommentar zum Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch 2. Auflage 2. Band Z 3 zu § 521 mwN der älteren Rechtsprechung

87 siehe Kiendl-Wendner in Schwiman 3. Auflage Rz 1 zu § 521 ABGB



wertes nicht erforderlich ist⁸⁸. Sind bestimmte räumliche Grenzen für die Dienstbarkeit vorgesehen, müssen diese genau bezeichnet werden⁸⁹. Für die grundlegende Orientierung betreffend Dienstbarkeiten ist daher festzuhalten, dass sie zu Inhalt, Umfang und räumliche Grenzen möglichst genau definiert sein müssen, um im Grundbuch eingetragen werden zu können.

b. Zusammenfassung:

Für das Fruchtgenussrecht ergibt sich daher im Zivilrecht die weitfassende Umschreibung, dass dieses ein dingli-

ches Recht an einer fremden Sache ist, wobei der Eigentümer der Sache verbunden wird, die Ausübung des Rechtes zu dulden und jeglichen Eingriff zu unterlassen, der Fruchtgenussberechtigte aber die Sache unter Schonung der Substanz nutzen muss, ansonsten aber ohne alle Einschränkungen genießen kann. Das Fruchtgenussrecht ist daher das weiteste aller persönlichen Servituten und schließt sowohl das Gebrauchsrecht als auch das Wohnungsrecht in sich.

RA Mag. Wolfgang Ruckenbauer

⁸⁸ Siehe § 12 Absatz 1 GBG

⁸⁹ Siehe § 12 Absatz 2 GBG

Rechtsprechung

OGH 29.05.2001, 1Ob125/01s

Dem österreichischen Recht ist ein geteiltes Eigentum fremd. Da dem Fruchtgenussberechtigten eine dem Eigentümer ähnliche Stellung zukommt, kann die Einräumung eines unechten Fruchtgenussrechtes in Form einer Grunddienstbarkeit mit Berechtigung des jeweiligen Eigentümers einer anderen Liegenschaft nur auf bestimmte Zeit erfolgen. Bei fehlender zeitlicher Begrenzung ist die Auslegung gemäß § 612 ABGB wie beim Erbrecht vorzunehmen.

Sachverhalt

Der Kläger ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 231 einer Katastralgemeinde im Salzburger Land mit dem Grundstück 585, auf dem eine Quelle entspringt. Der Beklagte ist Eigentümer der Liegenschaften EZ 118 und 345 derselben Katastralgemeinde. Auf der Liegenschaft EZ 345 errichtete er eine Hütte, die mit Wasser aus einer auf dem Grundstück 585 entspringenden Quelle versorgt wird. Auf diesem Grundstück verlegte er eine zur Ableitung des Wassers erforderliche Wasserleitung.

1957 verkaufte der Großvater des Beklagten dem Vater des Klägers unter anderem das Grundstück 585; darin wurde auch vereinbart: „An dem Kaufgegenstande bleibt aber dem Verkäufer und seinen Rechtsnachfolgern im Besitz der Liegenschaft EZ 118 Grundbuch auf immerwährende Zeiten das vollständige Nutzungsrecht mit Ausnahme des Jagdrechtes vorbehalten.“

Auf der Liegenschaft EZ 231 ist die Dienstbarkeit des Nutzungsrechts unter anderem auf dem Grundstück 585 für die Liegenschaft EZ 118 einverleibt.

Der Kläger beehrte die Entfernung der vom Beklagten auf dem Grundstück 585 verlegten Wasserleitung und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Die Nutzungen, die sich der Rechtsvorgänger des Beklagten vorbehalten habe, bestünden in der Ausübung der Almwirtschaft, nicht aber in der Ableitung von Wasser auf das Grundstück des Beklagten. Die Dienstbarkeit des Nutzungsrechts sei durch den Umstand, dass der Beklagte keine Landwirtschaft mehr betreibe, erloschen. Im Übrigen leite der Beklagte das Wasser vom Grundstück des Klägers nicht auf die Liegenschaft EZ 118, sondern zu der von ihm auf der Liegenschaft EZ 345 errichteten Hütte; zu Gunsten dieser Liegenschaft bestehe jedoch keine Dienstbarkeit.

Der Beklagte wendete ein, der Verkauf der Grundstücke im Jahre 1957 habe nur bezweckt, dem Rechtsvorgänger des Klägers einen zur Ausübung der Eigenjagd berechtigenden Liegenschaftsbesitz zu verschaffen. Sämtliche Nutzungsrechte sollten – Omit Ausnahme des Jagdrechts – auf immerwährende Zeit dem Veräußerer vorbehalten bleiben. Demnach sei der Beklagte als Eigentümer der Liegenschaft EZ 118 zur Wasserentnahme und -ableitung vom Grundstück

I M M O B I L I E N M U S K E R

GES.M.B.H.

8010 GRAZ, RADETZKYSTR. 7 – TEL. 0316/82 77 27, FAX 81 27 84

e-mail: immo@musker.at

4

585 des Klägers berechtigt, selbst wenn er das Wasser nicht zur Versorgung der Liegenschaft EZ 118 benötige.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es führte aus, den Eigentümern der Liegenschaft EZ 118 stehe vertraglich das vollständige Nutzungsrecht – ausgenommen das Jagdrecht – unter anderem am Grundstück 585 zu, und dieses Recht sei als Dienstbarkeit einverleibt worden. Ungeachtet des Umfangs seiner landwirtschaftlichen Aktivitäten sei der Beklagte deshalb berechtigt, die Quelle auf dem Grundstück 585 zu fassen und das Wasser auf ein anderes Grundstück abzuleiten.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Klagebegehren hingegen statt; es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands zwar S 52.000, nicht aber S 260.000 übersteige; die ordentliche Revision wurde letztlich für zulässig erklärt. Es führte aus, es sei unerheblich, auf welche Art die betroffenen Grundstücke im Jahre 1957 bewirtschaftet worden seien. Das Recht zur Wasserentnahme und -ableitung für den jeweiligen Besitzer der Liegenschaft EZ 118 sei eine Grunddienstbarkeit gemäß § 477 ABGB. Als solche diene es dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks zur Deckung des möglichen oder tatsächlichen Bedarfs der herrschenden Liegenschaft. Der Beklagte entnehme das Wasser nicht für den Bedarf der Liegenschaft EZ 118, sondern zur Bewirtschaftung der Liegenschaft EZ 345 und bewege sich somit außerhalb des Vertragsbereichs. Das Wasserbezugsrecht sei keine persönliche Dienstbarkeit. Das Begehren des Klägers sei demnach berechtigt. Die Revision des Beklagten ist zulässig und berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Strittig ist, in welchem Umfang dem Rechtsvorgänger des Beklagten das Nutzungsrecht an bestimmten in der EZ 231 vorgetragene Grundstücken eingeräumt (genauer: vorbehalten) wurde. Das Erstgericht hat dazu festgestellt, dem Rechtsvorgänger des Beklagten und dessen Rechtsnachfolgern „im Besitz der Liegenschaft EZ 118 ...“ sei im Vertrag vom 8. Mai 1957, mit dem dieser dem Rechtsvorgänger des Klägers mehrere Grundstücke – darunter auch das Grundstück 585 – verkauft habe, „an dem Kaufgegenstände ... auf immerwährende Zeiten das vollständige Nutzungsrecht mit Ausnahme des Jagdrechts vorbehalten“ geblieben. Demgemäß wurde auf der Liegenschaft EZ 231 auch die „Dienstbarkeit Nutzungsrecht auf Grundstück 584, 585 und 632 für EZ 118“ einverleibt.

Bei wörtlicher Auslegung der Wendung „vollständiges Nutzungsrecht“ könnte diesem Recht gewiss nur der Inhalt des Fruchtgenusses als dingliches Recht, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen (§ 509 ABGB), beigemessen werden. Der Fruchtgenuss ist allerdings an sich eine Personalservitut, wogegen das „vollständige Nutzungsrecht“ an den erwähnten Grundstücken dem jeweiligen Eigen-

tümer der Liegenschaft EZ 118 vorbehalten wurde. Nach der Rechtsprechung (JBl 1983, 580 = NZ 1993, 237 [Hofmeister]; NZ 1998, 154 [Hoyer]) ist, obwohl § 479 ABGB den verbüchertungsfähigen Typus der „unregelmäßigen Servitut“ nur im Zusammenhang mit Dienstbarkeiten erwähnt, die ihrem Inhalt nach an sich Grunddienstbarkeiten sind, vereinbarungsgemäß aber „der Person allein“ zustehen sollen, auch die seltener vorkommende Abweichung, dass ein an sich den persönlichen Dienstbarkeiten zugeordnetes Recht dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks gebühren soll, rechtlich möglich.

Der Auffassung, eine gewöhnlich als Personaldienstbarkeit in Erscheinung tretende Servitut könne als Grunddienstbarkeit bestellt werden, pflichtete Hofmeister (in NZ 1993, 242) zwar nicht für alle persönlichen Dienstbarkeiten, wohl aber für den Fruchtgenuss und das Wohnungsfruchtgenussrecht bei, weil diese Personalservituten im Gegensatz zum Gebrauchsrecht nicht auf individuelle Bedürfnisse des Berechtigten abgestimmt sein müssten, warnte aber vor der Gefahr der Aushöhlung bzw Spaltung des Liegenschaftseigentums im Wege allzu großzügiger Ausgestaltung der beschränkt dinglichen Rechte durch die Rechtsprechung. Das zur Grunddienstbarkeit erweiterte Fruchtgenussrecht sei nicht zuletzt mangels zeitlicher Beschränktheit ein „Art wiederbelebtes Nutzungseigentum“ (§ 357 ABGB). Es frage sich deshalb, ob nicht die einschränkende Formel des § 1095 zweiter Halbsatz ABGB auf solche Rechte analog angewendet werden müsse. Demgemäß könnten „irreguläre“ Grunddienstbarkeiten nur auf bestimmte Zeit verbüchert werden.

Dem folgen Spielbühler und Hofmann (in Rummel, ABGB2 §§ 357–360 Rz 1 bzw § 479 Rz 1a): Da Art 7 StGG die neuerliche Belastung von Liegenschaften mit unablösbaren Leistungen nach Art des geteilten Eigentums verbiete, könne jedenfalls der Fruchtgenuss nicht als zeitlich unbeschränkte Grunddienstbarkeit bestellt werden, würde doch dadurch „geteiltes Eigentum in seiner reinsten Form

erfahren **erfolgreich** *kompetent*

persönliche Betreuung

Dipl.Ing. Alfred STERZER GmbH
Geschäftsführer: Rechtsanwalt
Dr. Harry FRETSKA
1010 Wien, Biberstraße 22
Tel. (01) 512 49 09, (01) 512 52 57
Immobilienverwaltung u.-vermittlung



geschaffen“. Es müsse so Spielbücher zumindest „die Grenze des § 612“ ABGB „analog beachtet werden“.

Erstmals in der Revisionsbeantwortung führt der Kläger auch entsprechende rechtliche Argumente ins Treffen, zieht allerdings aus der Tatsache, dass die Dienstbarkeit ohne zeitliche Beschränkung intabuliert wurde, den nicht ganz verständlichen Schluss, es könne sich daher „nur um eine Grunddienstbarkeit, nicht um eine persönliche Dienstbarkeit handeln“.

Nach neuerlicher Prüfung der Rechtslage gelangt der erkennende Senat zum Ergebnis, dass den im Schrifttum geäußerten Bedenken Rechnung zu tragen ist: Es kann zwar der nicht auf die individuellen Bedürfnisse des Berechtigten abgestimmte Nießbrauch – der gewöhnlich als Personalservitut in Erscheinung tritt – (gerade) auch als Grunddienstbarkeit bestellt, jedoch in verfassungskonformer Auslegung der §§ 357, 361f und 479 ABGB nur mit einer zeitlichen Begrenzung begründet und verbüchert werden, ordnet doch Art 7 StGG an, jede aus dem Titel des geteilten Eigentums auf Liegenschaften haftende Schuldigkeit oder Leistung sei ablösbar, und es dürfe in Zukunft keine Liegenschaft mit einer solchen unablösbaren Leistung belastet werden. Nun kann nicht bezweifelt werden, dass das zur Grunddienstbarkeit erweiterte Fruchtgenussrecht, da es als solche an sich keiner zeitlichen Begrenzung unterläge, dem verpönten Nutzungseigentum gleichkommt, stünde doch dem Eigentümer – wie ehemals dem Obereigentümer – auf Dauer (hier: „auf immerwährende Zeiten“) nur das Recht auf die Substanz (die „nuda proprietas“), dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Guts als Fruchtgenussberechtigtem wie früher dem Nutzungseigentümer hingegen das dauernde, ausschließliche und auch nicht ablösbare Recht auf die Nutzungen zu. Da ein solches Fruchtgenussrecht, wie Hofmeister (aaO) zutreffend bemerkt, für die Gläubiger der belasteten Liegenschaft eine ähnliche Wirkung äußert, wie sie einem ohne zeitliche Begrenzung verbücherten Bestandrecht, das nach der Rechtsprechung (SZ 45/47 ua; aA Binder in Schwimann, ABGB2 § 1095 Rz 5) indes nicht zulässig ist, zukäme, vor allem aber, um ein grundrechtlich verpöntes Ergebnis hintanzuhalten, erscheint es in analoger Anwendung des § 1095 zweiter Halbsatz ABGB geboten, Fruchtgenussrechte als unregelmäßige Grunddienstbarkeiten nur auf bestimmte Zeit zu verbüchern; nur mit dieser Einschränkung vermag sich der erkennende Senat der Entscheidung JBl 1993, 580, in der diese Frage nicht erörtert wird, anzuschließen.

Damit ist aber noch weder die Frage, bis zu welchem zeitlichen Ausmaß ein solches Recht wirksam begründet und verbüchert werden könne, noch die weitere Frage beantwortet, ob und bejahendenfalls, welche Wirkungen der dennoch – so wie hier – verfügten Einverleibung eines zeitlich nicht begrenzten Fruchtgenussrechts als Grunddienst-

barkeit nach Verstreichen der rechtlich noch tolerierbaren Befristung beizumessen sei.

Der erkennende Senat vertritt als insoweit sachgerechte Lösung die Auffassung, die zeitliche Beschränkung solcher Rechte sei – was auch Spielbücher (aaO) noch hinnimmt – an den Wertungen des § 612 ABGB zu messen: So wie das Nachlassvermögen der freien Vererblichkeit nicht auf unbegrenzte Zeit entzogen sein soll (Kralik in Ehrenzweig3, Erbrecht 186), darf auch die freie Verfügbarkeit des Eigentümers nicht auf Dauer ausgeschlossen werden. Die sinn-gemäße Übertragung der zeitlichen Schranken des § 612 ABGB auf die Belastung mit Fruchtgenussrechten in Form von Grunddienstbarkeiten lässt sich deshalb auch damit rechtfertigen, dass dem Vorerben eine dem Fruchtgenussberechtigten vergleichbare Rechtsstellung zukommt (§ 613 ABGB), und dass der Erblasser, könnte er die fideikommissarische Substitution ohne jede zeitliche Schranken („auf immerwährende Zeiten“) anordnen, die Rechtslage dem geteilten Eigentum bzw der Belastung von Liegenschaften mit einem Fruchtgenuss als Grunddienstbarkeit vergleich-

Elektro Seifert
Elektroinstallationen GmbH

Mit
Sicherheit
entspannt in die
Weihnachtsfeiertage!

Wir beheben Ihre Störungen,
auch wenn Andere Urlaub machen.
Wir sind für Sie an allen Werktagen
erreichbar.



Kurt Seifert
Elektroinstallationen GmbH
1150 Wien, Zinckgasse4
Tel 01 / 789 09 80
Fax: 01 / 789 09 80 15
E-Mail: elseif@aon.at

bar gestalten könnte, weil stets einem Vorerben ein Nacherbe gegenüberstünde.

Ist aber § 612 ABGB auf die als Grunddienstbarkeiten bestellten Fruchtgenussrechte analog anzuwenden, so kann das ohne zeitliche Begrenzung begründete Nutzungsrecht zwar auf Zeitgenossen, die bei Vertragsschließung bereits geboren sind, als spätere Eigentümer des herrschenden Gutes in unbegrenzter Zahl, bei solchen Rechtsnachfolgern hingegen, die bei Bestellung der Dienstbarkeit noch nicht geboren sind, nur auf den ersten von ihnen erstreckt werden. Da der erste Rechtsnachfolger nach dem Großvater des Beklagten, der sich das Nutzungsrecht vertraglich vorbehalten hatte, der Vater des Beklagten, noch Zeitgenosse war (er ist am 4. Juli 1931 geboren [vgl. ON 6, S 5]), kann der zweite, der Beklagte, das Nutzungsrecht jedenfalls noch für sich in Anspruch nehmen, obwohl er kein Zeitgenosse mehr ist (er wurde am 4. September 1961 geboren [vgl. ON 6, S 2]). Daher muss nicht geprüft werden, was rechtens wäre, wenn die rechtlich noch tolerierbare Befristung bereits verstrichen wäre. Demnach wäre der Beklagte zum unbeschränkten Bezug des Wassers aus der Quelle berechtigt, selbst wenn er das Wasser nicht zur Deckung des Bedarfs des herrschenden Gutes (EZ 118) verwendete, sondern um den Bedarf einer anderen Liegenschaft zu decken (vgl. 1 Ob 20/83; SZ 50/89; Hofmeister aaO), ist doch das Nutzungsrecht nach dem Wortlaut des Vertrags vom 8. 5. 1957 bloß an den Besitz der Liegenschaft EZ 118 geknüpft, inhaltlich aber vollständig unbeschränkt.

Nun hat aber der Kläger behauptet, der Rechtsvorgänger des Beklagten habe sich lediglich die Ausübung der Almwirtschaft als Nutzung vorbehalten und dieses Nutzungsrecht sei infolge Beendigung der landwirtschaftlichen Tätigkeit des Beklagten erloschen. Der Beklagte wendete demgegenüber ein, sämtliche nur denkbaren Nutzungsrechte sollten – mit Ausnahme des Jagdrechts – dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ 118 erhalten bleiben. Zu

diesen widersprüchlichen Standpunkten wurden zwar Beweise aufgenommen, doch mangelt es an Feststellungen, in welchem Umfang das Nutzungsrecht im Jahr 1957 dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ 118 konkret vorbehalten blieb, welche Rechte also nach dem Willen der vertragschließenden Parteien tatsächlich dem Veräußerer und dessen Rechtsnachfolgern erhalten bleiben sollten. Erst wenn danach der Umfang des dem Beklagten gebührenden Nutzungsrechts feststeht (vgl. dazu auch die Ausführungen des Gerichtes zweiter Instanz in seinem Beschluss vom 26. 3. 2001 [S 3]), wird über die Berechtigung des Klagebegehrens verlässlich abgesprochen werden können.

In Stattgebung der Revision sind deshalb die Entscheidungen der Vorinstanzen zur Ergänzung des Verfahrens aufzuheben.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.

Äußerst interessant für den Fruchtgenuss ist der geschilderte Sonderfall, dass das Recht nicht einer Person, sondern in Form einer Grunddienstbarkeit dem jeweiligen Eigentümer einer anderen Liegenschaft als herrschendes Gut eingeräumt wird.

Zu beachten ist dabei im Rahmen der Vertragsschließung, dass eine Befristung vorgesehen wird. Ansonsten kommt es zur Heranziehung der Regeln des Erbrechtes, so dass lebend Geborene jedenfalls, in weiterer Folge aber nur der erste im Zeitpunkt der Einräumung noch nicht geborene Rechtsnachfolger in das Recht eintreten kann. Dies macht die Dauer vom Zufall des Erlebens abhängig, dem sicher eine fixe Befristung vorzuziehen ist.

RA Mag. Wolfgang Ruckenbauer

IMMO-CONTRACT
HAUSVERWALTUNG

Die Hausverwaltung Ihres Vertrauens!

- ✓ große Erfahrung
- ✓ höchste Kompetenz
- ✓ persönliche Betreuung

VOM TRAUM ZUM RAUM

1010 Wien, Landesgerichtsstr. 6
☎ 050 450-520 Fax 050 450-529

www.IMMO-CONTRACT.com
VERMITTLUNG VERWALTUNG BEWERTUNG

Wir wünschen unseren
Leserinnen und Lesern

Frohe Weihnachten und ein erfolgreiches Jahr 2016



Bericht aus dem Verbandsleben

Mit 09.11.2015 und 12.11.2015 haben die Generalversammlungen zum Zentralverband Haus & Eigentum sowie auch zum Reformverband österreichischer Hausbesitzer in unseren Verbandsräumlichkeiten stattgefunden. Es soll daher mit kurzem Resümee über diese berichtet werden.

Generalversammlung Zentralverband Haus & Eigentum:

Zu dieser wurde für 09.11.2015, 18.30 Uhr, in den Sitzungssaal des Zentralverbandes im 1. Stock des Vereinsgebäudes eingeladen.

Nach Eröffnung und Begrüßung durch den Präsidenten Dr. Friedrich Noszek war aufgrund der unter dem Quorum liegenden Anzahl der Erschienen entsprechend den Statuten die Wartezeit von einer Viertelstunde abzuwarten, um dann die Generalversammlung beginnen zu können. Bei dieser wurde vom Präsidenten der Bericht über die Tätigkeit im letzten Jahr erstattet, wobei nicht nur auf die zahlreichen Eigentätigkeiten des Verbandes im Rahmen der Mitgliederberatung, der Vortragsveranstaltungen sowie auch der weiteren Informationsveranstaltungen und der Tätigkeit im Rahmen der UIPI verwiesen wurde, sondern auch Herrn Vizepräsidenten RA Dr. Martin Prunbauer das Wort zur Berichterstattung über die Tätigkeit im ÖHGB, dessen Präsident er ist, erteilt wurde.

Gesamt ergibt sich eine umfassende Verbandstätigkeit sowohl auf der politischen Ebene als auch bei der konkreten Betreuung der Mitglieder und der Befassung mit den Anliegen des Liegenschaftseigentums. Diesem Tätigkeitsbericht ist sodann der Bericht des Kassiers über die Jahresabschlüsse 2013 und 2014 gefolgt. An sich war der Jahresabschluss 2013 bereits vorab genehmigt, wurde aber dann protokollgemäß auch zur Beschlussfassung gebracht, da diese vorbehalten worden war.

Zum Jahresabschluss 2014 wurde ebenfalls die grundlegende Information erteilt und es konnte sodann der Antrag auf Entlastung des Vorstandes gestellt werden. Dieser wurde einstimmig angenommen. Die Bestätigung der Rechnungsprüfer war ein eigener Tagesordnungspunkt. Diese hatten auch die Jahresabschlüsse 2013 und 2014 bereits vorab durchgesehen und der Ordnungsgemäßheit als gegeben erachtet.

Mit allgemeinen Fragen zur Gestaltung des Veranstaltungsangebotes und zu Allfälligem wurde die Generalversammlung beendet, wobei Präsident Dr. Friedrich Noszek allen Anwesenden und auch den nicht anwesenden Tätigen seinen Dank für das vergangene Jahr ausgesprochen hat.

Generalversammlung Reformverband österreichischer Hausbesitzer:

Auch diese Generalversammlung hat im Verbandsgebäude stattgefunden. Eröffnet wurde sie am 12.11.2015 um 17.30 Uhr von Herrn Präsidenten RA Dr. Martin Prunbauer. Da die mangelnde Beschlussfähigkeit festzustellen war, wurde die halbe Stunde an Wartezeit bis zur Eröffnung der Generalversammlung zugewartet. Nach der Begrüßung durch Präsident RA Dr. Martin Prunbauer wurde von diesem die Aufgabe des Reformverbandes klarstellend nochmals erwähnt und dann ein umfassender Bericht aus der Tätigkeit des Wiener Verbandes unter der Berücksichtigung auch der Tätigkeit des Bundes und im Bund erstattet. Dem ist der Bericht des Kassiers mit der Darstellung der Finanzlage gefolgt, wobei klargestellt wurde, dass allfällige Abgänge in Hinblick auf Vereinbarungen mit dem Zentralverband Haus und Eigentum abgedeckt sind. Die Rechnungsprüfer haben die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung bestätigt und sodann die Entlastung beantragt, die einstimmig erfolgt ist.

Da statutengemäß eine Neuwahl vorzunehmen war, trat der Vorstand zurück und stellte sich der Neuwahl. Diese erfolgte einstimmig. Als eigener Tagesordnungspunkt war vorgesehen, dass die Statuten zu § 9 dahingehend zu ändern wären, dass die 1/2 Stunde Wartezeit auf 1/4 Stunde verkürzt werde, um einen zügigeren Abhandlung der Generalversammlung zu ermöglichen, weiters auch die Ladung zur Generalversammlung über Aushang im Verbandsgebäude, besser wäre, die Einschaltung in der Zeitung der Österreichische Hausbesitz sollte aufrecht erhalten werden. Diese Änderungen wurden zur Beschlussfassung gestellt, die einstimmig erfolgte. Die Änderungen werden entsprechend ausformuliert und sind der Vereinsbehörde bekanntzugeben. Nachdem keine Anträge an die Generalversammlung vorlagen und ad hoc auch keine gestellt wurden, konnte unter Allfälligem eine allgemeine Diskussion über eine mögliche Mietrechtsreform und Marktbelastungen unter den Anwesenden geführt werden. Nach dieser wurde die Generalversammlung kurz unterbrochen, um die Vorstandssitzung abzuhalten, in der die Konstituierung erfolgte. Der Vorstand setzt sich auch in Zukunft aus den bisherigen Personen und deren Funktionen zusammen. Nach Bekanntgabe dieses Ergebnisses schloss RA Dr. Martin Prunbauer mit Dank an die Erschienenen für ihre Mitarbeit und rege Diskussion sowie auch mit Dank an alle Engagierten und Mitglieder die Generalversammlung.



ARS - SEMINARE

Hausverwaltungs-Akademie – Ihr Rüstzeug für den perfekten HV-Alltag

Termin: 11. Jänner – 12. Mai 2016 in Wien
 Zeit: unterschiedliche Vortragszeiten
 ReferentInnen: ARS Top-Referenten-Team

Erstellung von Steuererklärungen bei Einkünften aus Vermietung & Verpachtung

Termin: 12. Jänner 2016 in Wien
 Zeit: von 9.00 – 13.00 Uhr
 Referent: StB Mag. Karl Portele

Lehrgang: Zertifizierter Objektsicherheits-Prüfer 5-tägige zertifizierte Ausbildung gem. ON B 1300

Termin: 15. – 31. März 2016 in Wien
 Zeit: unterschiedliche Vortragszeiten
 ReferentInnen: ARS Top-Referenten-Team

Souverän in Eigentümer- & Hausversammlungen

Termin: 18. Jänner 2016 in Wien
 Zeit: von 9.00 – 17.00 Uhr
 ReferentInnen: Mag. Gabriele Schranz
 Univ.-Lekt. Mag. Dr. Gabriele Cerwinka, MSc
 Mag. (FH) Hannes Kruplak

Barrierefreiheit für Gebäude seit 1.1.2016

Termin: 18. Jänner 2016 in Wien
 Zeit: von 9.00 – 17.00 Uhr
 Referenten: Mag. Dr. Alfred Popper, DI Günter Zowa

Grundkurs Mietrecht

Termin: 21. – 22. März 2016 in Wien
 Zeit: von 9.00 - 17.00 Uhr
 Referenten: Doz. (FH) Mag. Christoph Kothbauer

Wohnungseigentum – Steuer- & Abrechnungsfragen für Hausverwaltungen und GBV

Termin: 19. Jänner 2016 in Wien
 Zeit: von 9.00 – 17.00 Uhr
 Referenten: StB Mag. Karl Portele
 Mag. (FH) Hannes Kruplak

Der optimale Mietvertrag aus Vermietersicht im MRG – mit zahlreichen Formulierungsmustern

Termin: 26. Jänner 2016 in Wien
 Zeit: von 9.00 – 17.00 Uhr
 Referenten: Mag. (FH) Hannes Kruplak
 RA SV Dr. Markus Singer

Intensivseminar: Betriebskosten-, Rücklagen-, Hauptmietzinsabrechnungen – samt Praxistipps

Termin: 8. – 9. Februar 2016 in Wien
 Zeit: von 9.15 – 17.15 Uhr
 Referenten: Mag. (FH) Hannes Kruplak,
 Johann Obermayer,
 Mag. Dr. Alfred Popper

Lohnverrechnung von Hausbesorgern und Hausbetreuern

Termin: 16. Dezember 2015 in Wien
 Zeit: von 9.15 – 17.15 Uhr
 Referenten: Peter Nemeth

Alle Seminare sind kostenpflichtig.

Für nähere Informationen bzw. Anmeldungen steht Ihnen Frau Christina Gerstner sehr gerne unter der Tel: 01/7138024-17 oder unter chg@ars.at zur Verfügung!

NÄHERE INFORMATIONEN auch unter www.ars.at

Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien
 Tel: 01/7138024-0
 Email: office@ars.at
www.ars.at



Schallautzerstrasse 2-4
 1010 Wien,
 Tel: 01/7138024-0
 E-mail: office@ars.at
 Web: www.ars.at

Impressum

Verleger, Herausgeber: Zentralverband der Hausbesitzer-Hausbesitzerhilfsverein, 1010 Wien, Landesgerichtsstraß 6/1, Tel. 01/406 3318, Fax 01/406 53 49

E-Mail: office@zvhausundeigentum.at

Redaktion: RA Mag. Wolfgang Ruckebauer,

Layout: Pinkhouse - Art Director Ash Omrani

Bilder: S. 2-3, 6-7 thinkstock.de

WIR VERWALTEN
 GERNE AUCH IHRE HÄUSER
FALTL & KRISCH
 IMMOBILIENVERWALTUNG OHG
 vormals Hausverwaltungen J. Krisch u. L. Röder

SEIT 1926

1080 Wien, Josefstädter Straße 43-45/1/3
 Tel. 01/403 43 91 Fax: 01/813 49 23

