

Zur Auflösbarkeit von Wohnungsrechten

Dingliche und obligatorische Wohnungsrechte können wie jedes andere Dauerschuldverhältnis aus wichtigen Gründen aufgelöst werden.

Aus der Begründung:

Nach stRsp können dingliche und obligatorische Wohnungsrechte ganz allgemein wie jedes andere Dauerschuldverhältnis aus wichtigen Gründen aufgelöst werden (RIS-Justiz RS0018813 [T 7]). Dies entspricht auch dem Standpunkt der Lehre (s nur Koch in KBB, ABGB⁴ § 524 Rz 4). Welche schwerwiegenden Gründe im Einzelfall die Unzumutbarkeit der Fortsetzung eines Dauerschuldverhältnisses bewirken und zu dessen Auflösung berechtigen, ist eine Frage der Abwägung im Anlassfall (RIS-Justiz RS0018305 [T 52, T 65]; RS0042834; RS0111817), die hier von den Vorinstanzen in nicht weiter korrekturbedürftiger Weise bejaht wurde (zB mangelhafte Ernährung und Betreuung des phasenweise besachwalteten Kl durch den – das Haus des Kl mitbewohnenden – Bekl; Ausbreitung des Bekl im Haus mit eigenmächtiger, sexuell obsessiver „Ausstattung“; Verängstigung des Kl infolge Beschimpfen und Anschreien durch den Bekl). Die Verhaltensweisen des Bekl wären aber auch geeignet, den in § 1118 ABGB genannten Auflösungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs zu verwirklichen, der auch durch unleidliches Verhalten begründet sein kann (s RIS-Justiz RS0020956).

Anmerkung:

Auch verbücherte Wohnungsrechte und andere verbücherte Dienstbarkeiten sind nicht absolut in ihrem Bestand gesichert. Es war schon bisher stRsp, dass auch

diese Rechte aus wichtigen Gründen durch einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung aufgelöst werden können (RIS-Justiz RS0011875). Es müssen aber besonders wichtige Gründe für eine solche – wohl nur ausnahmsweise durchsetzbare – vorzeitige Beendigung von verbücherten Rechten vorliegen. Laut OGH kann ihre Auflösung wegen der stärkeren dinglichen Bindung nur äußerstes Notventil sein, sodass die für die Auflösung in Betracht kommenden Gründe ein noch größeres Gewicht haben müssen als jene, die für die Auflösung von sonstigen Dauerschuldverhältnissen genügen (RIS-Justiz RS0018813). Welche Gründe eine Auflösung rechtfertigen, ist immer eine Einzelfallentscheidung. Ein wichtiger Auflösungsgrund ist nach der Rsp insb zu bejahen, wenn ein gedeihliches Zusammenleben der Vertragspartner nicht mehr möglich ist (10 Ob 8/16y). Das Offenlassen eines Wegeschranks war hingegen für den OGH nicht ausreichend (4 Ob 5/15m). Es können aber bspw auch wiederholte Zahlungsrückstände des Fruchtgenussberechtigten einer Eigentumswohnung einen besonders wichtigen Grund bilden, der den Eigentümer berechtigt, das Dauerrechtsverhältnis des Fruchtgenusses vorzeitig aufzulösen (4 Ob 99/16m).

Der Grundsatz, dass Dauerschuldverhältnisse aus wichtigem Grund auflösbar sind, gilt im Übrigen auch für Benützungsvereinbarungen iSd § 828 Abs 2 ABGB, auch wenn diese im Grundbuch angemerkt sind. Solche Vereinbarungen, deren Anmerkung nur deklarativ wirkt und die keine dingliche Wirkung hat, sind schon wegen ihrer einseitigen Auflösbarkeit nicht mit einer Wohnungseigentumsbegründung vergleichbar.

Alexander Klein

Mag. Dr. Alexander Klein, LL.M., ist RA in Graz.

§ 521 ABGB

OGH
20. 4. 2017,
9 Ob 23/17y

Unzumutbarkeit
der Fortsetzung;
unleidliches
Verhalten

2017/74

Vorlage einer öffentlichen Urkunde im Grundbuchverfahren

Die Rechtskraftbestätigung auf einer Grundbuchs-urkunde (hier einem Enteignungsbescheid) muss die Bezeichnung der Behörde, das Datum der Genehmigung und – lesbar – den Namen des Genehmigenden enthalten.

Aus der Begründung:

Grundlage für die Grundstücksveränderungen, deren grundbuchsmäßige Durchführung die ASt beantragte, ist der Enteignungsbescheid v 29. 2. 2008 in der Fassung des Berichtigungsbescheids v 11. 8. 2008. Urkunden, auf Grund deren eine Eintragung erfolgen soll, sind gem § 87 Abs 1 GBG dem Gesuch grundsätzlich im Original beizulegen. Bei öffentlichen Urkunden wird dem Erfordernis der Vorlage eines Originals durch die Vorlage einer Ausfertigung entsprochen (zum Notariatsakt: RIS-Justiz RS0061077; Kodek in Kodek, Grundbuchsrecht² § 87 GBG Rz 8).

Die Erfordernisse von Ausfertigungen einer verwaltungsbehördlichen Erledigung regelt § 18 Abs 4 AVG. Danach hat jede schriftliche Ausfertigung die Bezeichnung der Behörde, das Datum der Genehmigung und den Namen des Genehmigenden zu ent-

halten. Im zweiten Satz dieser Bestimmung wird zwischen Ausfertigungen in Form von elektronischen Dokumenten und solchen, die in Papierform ergehen, unterschieden. Erstere müssen immer mit einer Amtssignatur (§ 19 E-GovG) versehen sein; Papierausfertigungen brauchen, wenn sie als Ausdrucke von mit einer Amtssignatur versehenen elektronischen Dokumenten oder von Kopien solcher Ausdrucke erstellt werden, keine weiteren Voraussetzungen zu erfüllen. Sie bedürfen weder einer Unterschrift noch einer Beglaubigung (RV 294 BlgNR 23. GP 14; vgl auch Kodek, aaO). Sonstige Papierausfertigungen haben die Unterschrift des Genehmigenden zu enthalten; an die Stelle dieser Unterschrift kann die Beglaubigung der Kanzlei treten, dass die Ausfertigung mit der Erledigung übereinstimmt und die Erledigung gem § 18 Abs 3 AVG genehmigt worden ist.

§ 82a AVG stand vom 1. 1. 2008 bis 28. 2. 2013 in Geltung. Nach dieser Bestimmung bedurften bis zum Ablauf des 31. 12. 2010 keiner Unterschrift, Beglaubigung oder Amtssignatur: „1. schriftliche Ausfertigungen von elektronisch erstellten Dokumenten; 2. schriftliche Ausfertigungen in Form von elektronischen Dokumenten.“ Nach den Geset-

GRUNDBUCHSRECHT

§ 365 ABGB;
§ 18 Abs 4,
§ 82a AVG;
§ 87 GBG

OGH
23. 1. 2017,
5 Ob 179/16h

Grundbuchs-
urkunde;
öffentliche
Urkunde;
Enteignung

2017/75

zesmaterialien (RV 294 BgNR 23. GP 14) sind „schriftliche Ausfertigungen von elektronisch erstellten Erledigungen“ alle Ausfertigungen von Erledigungen, die ua unter Verwendung eines Textverarbeitungsprogramms erstellt worden sind. Solche Ausfertigungen bedurften bis 31. 12. 2010 überhaupt keiner Fertigung (*Hengstschläger/Leeb*, AVG² § 82 a Rz 2). Die von der ASt vorgelegten Ausfertigungen der Bescheide sind vor dem 31. 12. 2010 ergangen und bedurften daher, weil sie erkennbar unter Verwendung eines Textverarbeitungsprogramms erstellt wurden, keiner Unterschrift, Beglaubigung oder Amtssignatur.

Anders verhält es sich mit den Rechtskraftbestätigungen: Die Rechtskraftbestätigung ist eine öffentliche Urkunde (RIS-Justiz RS0041308 [T 2]). Nach der Rsp des VwGH handelt es sich dabei um die Beurkundung einer sich unmittelbar aus dem Gesetz selbst ergebenden, mit einer erlassenen Entscheidung verbundenen Rechtsfolge, die von der Erfüllung bestimmter Tatsachen abhängt und unabhängig von ihrer Beurkundung eintritt (VwGH 99/12/0199). Die Bestimmung des § 18 Abs 4 AVG gilt für sämtliche behördliche Erledigungen, auch für die Ausstellung von Urkunden (*Hengstschläger/Leeb*, aaO § 18 Rz 1 mwN). Voraussetzung für den Eigentumserwerb des Enteigners ist (jedenfalls) die Rechtskraft des Enteignungsbescheids. Die notwendige (RIS-Justiz RS0099943; vgl *Weigand* in *Kodek*, Grundbuchsrecht² § 33 Rz 31) Beurkundung dieses Kriteriums hat daher ebenfalls § 18 Abs 4 AVG zu entsprechen (5 Ob 204/08 y), sodass jede schriftliche Ausfertigung die Bezeichnung der Behörde, das Datum der Genehmigung und den Namen des Genehmigenden zu enthalten hat.

Zwar muss die Unterschrift des Genehmigenden (dazu § 18 Abs 3 AVG) nicht lesbar sein (*Hengstschläger/Leeb*, aaO § 18 Rz 23). Mit der Anordnung in § 18 Abs 4 Satz 1 AVG, wonach jede schriftliche Ausfertigung einer Erledigung auch den Namen des Genehmigenden zu enthalten hat, bringt der Gesetzgeber aber zum Ausdruck, dass für die Parteien des Verwaltungsverfahrens jedenfalls die Identität des Genehmigenden erkennbar sein muss. Dabei handelt es sich um ein notwendiges Merkmal einer jeden Erledigung, sodass (zumindest) der (Nach-)Name des Genehmigenden aus der Ausfertigung der Erledigung hervorgehen muss, andernfalls die Erledigung im Allgemeinen absolut nichtig ist (*Hengstschläger/Leeb*, aaO § 18 AVG Rz 19 mwN). Weil die (unleserliche) Paraphe keinen Rückschluss auf die Person des Genehmigenden erlaubt, vermögen die den Bescheiden beigesetzten Beurkundungen der Rechtskraft keine Bindungswirkung zu entfalten, sodass der begehrten Eintragung schon aus diesem Grund die Bewilligung zu versagen ist (vgl 5 Ob 204/08 y; RIS-Justiz RS0099943 [T 1]).

Richtig ist, dass Unbedenklichkeitsbescheinigungen als Bewilligungsurkunden (vgl dazu *Kodek*, aaO § 87 GBG Rz 2) nicht im Original vorgelegt werden müssen. Werden solche Urkunden nicht im Original bzw im Falle von öffentlichen Urkunden nicht als eine das Original ersetzende Ausfertigung vorgelegt, ist es aber erforderlich, dass sie dem Gesuch in be-

glaubiger Abschrift angeschlossen werden (*Kodek*, aaO Rz 15).

Das Eigentumsrecht des Enteigners wird nicht vom Enteigneten abgeleitet, sondern entsteht originär (RIS-Justiz RS0010847; RS0010841 [T 7]; *Klicka* in *Schwimann/Kodek*⁴ § 365 ABGB Rz 7; *Winner* in *Rummel/Lukas*⁴ § 365 ABGB Rz 20; *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.03} § 365 ABGB Rz 6).

Nach nunmehr gefestigter Auffassung bildet die Rechtskraft des Enteignungsbescheids (RIS-Justiz RS0010847 [T 3]) den Rechtsgrund, der allerdings gem § 35 Abs 1 des hier anzuwendenden EISBEG noch des Vollzugs der Enteignung als Modus des Rechtserwerbs iSd § 380 ABGB bedarf (vgl 5 Ob 234/08 k; *Eccher* in *KBB*⁴ § 365 ABGB Rz 5). Dazu ist der tatsächliche Vollzug der Enteignung durch freiwillige Besitzübertragung oder zwangsweise Besitzeinweisung nach Leistung der Entschädigung oder gerichtlicher Hinterlegung bzw Sicherstellung erforderlich (5 Ob 254/99 k; 5 Ob 108/12 m; *Holzner*, aaO Rz 5; *Klicka*, aaO Rz 7; *Leupold* in *Fenyves/Kerschner/Vonkilch*, *Klang*³ § 365 ABGB Rz 25–27).

Werden Liegenschaften enteignet, ist die Eintragung des Begünstigten im Grundbuch nach einem außerbücherlichen Vollzug deklarativ; wird hingegen die Einverleibung vor einem Vollzug erzwungen, konstitutiv (5 Ob 234/08 k; RIS-Justiz RS0010847 [T 3 bis T 5]).

Eine konstitutive Einverleibung vor Vollzug ist möglich, erfordert aber neben dem öffentlich-rechtlichen Titel auch den Nachweis der Vollzugsvoraussetzungen (5 Ob 108/12 m). § 35 Abs 2 EISBEG begnügt sich nicht mit der Rechtsgestaltung, sondern sieht einen Vollzug der Enteignung vor, der an den Nachweis der Leistung (Sicherstellung) der Entschädigung geknüpft ist (3 Ob 121/12 h; *Winner*, aaO Rz 5). Damit ist auch im Fall einer konstitutiv wirkenden Einverleibung der Nachweis der Leistung (Sicherstellung) des Entschädigungsbetrags durch eine den Vorschriften der §§ 26 ff GBG entsprechende Urkunde erforderlich (vgl 5 Ob 216/06 k; *Winner*, aaO Rz 5).

Anmerkung:

Die Entscheidung stellt zutreffender Weise klar, dass erst der rechtskräftige Enteignungsbescheid den Rechtsgrund für die Enteignung bildet. An die Rechtskraft sind daher unmittelbar eintretende Rechtsfolgen gebunden. Wenn auch die Rechtskraft unabhängig von ihrer Bestätigung als bloß deklarativer Akt eintritt, stellt diese Bestätigung dennoch eine öffentliche Urkunde dar, auf die die einschlägigen verwaltungsrechtlichen Vorschriften für behördliche Erledigungen anzuwenden sind. Aus diesem Grund hat auch die (schriftliche) Rechtskraftbestätigung gem § 18 Abs 4 AVG den Namen des Genehmigenden, die Bezeichnung der Behörde und das Datum der Genehmigung zu enthalten. Eine bloße Paraphe des Genehmigenden ohne Angabe seines Namens reicht daher nicht. Elektronische Rechtskraftbestätigungen müssen mit einer Amtssignatur iSd § 19 EGov-G versehen sein.

Stephan Verweijen

Dr. Stephan Verweijen ist Notar in Wien.