

TE OGH 2008/2/19 5Ob278/07d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.02.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Urkundenhinterlegungssache der Antragstellerin A***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Christian Widl, Rechtsanwalt in Wien, wegen Urkundenhinterlegung zum Erwerb des Eigentumsrechts an Superädifikaten auf der Liegenschaft EZ ***** Grundbuch *****, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 31. Mai 1999, AZ 46 R 414/99v, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Donaustadt vom 28. Jänner 1999, AZ Uh 25/99, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die S***** AG hatte vor ihrem Erwerb der Liegenschaft EZ ***** GB***** auf dem Grundstück 369/6 Bauwerke (Superädifikate) bestehend aus einem Hallengebäude, dem nordseitigen Vordach mit Rampe, der nordseitigen Verladerampe, dem ostseitigen Vordach, dem ostseitigen erdgeschoßigen Anbau in Massivbauweise für Büro, Sanitärraum und Garderobe, dem südseitigen erdgeschoßigen Anbau für Lufterhitzung und Kompressorraum in Massivbauweise, der westseitigen Ölwanne aus Stahlbeton für die verschiedenen Sammelbehälter, der Vergrößerung der Garderobe in Massivbauweise und dem Lacklagerraum in Massivbauweise mit Exausführung, befestigten Straßenplätzen in der Absicht errichtet, dass diese nicht dauernd auf der Liegenschaft verbleiben. Auf Grund des Kaufvertrags vom 27. 8. 1992 erwarb die S***** AG das Alleineigentum an der EZ ***** GB ***** (TZ 300/1993). Mit Kaufvertrag vom 18. 12. 1996/3. 1. 1997 verkaufte die S***** AG die obgenannten Superädifikate an die nunmehrige Antragstellerin A***** GmbH. Die Verkäuferin S***** AG hatte bereits zu AZ Uh 89/97 des Bezirksgerichts Donaustadt die Hinterlegung des Kaufvertrags vom 18. 12. 1996/3. 1. 1997 in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Urkunden zum Zweck des Erwerbs des Eigentumsrechts der nunmehrigen Antragstellerin A***** GmbH sowie zum Zweck des Erwerbs des Vorkaufsrechts der S***** AG an den Bauwerken beantragt. Diesen Antrag hat das Erstgericht mit dem unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen Beschluss vom 14. 8. 1997, AZ Uh 89/97, abgewiesen.

Auf Grund des Kaufvertrags vom 18. 12. 1996/3. 1. 1997 und unter Hinweis auf den zuvor wiedergegebenen Sachverhalt begehrt nunmehr die A***** GmbH als Antragstellerin die Hinterlegung des bezeichneten Kaufvertrags in der Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Urkunden zum Erwerb des Eigentumsrechts an den in keinem Grundbuch eingetragenen auf dem der S***** AG gehörigen Grundstück Nr 369/6 Baufläche (Gebäude),

landwirtschaftlich genutzt, Wald, Sonstige (Werksgelände), Sonstige (Straßenanlage) und Sonstige (Bahnanlage) der EZ ***** GB ***** errichteten angeblich der S***** AG gehörenden Superädifikate für die Antragstellerin zu bewilligen.

Das Erstgericht wies den Urkundenhinterlegungsantrag ab. Bereits mit Beschluss vom 14. 8. 1997, AZ Uh 89/97, sei das gleichlautende Gesuch der S***** AG mit der wesentlichen Begründung abgewiesen worden, dass durch deren Liegenschaftserwerb die Superädifikatseigenschaft der Bauwerke gemäß § 435 ABGB erloschen sei. Es liege res iudicata vor und das Erstgericht sehe auch keinen Anlass von der seinerzeit vertretenen Rechtsansicht abzugehen. Das Erstgericht wies den Urkundenhinterlegungsantrag ab. Bereits mit Beschluss vom 14. 8. 1997, AZ Uh 89/97, sei das gleichlautende Gesuch der S***** AG mit der wesentlichen Begründung abgewiesen worden, dass durch deren Liegenschaftserwerb die Superädifikatseigenschaft der Bauwerke gemäß Paragraph 435, ABGB erloschen sei. Es liege res iudicata vor und das Erstgericht sehe auch keinen Anlass von der seinerzeit vertretenen Rechtsansicht abzugehen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Die S***** AG habe bereits zu AZ Uh 89/97 des Erstgerichts die Hinterlegung des Kaufvertrags vom 18. 12. 1996/3. 1. 1997 - erfolglos - beantragt. Der einzige Unterschied zum nunmehrigen Antrag bestehe darin, dass er nicht von der Verkäuferin der Superädifikate (S***** AG), sondern von der Käuferin (A***** GmbH) gestellt werde. Der Antragstellerin sei zuzubilligen, dass die materielle Rechtskraft grundsätzlich nur inter partes wirke. Wenngleich gewisse Umstände eine Rechtskrafterstreckung rechtfertigten, könne im vorliegenden Fall doch nicht davon ausgegangen werden, dass die von der S***** AG erwirkte Entscheidung auch automatisch gegen die nunmehrige Antragstellerin wirke. Allerdings erweise sich die zur Antragsabweisung herangezogene Rechtsansicht des Erstgerichts als zutreffend. Die S***** AG habe auf fremdem Grund Bauwerke errichtet und an diesen durch die Bauführung originär Eigentum erworben, ohne dass die Hinterlegung einer Urkunde notwendig oder zulässig gewesen wäre. Die S***** AG habe dann aber auch Eigentum an der Liegenschaft erworben, sodass es zur Vereinigung von Bauwerk und Grundeigentum gekommen sei. F. Bydlinki (Das Recht der Superädifikate, 40 f mwN) vertrete die Ansicht, durch Eigentümeridentität verliere das Bauwerk seine rechtliche Selbstständigkeit und werde unselbstständiger Bestandteil des Grundstücks. Die von der Antragstellerin ins Treffen geführten Entscheidungen SZ 58/23 und SZ 59/156 behandelten den Fall, dass der Grundeigentümer das Superädifikat erwirbt und sie führten dazu aus, das Eigentum könne nur durch Urkundenhinterlegung erworben werden. Hier gehe es jedoch nicht darum, wie die Vereinigung von Grund und Bauwerkseigentum zu bewerkstelligen sei, sondern um die Wirkungen einer derartigen Vereinigung. Auch die Entscheidung RPfISlG 1280 betreffe nicht den vorliegenden Fall, weil dort ausgesprochen werde, dem Bestand eines Superädifikats und der Urkundenhinterlegung stehe der Umstand nicht entgegen, dass der Verkäufer des Superädifikats selbst Miteigentümer der Liegenschaft sei. Hier sei allerdings die Verkäuferin die Alleineigentümerin der Liegenschaft. Dem Rekurs sei daher nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung des Rekursgerichts enthält den Ausspruch, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zum vorliegenden Problemkreis höchstgerichtliche Judikatur fehle.

Gegen den Beschluss des Rekursgerichts richtet sich der - dem Obersten Gerichtshof am 7. 12. 2007 vorgelegte - ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin, mit dem diese die Bewilligung ihres Hinterlegungsgesuchs anstrebt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig, weil sich der Oberste Gerichtshof bislang nur in 5 Ob 36/00f (= NZ 2000/486 [krit Hoyer] = wobl 2001/13 = bbl 2000/109) in vergleichbarer Konstellation mit der Wirkung der Vereinigung von Eigentum an Liegenschaft und Superädifikat befasst hat und diese Entscheidung nicht uneingeschränkt auf Zustimmung gestoßen ist. Der Revisionsrekurs ist aber nicht berechtigt.

1. Vorauszuschicken ist, dass das Rekursgericht zutreffend das Vorliegen einer res iudicata verneinte. Zwar ist im Außerstreitverfahren die materielle Rechtskraft (s dazu RIS-Justiz RS0007171) einer Entscheidung in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0007477) und es kommen nach der Judikatur die Rechtskraftwirkungen einer Entscheidung auch im Grundbuchsverfahren zum Tragen (vgl RIS-Justiz RS0041511; 5 Ob 220/72 = RPfISlG 1418 [krit. Hoyer in FS Kralik, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters, 220 f]), doch liegt ein Verstoß gegen die Rechtskraft nur dann vor, wenn eine Entscheidung zwischen denselben Parteien über denselben Anspruch ergeht (RIS-Justiz RS0041118). Am Vorverfahren zu AZ Uh 89/97 des Erstgerichts war aber die nunmehrige Antragstellerin nicht beteiligt. Für eine - ihr rechtliches Gehör verletzende - Erstreckung der Rechtskraft der Vorentscheidung (vgl dazu auch RIS-Justiz RS0107340) besteht kein Anlass, ist dies für den vorliegenden Fall doch weder gesetzlich angeordnet noch unter dem Postulat des Entscheidungsgleichklangs

erforderlich. Auch ein Fall der Rechtsnachfolge liegt hier nicht vor.¹ Vorauszuschicken ist, dass das Rekursgericht zutreffend das Vorliegen einer res iudicata verneinte. Zwar ist im Außerstreitverfahren die materielle Rechtskraft (s dazu RIS-Justiz RS0007171) einer Entscheidung in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0007477) und es kommen nach der Judikatur die Rechtskraftwirkungen einer Entscheidung auch im Grundbuchsverfahren zum Tragen vergleiche RIS-Justiz RS0041511; 5 Ob 220/72 = RPfISigG 1418 [krit. Hoyer in FS Kralik, Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchsrichters, 220 f]), doch liegt ein Verstoß gegen die Rechtskraft nur dann vor, wenn eine Entscheidung zwischen denselben Parteien über denselben Anspruch ergeht (RIS-Justiz RS0041118). Am Vorverfahren zu AZ Uh 89/97 des Erstgerichts war aber die nunmehrige Antragstellerin nicht beteiligt. Für eine - ihr rechtliches Gehör verletzende - Erstreckung der Rechtskraft der Vorentscheidung vergleiche dazu auch RIS-Justiz RS0107340) besteht kein Anlass, ist dies für den vorliegenden Fall doch weder gesetzlich angeordnet noch unter dem Postulat des Entscheidungsgleichklangs erforderlich. Auch ein Fall der Rechtsnachfolge liegt hier nicht vor.

2. Aus den Bestimmungen der §§ 297, 417 f ABGB folgt, dass Gebäude (Bauwerke; grundfest Errichtetes; vgl dazu RIS-Justiz RS0009921) grundsätzlich - unselbstständiger und daher sonderrechtsunfähiger (RIS-Justiz RS0009946) - Bestandteil der Liegenschaft werden, auf der sie errichtet sind. Die Regel ist also die Eigentümeridentität, die Ausnahme ist die Sonderrechtsfähigkeit (3 Ob 119/93 = SZ 67/61 = RdW 1994, 344 = ecolex 1994, 755 = NZ 1995, 16 = HS 25.353; 3 Ob 144/93 = EvBl 1994/134, 660 = SZ 67/1 = HS 25.344 = HS 25.352). Soweit es sich um grundfest errichtete Anlagen handelt, ist davon auszugehen, dass abgesehen von im Baurecht errichteten Objekten auf fremden Grund errichtete Gebäude nur dann sonderrechtsfähig sind, wenn sie Überbauten sind (3 Ob 144/93 = EvBl 1994/134, 660 = SZ 67/1 = HS 25.344 = HS 25.352). 2. Aus den Bestimmungen der Paragraphen 297,, 417 f ABGB folgt, dass Gebäude (Bauwerke; grundfest Errichtetes; vergleiche dazu RIS-Justiz RS0009921) grundsätzlich - unselbstständiger und daher sonderrechtsunfähiger (RIS-Justiz RS0009946) - Bestandteil der Liegenschaft werden, auf der sie errichtet sind. Die Regel ist also die Eigentümeridentität, die Ausnahme ist die Sonderrechtsfähigkeit (3 Ob 119/93 = SZ 67/61 = RdW 1994, 344 = ecolex 1994, 755 = NZ 1995, 16 = HS 25.353; 3 Ob 144/93 = EvBl 1994/134, 660 = SZ 67/1 = HS 25.344 = HS 25.352). Soweit es sich um grundfest errichtete Anlagen handelt, ist davon auszugehen, dass abgesehen von im Baurecht errichteten Objekten auf fremden Grund errichtete Gebäude nur dann sonderrechtsfähig sind, wenn sie Überbauten sind (3 Ob 144/93 = EvBl 1994/134, 660 = SZ 67/1 = HS 25.344 = HS 25.352).

3. Der Grundsatz, dass das Eigentum an dem auf fremden Grund errichteten Gebäude dem Grundeigentümer zufällt, schlägt dann nicht durch, wenn das Gebäude nicht in der Absicht aufgeführt wurde, auf dem Grund zu bleiben (Superädifikat; § 435 ABGB; RIS-Justiz RS0009939). Entscheidend dafür, ob ein Gebäude durch seine Errichtung kraft Gesetzes zum (unselbstständigen) Bestandteil des Grundes wird, ist die Belassungsabsicht des Erbauers im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (vgl RIS-Justiz RS0009865 [T8]). 3. Der Grundsatz, dass das Eigentum an dem auf fremden Grund errichteten Gebäude dem Grundeigentümer zufällt, schlägt dann nicht durch, wenn das Gebäude nicht in der Absicht aufgeführt wurde, auf dem Grund zu bleiben (Superädifikat; Paragraph 435, ABGB; RIS-Justiz RS0009939). Entscheidend dafür, ob ein Gebäude durch seine Errichtung kraft Gesetzes zum (unselbstständigen) Bestandteil des Grundes wird, ist die Belassungsabsicht des Erbauers im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes vergleiche RIS-Justiz RS0009865 [T8]).

4. Derjenige, der ein Bauwerk im Sinn des § 435 ABGB errichtet, erwirbt durch dessen Errichtung originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde erforderlich ist (5 Ob 106/90 = EvBl 1991/75, 347 = NZ 1992, 117 [Hofmeister]; RIS-Justiz RS0011245; Spielbüchler in Rummel³, § 435 ABGB Rz 1 mwN; Eccher in KBB², § 435 ABGB Rz 1; Hinteregger in Schwimann³, § 435 ABGB Rz 8). Für den originären Eigentumserwerb an einem Bauwerk besteht also das Formerfordernis der Urkundenhinterlegung nicht (5 Ob 116/91 = NZ 1992, 257 [Hofmeister]). Für die Übertragung des Eigentums am Superädifikat ist dann grundsätzlich die Urkundenhinterlegung erforderlich (vgl RIS-Justiz RS0010982; Hinteregger in Schwimann³, § 435 ABGB Rz 9; Spielbüchler in Rummel³, § 435 ABGB Rz 1). 4. Derjenige, der ein Bauwerk im Sinn des Paragraph 435, ABGB errichtet, erwirbt durch dessen Errichtung originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde erforderlich ist (5 Ob 106/90 = EvBl 1991/75, 347 = NZ 1992, 117 [Hofmeister]; RIS-Justiz RS0011245; Spielbüchler in Rummel³, Paragraph 435, ABGB Rz 1 mwN; Eccher in KBB², Paragraph 435, ABGB Rz 1; Hinteregger in Schwimann³, Paragraph 435, ABGB Rz 8). Für den originären Eigentumserwerb an einem Bauwerk besteht also das Formerfordernis der Urkundenhinterlegung nicht (5 Ob 116/91 = NZ 1992, 257 [Hofmeister]). Für die

Übertragung des Eigentums am Superädifikat ist dann grundsätzlich die Urkundenhinterlegung erforderlich (vergleiche RIS-Justiz RS0010982; Hinteregger in Schwimann³, Paragraph 435, ABGB Rz 9; Spielbüchler in Rummel³, Paragraph 435, ABGB Rz 1).

5.1. Die Antragstellerin beruft sich zunächst darauf, ursprünglich habe die S***** AG die Bauwerke auf fremdem Grund errichtet und damit wirksam Eigentum an den Superädifikaten erworben. Sei einmal die Spaltung zwischen Grund- und Gebäudeeigentum erfolgt, solle durch Urkundenhinterlegung Klarheit darüber geschaffen werden, ob diese Spaltung noch weiter und zwischen welchen beteiligten Personen diese bestehe. Es entspreche bisheriger Rechtsauffassung des Obersten Gerichtshofs, dass die Überbaueigenschaft nicht automatisch durch „Zuwachs“ erlösche.

5.2. Dem originären Eigentumserwerb der S***** AG an den Superädifikaten muss hier nicht (mehr) weiter nachgegangen werden, weil diesen das Rekursgericht auf Grund der Aktenlage, insbesondere auf Basis des Inhalts des Kaufvertrags vom 18. 12. 1996/3. 1. 1997 ohnehin bejaht hat. Soweit sich die Antragstellerin auf 2 Ob 339/34 (= JBl 1934, 453), 1 Ob 997/34 (= SZ 17/2 = NZ 1935, 116), 7 Ob 71/56 (= EvBl 1956/148, 296) und 5 Ob 365/59 (= RZ 1960, 14) beruft, so betreffen diese Entscheidungen vornehmlich den schon oben wiedergegebenen Grundsatz vom derivativen Eigentumserwerb am Superädifikat durch Urkundenhinterlegung. Für die vorliegende Konstellation ist aus diesen Entscheidungen nichts zu gewinnen.

5.3. Der Antragstellerin ist einzuräumen, dass sich der Oberste Gerichtshof in 3 Ob 125/84 (= EvBl 1986/10, 45 = RdW 1985, 368 = SZ 58/23 = MietSlg 37/12) mit Superädifikaten zu befassen hatte, von denen die Liegenschaftseigentümerin behauptete, diese seien nach Auflösung des Mietverhältnisses mit der Gebäudeerrichterin gemäß den Vertragsbestimmungen in ihr Eigentum übergegangen. In dieser Entscheidung lehnte der Oberste Gerichtshof näher bezeichnete Lehrmeinungen ab, wonach der Grundsatz des derivativen Eigentumserwerbs an Superädifikaten durch Urkundenhinterlegung dann nicht ohne weiteres gelte, wenn das Eigentum am Superädifikat auf den Eigentümer des Grundes übergehen solle. Es bestehe - so die Entscheidungsgründe - kein Anlass, von der Rechtsprechung abzugehen, wonach als gültige Erwerbsart nur die Urkundenhinterlegung in Frage komme. Es sei besonders auf die ausführlichen und überzeugenden Argumente von F. Bydlinski (Das Recht der Superädifikate, 37 bis 40) hinzuweisen, nach denen es kein automatisches „Zuwachsen“ gebe.

Auch aus dieser Entscheidung ist aber für den vorliegenden Fall nichts Wesentliches zu gewinnen, weil hier, wie bereits das Rekursgericht zutreffend herausgearbeitet hat, gerade nicht die Voraussetzungen des derivativen Eigentumserwerbs an einem Superädifikat, sondern die Rechtsfolgen eines (bereits erfolgten) Erwerbs des Liegenschaftseigentums durch den Eigentümer des Superädifikats zu beurteilen sind.

6. Mit der - auch hier zu beurteilenden - Frage nach den Rechtsfolgen der Vereinigung von Bauwerks- und Grundeigentum hat sich der erkennende Senat bereits in 5 Ob 36/00f (= NZ 2000/486 [krit Hoyer] = wobl 2001/13 = bbl 2000/109) auseinander gesetzt. Er gelangte damals, insbesondere gestützt auf die Lehrmeinungen von Ostheim (Superädifikat auf eigenem Grund, ÖJZ 1975, 202 [209, FN 64]) und F. Bydlinski (Das Recht der Superädifikate, 40 f) zusammengefasst zum Ergebnis, erwerbe der Eigentümer eines in stabiler und massiver Bauweise ausgeführten Superädifikats auch die Liegenschaft auf der dieses errichtet ist, dann verliere das Bauwerk seine rechtliche Selbstständigkeit und werde unselbstständiger Bestandteil (Zuwachs) des Grundstücks.

An dieser Rechtsansicht ist festzuhalten. Sie trägt zunächst dem in § 435 ABGB zum Ausdruck kommenden Prinzip Rechnung, dass es sich bei einem Superädifikat grundsätzlich um ein Bauwerk auf fremdem Grund handeln muss. Das gesetzliche Erfordernis fehlender Belassungsabsicht spricht gegen eine mögliche Dauerspaltung von Grund- und Bauwerkseigentum und intendiert eine Rückkehr zur Regel der Eigentümeridentität von Bauwerks- und Grundeigentum, wofür bei in Massivbauweise ausgeführten Gebäuden auch die Verkehrserwartung spricht. All diese Umstände sprechen tendenziell für den Entfall der Sonderrechtsfähigkeit der Gebäude bei Eigentümeridentität von Bauwerks- und Grundeigentum. An dieser Rechtsansicht ist festzuhalten. Sie trägt zunächst dem in Paragraph 435, ABGB zum Ausdruck kommenden Prinzip Rechnung, dass es sich bei einem Superädifikat grundsätzlich um ein Bauwerk auf fremdem Grund handeln muss. Das gesetzliche Erfordernis fehlender Belassungsabsicht spricht gegen eine mögliche Dauerspaltung von Grund- und Bauwerkseigentum und intendiert eine Rückkehr zur Regel der

Eigentümeridentität von Bauwerks- und Grundeigentum, wofür bei in Massivbauweise ausgeführten Gebäuden auch die Verkehrserwartung spricht. All diese Umstände sprechen tendenziell für den Entfall der Sonderrechtsfähigkeit der Gebäude bei Eigentümeridentität von Bauwerks- und Grundeigentum.

Die von Hoyer in seiner Glosse zu 5 Ob 36/00f (NZ 2000/486) vorgetragene Kritik, wonach die Konsequenz des Verlusts der Sonderrechtsfähigkeit nur überzeuge, „sofern man Lastenfreiheit der Liegenschaft wie des Superädifikats oder deren gleichförmige Belastung im Zeitpunkt der Herstellung der Eigentümeridentität annimmt“, trägt den Rechtsstandpunkt der Revisionsrekurswerberin nicht. Die Regeln über die sachenrechtliche Sonderrechtsfähigkeit haben nämlich grundsätzlich zwingenden Charakter. Selbst wenn man - etwa in Analogie zu § 8 BauRG - zur Wahrung der Rechte von Pfandgläubigern an der Sonderrechtsfähigkeit eines Superädifikats auch nach der Vereinigung von Liegenschafts- und Superädifikatseigentum festhielte, käme diese Ausnahme dem Liegenschaftseigentümer - gleichsam zur Vorratshaltung eines Superädifikats für eine spätere Veräußerung - nicht zugute. Die von Hoyer in seiner Glosse zu 5 Ob 36/00f (NZ 2000/486) vorgetragene Kritik, wonach die Konsequenz des Verlusts der Sonderrechtsfähigkeit nur überzeuge, „sofern man Lastenfreiheit der Liegenschaft wie des Superädifikats oder deren gleichförmige Belastung im Zeitpunkt der Herstellung der Eigentümeridentität annimmt“, trägt den Rechtsstandpunkt der Revisionsrekurswerberin nicht. Die Regeln über die sachenrechtliche Sonderrechtsfähigkeit haben nämlich grundsätzlich zwingenden Charakter. Selbst wenn man - etwa in Analogie zu Paragraph 8, BauRG - zur Wahrung der Rechte von Pfandgläubigern an der Sonderrechtsfähigkeit eines Superädifikats auch nach der Vereinigung von Liegenschafts- und Superädifikatseigentum festhielte, käme diese Ausnahme dem Liegenschaftseigentümer - gleichsam zur Vorratshaltung eines Superädifikats für eine spätere Veräußerung - nicht zugute.

7. Im Ergebnis folgt:

Die S***** AG hat an den im Kaufvertrag vom 18. 12. 1996/3. 1. 1997 näher bezeichneten und nach deren Beschreibung in stabiler und massiver Bauweise ausgeführten Bauwerken durch deren Errichtung auf damals fremdem Grund originäres Eigentum (an Superädifikaten) erworben. Durch den späteren Erwerb auch des Eigentums an der Liegenschaft durch die S***** AG ist die Sonderrechtsfähigkeit der Bauwerke jedenfalls insoweit verloren gegangen, als sie nicht mehr von der Antragstellerin durch Urkundenhinterlegung erworben werden können. Die Regel, dass die Existenz eines Superädifikats, welches Gegenstand eines Hinterlegungsantrags ist, nicht zu prüfen ist, gilt dann nicht, wenn - wie hier - bereits aus den vorliegenden Urkunden und dem eigenen Antragsvorbringen der Gesuchswerberin unzweifelhaft die rechtliche Nichtexistenz des Bauwerks hervorgeht (5 Ob 116/91 = NZ 1992, 257 [Hofmeister]).

Das Urkundenhinterlegungsgesuch erweist sich demnach als unberechtigt, weshalb dem Revisionsrekurs kein Erfolg beschieden sein kann.

Textnummer

E86640

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00278.07D.0219.000

Im RIS seit

20.03.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2016

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