

TE OGH 2015/3/24 5Ob35/15f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Helmuth S*****, vertreten durch Mag. Verena Miklos, Notarin in Aspang-Markt, wegen Urkundenhinterlegung, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juni 2014, AZ 47 R 149/14f, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 26. März 2014, TZ 1440/2014 (Uh 10/14), bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Helmuth S*****, vertreten durch Mag. Verena Miklos, Notarin in Aspang-Markt, wegen Urkundenhinterlegung, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. Juni 2014, AZ 47 R 149/14f, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 26. März 2014, TZ 1440 aus 2014, (Uh 10/14), bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller beehrte die Hinterlegung eines notariellen Schenkungsvertrags zum Erwerb seines Eigentumsrechts an einem Hälfteanteil des der Geschenkgeberin gehörigen, in keinem Grundbuch eingetragenen, errichteten Superädifikats „*****, KLG ***** Parzelle *****“ auf dem Grundstück ***** in der EZ *****, GB 01405 Ottakring, Eigentümer der Liegenschaft ist die Stadt Wien.

Der vorgelegte Schenkungsvertrag hält fest, dass auf einem Teil des Grundstücks *****, das intern als „Los *****“ bezeichnet und von der Finanzverwaltung als „*****, KLG ***** Parzelle *****“ geführt wird, ein Superädifikat errichtet ist, das zur Gänze im Eigentum der Geschenkgeberin steht. Gegenstand des Schenkungsvertrags ist ein Hälfteanteil dieses Superädifikats.

Das Erstgericht wies das Grundbuchgesuch mangels genauer Bezeichnung des Superädifikats ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Es vermisste eine genaue Beschreibung des Superädifikats in der vorgelegten Grundbuchsurrende, wie sie nach § 433 ABGB iVm § 4 Abs 3 UHG zu fordern sei. Der Grundbuchstand lege nahe, dass sich auf dem Grundstück eine Kleingartenanlage befinde. Der Bestand mehrerer

Superädifikate sei daher keineswegs ausgeschlossen, weshalb an die Bezeichnung des von der Urkundenhinterlegung betroffenen Bauwerks höhere Anforderungen zu stellen seien. § 4 Abs 2 UHG ermögli che, dem Antrag auf Urkundenhinterlegung einen Plan über die Lage des Bauwerks anzuschließen. Dieser Möglichkeit messe die Lehre besondere Bedeutung zu, wenn sich auf einer Liegenschaft mehrere Superädifikate befänden und diese nicht durch eine sonstige nähere Bezeichnung zu unterscheiden seien. Ein dem Hinterlegungsantrag bewilligender Beschluss habe das Bauwerk nach § 10 Abs 1 UHG nicht nur durch Anführung der Katastralgemeinde und der Grundstücksnummer, sondern auch mittels eines kennzeichnenden Wortes zu bezeichnen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge. Es vermisste eine genaue Beschreibung des Superädifikats in der vorgelegten Grundbuchs urkunde, wie sie nach Paragraph 433, ABGB in Verbindung mit Paragraph 4, Absatz 3, UHG zu fordern sei. Der Grundbuchstand lege nahe, dass sich auf dem Grundstück eine Kleingartenanlage befinde. Der Bestand mehrerer Superädifikate sei daher keineswegs ausgeschlossen, weshalb an die Bezeichnung des von der Urkundenhinterlegung betroffenen Bauwerks höhere Anforderungen zu stellen seien. Paragraph 4, Absatz 2, UHG ermögli che, dem Antrag auf Urkundenhinterlegung einen Plan über die Lage des Bauwerks anzuschließen. Dieser Möglichkeit messe die Lehre besondere Bedeutung zu, wenn sich auf einer Liegenschaft mehrere Superädifikate befänden und diese nicht durch eine sonstige nähere Bezeichnung zu unterscheiden seien. Ein dem Hinterlegungsantrag bewilligender Beschluss habe das Bauwerk nach Paragraph 10, Absatz eins, UHG nicht nur durch Anführung der Katastralgemeinde und der Grundstücksnummer, sondern auch mittels eines kennzeichnenden Wortes zu bezeichnen.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den Anforderungen an die Beschreibung eines Superädifikats in der Hinterlegungs urkunde nicht vorliege.

Der Revisionrekurs des Antragstellers ist aus dem vom Rekursgericht angegebenen Grund zulässig. Er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

1. § 4 Abs 1 UHG fordert die Bezeichnung der Liegenschaft durch die Einlagezahl, erforderlichenfalls durch die Grundstücksnummer im Antrag. Diesem kann nach § 4 Abs 2 UHG ein Plan über die Lage des Bauwerks angeschlossen werden. Urkunden eignen sich zur Hinterlegung, wenn sie den §§ 432-437, 451, 481 ABGB entsprechen. Soweit diese Bestimmungen nicht unmittelbar anzuwenden sind, gelten die §§ 432, 433 ABGB sinngemäß (§ 4 Abs 3 UHG). 1. Paragraph 4, Absatz eins, UHG fordert die Bezeichnung der Liegenschaft durch die Einlagezahl, erforderlichenfalls durch die Grundstücksnummer im Antrag. Diesem kann nach Paragraph 4, Absatz 2, UHG ein Plan über die Lage des Bauwerks angeschlossen werden. Urkunden eignen sich zur Hinterlegung, wenn sie den Paragraphen 432 -, 437, 451, 481, ABGB entsprechen. Soweit diese Bestimmungen nicht unmittelbar anzuwenden sind, gelten die Paragraphen 432, 433, ABGB sinngemäß (Paragraph 4, Absatz 3, UHG).

2. Form und Inhalt der Urkunden müssen praktisch ident mit jenen anderer Grundbuchs urkunden sein (Forster, Ausgewählte Fragen des österreichischen Superädifikatsrechts, 79). Die Urkunde muss das Objekt so ausreichend bezeichnen, dass an seiner Identität kein Zweifel aufkommen kann (Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 § 4 UHG Rz 3; Bittner/Lehner, Grundbuchsrecht, Reg 9, Kap 2, 5). 2. Form und Inhalt der Urkunden müssen praktisch ident mit jenen anderer Grundbuchs urkunden sein (Forster, Ausgewählte Fragen des österreichischen Superädifikatsrechts, 79). Die Urkunde muss das Objekt so ausreichend bezeichnen, dass an seiner Identität kein Zweifel aufkommen kann (Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 Paragraph 4, UHG Rz 3; Bittner/Lehner, Grundbuchsrecht, Reg 9, Kap 2, 5).

3. Nach der herrschenden Meinung reicht die Angabe der EZ als Inhalt der Titellurkunde für den Eigentumserwerb an Liegenschaften aus, wenn der Vertragsgegenstand damit eindeutig bezeichnet ist (5 Ob 198/02g; RIS-Justiz RS0011237; Weigand in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 § 32 GBG Rz 3; Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB4, § 433 Rz 3). Beim derivativen Erwerb des Eigentums an einem errichteten Superädifikat, der als Modus die Urkundenhinterlegung fordert (RIS-Justiz RS0011102 [T1]; RS0011241; RS0010982; RS0011244), soll im Sinn der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Urkundenhinterlegung Klarheit über die Eigentumsverhältnisse an Liegenschaft und Superädifikat schaffen (RIS-Justiz RS0011241). 3. Nach der herrschenden Meinung reicht die Angabe der EZ als Inhalt der Titellurkunde für den Eigentumserwerb an Liegenschaften aus, wenn der Vertragsgegenstand damit eindeutig bezeichnet ist (5 Ob 198/02g; RIS-Justiz RS0011237; Weigand in Kodek, Grundbuchsrecht 1.01 Paragraph 32, GBG Rz 3; Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB4, Paragraph 433, Rz 3). Beim derivativen Erwerb des Eigentums an einem errichteten

Superädifikat, der als Modus die Urkundenhinterlegung fordert (RIS-Justiz RS0011102 [T1]; RS0011241; RS0010982; RS0011244), soll im Sinn der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Urkundenhinterlegung Klarheit über die Eigentumsverhältnisse an Liegenschaft und Superädifikat schaffen (RIS-Justiz RS0011241).

4. Diese Klarheit ist durch eine nähere Beschreibung des zu übertragenden Bauwerks zu erreichen, wie sie in der Lehre (Forster aaO mWN in FN 378) und zweitinstanzlicher Rechtsprechung (LG Klagenfurt 2 R 193/87 RPfIGB 2206) zu Recht bereits gefordert wurde. Wäre eine Beschreibung gänzlich überflüssig, scheint zudem die Anordnung in § 10 Abs 1 Satz 3 UHG sinnlos, wonach das Bauwerk im Beschluss über die Bewilligung der Hinterlegung mit einem kennzeichnenden Wort zu bezeichnen ist. 4. Diese Klarheit ist durch eine nähere Beschreibung des zu übertragenden Bauwerks zu erreichen, wie sie in der Lehre (Forster aaO mWN in FN 378) und zweitinstanzlicher Rechtsprechung (LG Klagenfurt 2 R 193/87 RPfIGB 2206) zu Recht bereits gefordert wurde. Wäre eine Beschreibung gänzlich überflüssig, scheint zudem die Anordnung in Paragraph 10, Absatz eins, Satz 3 UHG sinnlos, wonach das Bauwerk im Beschluss über die Bewilligung der Hinterlegung mit einem kennzeichnenden Wort zu bezeichnen ist.

5. Das Gericht hat zwar nach Rechtsprechung und Lehre bei einem Antrag auf Urkundenhinterlegung die rechtliche Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat iSd § 435 ABGB nicht zu prüfen (RIS-Justiz RS0077193; Rassi Grundbuchsrecht² Rz 356; Bittner/Lehner aaO). Trotz dieser eingeschränkten Prüfungsbefugnis muss das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet sein (§ 9 Abs 1 Z 2 UHG). Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist ein Hinterlegungsbegehren etwa in jenen Fällen abzuweisen, in denen aus den beigebrachten Urkunden selbst hervorgeht, dass ein nicht als Superädifikat zu beurteilendes Gebäude vorliegt (5 Ob 2323/96w = NZ 1997/403 [Hoyer]; 5 Ob 7/96 = wobl 1997/34; 5 Ob 190/14y). 5. Das Gericht hat zwar nach Rechtsprechung und Lehre bei einem Antrag auf Urkundenhinterlegung die rechtliche Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat iSd Paragraph 435, ABGB nicht zu prüfen (RIS-Justiz RS0077193; Rassi Grundbuchsrecht² Rz 356; Bittner/Lehner aaO). Trotz dieser eingeschränkten Prüfungsbefugnis muss das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet sein (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, UHG). Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist ein Hinterlegungsbegehren etwa in jenen Fällen abzuweisen, in denen aus den beigebrachten Urkunden selbst hervorgeht, dass ein nicht als Superädifikat zu beurteilendes Gebäude vorliegt (5 Ob 2323/96w = NZ 1997/403 [Hoyer]; 5 Ob 7/96 = wobl 1997/34; 5 Ob 190/14y).

6. Diese Beurteilung ist ausgeschlossen, wenn in der Grundbuchsurkunde nur von einem Superädifikat die Rede ist. Superädifikat ist eine rechtliche Qualifikation und keinesfalls eine jenes Bauwerk identifizierende Beschreibung, das in das Eigentum übertragen werden soll. Zur Lage des Superädifikats verweist der vorgelegte Schenkungsvertrag auf die „interne“ Bezeichnung („Los/Parzelle *****“) jenes Teils der EZ, auf der das Superädifikat errichtet sein soll. Diese „interne“ Identifizierung ist für den Grundbuchsrichter weder anhand des Grundbuchstands noch der vorgelegten Urkunde selbst überprüfbar.

7. Bei Hinterlegung einer Urkunde, welche die Übertragung des Eigentums an einem Superädifikat bewirken soll, muss das Superädifikat eindeutig identifiziert werden. Dies kann durch die Vorlage eines Plans oder durch eine Beschreibung des Bauwerks nach (beispielsweise) seiner Bauweise, Größe oder Umfang der verbauten Fläche in der Urkunde erfolgen. Die Bezeichnung als „Superädifikat“ reicht nicht aus.

Textnummer

E110900

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00035.15F.0324.000

Im RIS seit

17.06.2015

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2021

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