

TE OGH 2014/11/18 5Ob190/14y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.11.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr.

Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Grundbuchsache des Antragstellers Engelbert G*****, vertreten durch Dr. Rainer Aichner, öffentlicher Notar in Salzburg, wegen 1. Urkundenhinterlegung und 2. Löschung einer Anmerkung der Errichtung eines Superädifikats, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 13. August 2014, AZ 3 R 96/14y, mit dem infolge Rekurses des Antragstellers der Beschluss des Bezirksgerichts Spittal an der Drau vom 30. April 2014, AZ Uh 2/14, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Am 21. 7. 1955 wurde aufgrund des Übergabsvertrags vom 28. 2. 1955 das Eigentumsrecht für Peter K***** an der EZ ***** einverleibt. Am 23. 7. 1973 wurde im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft ersichtlich gemacht, dass das auf dem Grundstück.141 Baufläche errichtete Gebäude ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB darstellt und dass dieses Bauwerk nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers steht. Am 21. 7. 1955 wurde aufgrund des Übergabsvertrags vom 28. 2. 1955 das Eigentumsrecht für Peter K***** an der EZ ***** einverleibt. Am 23. 7. 1973 wurde im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft ersichtlich gemacht, dass das auf dem Grundstück.141 Baufläche errichtete Gebäude ein Bauwerk im Sinne des Paragraph 435, ABGB darstellt und dass dieses Bauwerk nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers steht.

Am 25. 3./20. 6. 1985 schlossen Peter K***** als Verkäufer und Dr. Günther R***** als Käufer einen Kaufvertrag, der auszugsweise folgenden Inhalt hat:

„... Peter K***** ist grundbücherlicher Eigentümer der Liegenschaft in EZ ***** bestehend aus Bp. 141 im Ausmaß von 68 m2 und Gp. 520/5 LN im Ausmaß von 312 m2, samt der auf der Bp. 141 errichteten Almhütte.

...

Peter K***** verkauft und übergibt hiemit die oben näher beschriebene Liegenschaft ... an Dr. Günther R***** und dieser kauft und übernimmt die Liegenschaft so wie diese liegt und steht samt allem rechtlichen und faktischen Zubehör in sein Eigentum. Der Verkauf und der Kauf der Liegenschaft erfolgt mit allen Rechten und Pflichten so, wie

der Verkäufer diese bisher besessen und genossen hat bzw zu besitzen und genießen berechtigt war ...

Der sich ergebende Gesamtkaufpreis ... wurde vom Käufer an den Verkäufer bereits vor Jahren entrichtet, was der Verkäufer durch Fertigung dieses Kaufvertrages bestätigt.

In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass der mündliche Kaufvertrag für die gegenständliche Liegenschaft zwischen dem Verkäufer und dem Käufer schon vor ca. 10 Jahren abgeschlossen wurde und die sich auf der Bp. 141 befindliche Almhütte vom Käufer zwischenzeitig ausgebaut wurde. Dieser hat die Absicht, die Hütte bzw. das Wohnhaus nun selbst ständig zu beziehen. ... Ferner wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Winklern vom 24. 7. 1973 TZ. 637/73 bei der kaufgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich gemacht, daß das auf der Bp. 141 errichtete Gebäude ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB darstellt und daß dieses Bauwerk nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers steht. Dies aufgrund der erwähnten mündlichen Absprache bzw. des seinerzeitigen rechtsverbindlichen Kaufvertrages. ...“In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass der mündliche Kaufvertrag für die gegenständliche Liegenschaft zwischen dem Verkäufer und dem Käufer schon vor ca. 10 Jahren abgeschlossen wurde und die sich auf der Bp. 141 befindliche Almhütte vom Käufer zwischenzeitig ausgebaut wurde. Dieser hat die Absicht, die Hütte bzw. das Wohnhaus nun selbst ständig zu beziehen. ... Ferner wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Winklern vom 24. 7. 1973 TZ. 637/73 bei der kaufgegenständlichen Liegenschaft ersichtlich gemacht, daß das auf der Bp. 141 errichtete Gebäude ein Bauwerk im Sinne des Paragraph 435, ABGB darstellt und daß dieses Bauwerk nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers steht. Dies aufgrund der erwähnten mündlichen Absprache bzw. des seinerzeitigen rechtsverbindlichen Kaufvertrages. ...“

Dieser Kaufvertrag wurde nicht verbüchert.

Am 20. 3./1. 4. 1986 schlossen Dr. Günther R***** und der Antragsteller einen Kaufvertrag über die genannte Liegenschaft, der auszugsweise Folgendes regelt:

„... Dr. Günther R***** ist aufgrund des Kaufvertrages vom 25. 3. bzw 20. 6. 1985 ... außerbüchlicher Eigentümer der Liegenschaft in EZI .*****, bestehend aus Bp. 141 im Ausmaß von 68 m2 und Gp. 520/5 LN im Ausmaß von 312 m2 samt der auf Bp. 141 errichteten Almhütte.

... Dr. Günther R*****, im Folgenden Verkäufer genannt, verkauft und übergibt hiemit die oben näher beschriebene Liegenschaft ... an Engelbert G*****, im Folgenden Käufer genannt, und dieser kauft und übernimmt die Liegenschaft, so wie diese liegt und steht samt allem rechtlichen und faktischen Zugehör einschließlich des vorhandenen Inventars in sein Alleineigentum. ...

Die laut A2-Blatt OZl.2 ersichtlich gemachte Anmerkung, dass das auf Gp. 141 errichtete Gebäude ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB darstellt und das Bauwerk nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers steht, gelangt aufgrund des ob zitierten und des gegenständlichen Kaufvertrages zur Löschung. Im Übrigen ist die Kaufliegenschaft unbelastet. ...“Die laut A2-Blatt OZl.2 ersichtlich gemachte Anmerkung, dass das auf Gp. 141 errichtete Gebäude ein Bauwerk im Sinne des Paragraph 435, ABGB darstellt und das Bauwerk nicht im Eigentum des Liegenschaftseigentümers steht, gelangt aufgrund des ob zitierten und des gegenständlichen Kaufvertrages zur Löschung. Im Übrigen ist die Kaufliegenschaft unbelastet. ...“

Aufgrund dieser beiden Kaufverträge wurde mittels einer Sprungeintragung (§ 22 GBG) das Eigentumsrecht des Antragstellers an der genannten Liegenschaft im Jahr 1987 einverleibt. Die Ersichtlichmachung des Bestehens eines Superädifikats wurde nicht gelöscht. Aufgrund dieser beiden Kaufverträge wurde mittels einer Sprungeintragung (Paragraph 22, GBG) das Eigentumsrecht des Antragstellers an der genannten Liegenschaft im Jahr 1987 einverleibt. Die Ersichtlichmachung des Bestehens eines Superädifikats wurde nicht gelöscht.

Im Archiv des vormaligen Bezirksgerichts existieren kein UH-Akt aus dem Jahr 1973 und keine Karteikarten. Im Register findet sich keine Eintragung.

Der Antragsteller begehrte

1. die Hinterlegung des Kaufvertrags vom 20. 3./ 1. 4. 1986 zum Erwerb des Eigentumsrechts an dem, angeblich Dr. Günther R***** gehörigen Superädifikat (Almhütte) und
2. infolge Identität des Eigentümers des Grundstücks .141 Baufläche (Gebäude) sowie des Superädifikats die Löschung der Anmerkung der Errichtung eines Superädifikats auf diesem Grundstück.

Das Erstgericht wies diesen Antrag ab. Die vorgelegten beiden Kaufverträge enthielten keine Erklärung des Veräußerers des Superädifikats „Almhütte“ zur Hinterlegung.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Rechtlich folgte es, dass nach dem Grundbuchstand die Hinterlegung einer Urkunde über das Bestehen eines Superädifikats ersichtlich gemacht worden sei. Diese Ersichtlichmachung könne nach § 10 Abs 1a letzter Satz UHG idF BGBl I 2008/100 nur gelöscht werden, wenn eine Urkunde eingereicht werde, die das Nichtbestehen der Bauwerke, für die Urkunden hinterlegt worden seien, auf dem betroffenen Grundstück feststelle. Aus den vorgelegten Urkunden und dem Vorbringen des Antragstellers gehe jedoch hervor, dass das betroffene Bauwerk nicht ein natürliches Ende (etwa durch Beseitigung) erfahren habe, sondern vielmehr noch bestehe. Die rechtlichen Schlussfolgerungen des Antragstellers 1. die Almhütte sei von vornherein kein Superädifikat, sondern Zubehör der Liegenschaft gewesen, 2. eine Superädifikatseigenschaft sei wegen Wegfalls des Mangels der Belassungsabsicht oder durch Zusammenfallen des Eigentums an Grundstück und Bauwerk untergegangen, ließen sich aus dem Inhalt der vorgelegten Kaufverträge nicht mit der für das Grundbuchverfahren nötigen Sicherheit ableiten. Eine Berichtigung nach § 136 Abs 1 GBG sei nicht beantragt worden. Die Voraussetzungen für eine solche Berichtigung seien auch nicht erfüllt. Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge und ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu. Rechtlich folgte es, dass nach dem Grundbuchstand die Hinterlegung einer Urkunde über das Bestehen eines Superädifikats ersichtlich gemacht worden sei. Diese Ersichtlichmachung könne nach Paragraph 10, Absatz eins a, letzter Satz UHG in der Fassung BGBl I 2008/100 nur gelöscht werden, wenn eine Urkunde eingereicht werde, die das Nichtbestehen der Bauwerke, für die Urkunden hinterlegt worden seien, auf dem betroffenen Grundstück feststelle. Aus den vorgelegten Urkunden und dem Vorbringen des Antragstellers gehe jedoch hervor, dass das betroffene Bauwerk nicht ein natürliches Ende (etwa durch Beseitigung) erfahren habe, sondern vielmehr noch bestehe. Die rechtlichen Schlussfolgerungen des Antragstellers 1. die Almhütte sei von vornherein kein Superädifikat, sondern Zubehör der Liegenschaft gewesen, 2. eine Superädifikatseigenschaft sei wegen Wegfalls des Mangels der Belassungsabsicht oder durch Zusammenfallen des Eigentums an Grundstück und Bauwerk untergegangen, ließen sich aus dem Inhalt der vorgelegten Kaufverträge nicht mit der für das Grundbuchverfahren nötigen Sicherheit ableiten. Eine Berichtigung nach Paragraph 136, Absatz eins, GBG sei nicht beantragt worden. Die Voraussetzungen für eine solche Berichtigung seien auch nicht erfüllt.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Frage, welchen Inhalt eine Urkunde haben müsse, um die Löschung der Ersichtlichmachung eines Superädifikats im Sinne des § 10 Abs 1a letzter Satz UHG begründen zu können. Den Ausspruch über die Zulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses begründete das Rekursgericht mit fehlender Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Frage, welchen Inhalt eine Urkunde haben müsse, um die Löschung der Ersichtlichmachung eines Superädifikats im Sinne des Paragraph 10, Absatz eins a, letzter Satz UHG begründen zu können.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist nicht berechtigt.

1. Zusage §§ 297, 417 f ABGB sind Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft, auf der sie errichtet sind (RIS-Justiz RS0009946). Eigentümeridentität ist die Regel, Sonderrechtsfähigkeit die Ausnahme (3 Ob 119/93 = SZ 67/61 mwN ua). 1. Zusage Paragraphen 297, 417, f ABGB sind Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft, auf der sie errichtet sind (RIS-Justiz RS0009946). Eigentümeridentität ist die Regel, Sonderrechtsfähigkeit die Ausnahme (3 Ob 119/93 = SZ 67/61 mwN ua).

2. Eine solche Ausnahme gilt für Superädifikate im Sinn des § 435 ABGB (RIS-Justiz RS0009939). Die Sonderrechtsfähigkeit hängt vom Fehlen der Absicht ab, das Bauwerk beständig auf fremdem Grund zu belassen. Dies muss objektiv in Erscheinung treten und ergibt sich entweder durch die Bauweise des Gebäudes oder ein von vornherein zeitlich begrenztes Grundbenutzungsrecht, aufgrund dessen mit Einverständnis des Grundeigentümers gebaut wurde (3 Ob 585/84 = RIS-Justiz RS0009865 [T3]; 5 Ob 28/04k ua). 2. Eine solche Ausnahme gilt für Superädifikate im Sinn des Paragraph 435, ABGB (RIS-Justiz RS0009939). Die Sonderrechtsfähigkeit hängt vom Fehlen der Absicht ab, das Bauwerk beständig auf fremdem Grund zu belassen. Dies muss objektiv in Erscheinung treten und ergibt sich

entweder durch die Bauweise des Gebäudes oder ein von vornherein zeitlich begrenztes Grundbenützungsrecht, aufgrund dessen mit Einverständnis des Grundeigentümers gebaut wurde (3 Ob 585/84 = RIS-Justiz RS0009865 [T3]; 5 Ob 28/04k ua).

3. Beim Eigentumserwerb an einem Superädifikat ist zwischen dem originären Erwerb durch die Bauführung selbst ohne Erfordernis der Urkundenhinterlegung (RIS-Justiz RS0011245 [T2]; RS0011102) und dem derivativen Erwerb zu unterscheiden, der als Modus die Urkundenhinterlegung erfordert (RIS-Justiz RS0011102 [T1]; RS0011241; RS0010982; RS0011244). Auch ein Liegenschaftseigentümer, der ein Superädifikat von dessen Eigentümer erwirbt, wird nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs erst mit der Urkundenhinterlegung Eigentümer auch des Bauwerks (RIS-Justiz RS0011241 [T1]; vgl RS0011102 [T3]). 3. Beim Eigentumserwerb an einem Superädifikat ist zwischen dem originären Erwerb durch die Bauführung selbst ohne Erfordernis der Urkundenhinterlegung (RIS-Justiz RS0011245 [T2]; RS0011102) und dem derivativen Erwerb zu unterscheiden, der als Modus die Urkundenhinterlegung erfordert (RIS-Justiz RS0011102 [T1]; RS0011241; RS0010982; RS0011244). Auch ein Liegenschaftseigentümer, der ein Superädifikat von dessen Eigentümer erwirbt, wird nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs erst mit der Urkundenhinterlegung Eigentümer auch des Bauwerks (RIS-Justiz RS0011241 [T1]; vergleiche RS0011102 [T3]).

4. Vor Inkrafttreten der GB-Novelle 2008, BGBl I 2008/100, war nach § 19 Abs 1 UHG von Amts wegen im Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen, dass ein Bauwerk im Sinn des § 435 ABGB besteht, wenn die Hinterlegung einer Urkunde über ein solches Bauwerk mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft beantragt und festgestellt wurde, dass das Bauwerk nicht bereits im Grundbuch ersichtlich gemacht worden war (§ 7 Abs 1 Z 2 UHG). 4. Vor Inkrafttreten der GB-Novelle 2008, BGBl römisch eins 2008/100, war nach Paragraph 19, Absatz eins, UHG von Amts wegen im Gutsbestandsblatt ersichtlich zu machen, dass ein Bauwerk im Sinn des Paragraph 435, ABGB besteht, wenn die Hinterlegung einer Urkunde über ein solches Bauwerk mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft beantragt und festgestellt wurde, dass das Bauwerk nicht bereits im Grundbuch ersichtlich gemacht worden war (Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, UHG).

5. Diese Ersichtlichmachung nach § 19 Abs 1 UHG alt wirkte jedoch in keiner Weise rechtsbegründend (RIS-Justiz RS0077228; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht, Ergänzungsband § 10 UHG Rz 1 mwN). Die GB-Nov 2008 ersetzte § 19 Abs 1 UHG durch § 10 Abs 1a UHG. Danach ist nicht mehr das Bestehen eines Bauwerks, sondern nur der Umstand der Urkundenhinterlegung für ein Bauwerk ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung begründet auch nach der neuen Rechtslage keine Rechtswirkungen, dient nur Übersichtszwecken und ist für die rechtliche Beurteilung des Bauwerks belanglos (5 Ob 32/10g; 7 Ob 145/14w; RIS-Justiz RS0077228 [T2]). 5. Diese Ersichtlichmachung nach Paragraph 19, Absatz eins, UHG alt wirkte jedoch in keiner Weise rechtsbegründend (RIS-Justiz RS0077228; Rassi in Kodek, Grundbuchsrecht, Ergänzungsband Paragraph 10, UHG Rz 1 mwN). Die GB-Nov 2008 ersetzte Paragraph 19, Absatz eins, UHG durch Paragraph 10, Absatz eins a, UHG. Danach ist nicht mehr das Bestehen eines Bauwerks, sondern nur der Umstand der Urkundenhinterlegung für ein Bauwerk ersichtlich zu machen. Die Ersichtlichmachung begründet auch nach der neuen Rechtslage keine Rechtswirkungen, dient nur Übersichtszwecken und ist für die rechtliche Beurteilung des Bauwerks belanglos (5 Ob 32/10g; 7 Ob 145/14w; RIS-Justiz RS0077228 [T2]).

6. Im vorliegenden Fall wurde nach der alten Rechtslage ersichtlich gemacht, dass auf der Liegenschaft ein Superädifikat bestand. Unklar bleibt, wer die Almhütte errichtet und damit originär Eigentum an einem allfälligen Superädifikat erworben hatte. Da keine Akten oder Karteikarten existieren, steht auch nicht fest, ob jemand erstmals derivativ Eigentümer wurde und wer diese Person war. Die vorgelegten beiden Kaufverträge über die Liegenschaft geben zu diesen Fragen keine Auskunft. Im ersten Kaufvertrag wird festgehalten, dass der Käufer die Almhütte ausgebaut habe. Seine Eigenschaft als Errichter eines Bauwerks und damit originärer Eigentümer ergibt sich aus der vorliegenden Urkunde nicht eindeutig, weil der Umfang dieses Ausbaus oder die damit verbundenen Bauarbeiten nicht weiter beschrieben werden. Fragen des Erlöschens der Superädifikatseigenschaft durch Vereinigung des Eigentums an Liegenschaft und Superädifikat (5 Ob 36/00f = NZ 2000/486 [krit Hoyer]; 5 Ob 278/07d = NZ 2008/716 [Hoyer]; Holzner, Immer Zuwachs des Überbaus, wenn der Bauwerkseigentümer später die Liegenschaft erwirbt? JBl 2008, 809) lassen sich im vorliegenden Fall anhand der vorgelegten Urkunden also nicht eindeutig beantworten.

7. Das Gericht hat zwar bei einem Antrag auf Urkundenhinterlegung nach § 9 Abs 2 UHG die Berechtigung des Vormanns nicht zu prüfen (5 Ob 284/01b; Rassi Grundbuchsrecht 2 Rz 356), ebenso wenig die rechtliche Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat im Sinn des § 435 ABGB (RIS-Justiz RS0077193). 7. Das Gericht hat zwar bei einem Antrag auf Urkundenhinterlegung nach Paragraph 9, Absatz 2, UHG die Berechtigung des Vormanns nicht zu prüfen

(5 Ob 284/01b; Rassi Grundbuchsrecht2 Rz 356), ebenso wenig die rechtliche Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat im Sinn des Paragraph 435, ABGB (RIS-Justiz RS0077193).

8. Ungeachtet dieser eingeschränkten Prüfungsbefugnis des Grundbuchsgerichts in Verfahren nach dem UHG muss für die Bewilligung der Hinterlegung das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet sein (§ 9 Abs 1 Z 2 UHG). Das Hinterlegungsbegehren ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs etwa dann abzuweisen, wenn aus den beigebrachten Urkunden selbst unzweifelhaft die Nichtexistenz des Bauwerks hervorgeht oder ein nicht als Superädifikat zu beurteilendes Gebäude vorliegt (5 Ob 2323/96w = NZ 1997/403 [Hoyer]; 5 Ob 7/96 = WoBl 1997/34). 8. Ungeachtet dieser eingeschränkten Prüfungsbefugnis des Grundbuchsgerichts in Verfahren nach dem UHG muss für die Bewilligung der Hinterlegung das Begehren durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden begründet sein (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, UHG). Das Hinterlegungsbegehren ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs etwa dann abzuweisen, wenn aus den beigebrachten Urkunden selbst unzweifelhaft die Nichtexistenz des Bauwerks hervorgeht oder ein nicht als Superädifikat zu beurteilendes Gebäude vorliegt (5 Ob 2323/96w = NZ 1997/403 [Hoyer]; 5 Ob 7/96 = WoBl 1997/34).

9. Das Grundbuchsgericht hat sich nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu § 94 GBG bei der Prüfung eines Gesuchs grundsätzlich auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken (RIS-Justiz RS0060573 [T10]; 5 Ob 39/14t mwN). Dieser Grundsatz gilt auch im Verfahren über die Urkundenhinterlegung, weil § 9 Abs 1 Z 2 UHG mit § 94 Abs 1 Z 3 GBG identisch ist. 9. Das Grundbuchsgericht hat sich nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu Paragraph 94, GBG bei der Prüfung eines Gesuchs grundsätzlich auf die Auslegung des Wortlauts eines Vertrags zu beschränken (RIS-Justiz RS0060573 [T10]; 5 Ob 39/14t mwN). Dieser Grundsatz gilt auch im Verfahren über die Urkundenhinterlegung, weil Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, UHG mit Paragraph 94, Absatz eins, Ziffer 3, GBG identisch ist.

10. Beide Kaufverträge nennen als Kaufgegenstand jeweils die Liegenschaft samt Almhütte, der Verkäufer wird als (im späteren Kaufvertrag mit dem Antragsteller: außerbücherlicher) Eigentümer der Liegenschaft bezeichnet, die samt all ihrem Zubehör in das Eigentum des Käufers übertragen werden sollte. Die Übertragung der Almhütte als sonderrechtsfähiges Superädifikat findet sich im Wortlaut des Vertrags nicht. Bezeichnend ist, dass der Antragsteller in seinen Rekursausführungen zur Interpretation der Verträge die Almhütte nicht als Superädifikat, sondern als nicht sonderrechtsfähiges Zubehör der Liegenschaft qualifizierte, was einer Bewilligung seines Hinterlegungsgesuchs entgegenstünde.

11. War die aus dem Wortlaut des Vertrags abzuleitende Absicht der Parteien des Kaufvertrags über die Liegenschaft gar nicht auf die Übertragung des Eigentumsrechts an einem sonderrechtsfähigen Superädifikat gerichtet, weil dieses nach ihrer Auffassung (als Folge einer Vereinigung des Eigentums an Bauwerk und Liegenschaft bei Kauf der Liegenschaft durch den Bauführer) rechtlich nicht mehr existent war und die Almhütte deshalb Zubehör der Liegenschaft darstellte, decken die vorgelegten Urkunden das Begehren des Antragstellers auf Hinterlegung des Kaufvertrags über die Liegenschaft zum Erwerb des Eigentumsrechts an dem Superädifikat nicht.

12. Es geht dem Antragsteller und Eigentümer der Liegenschaft nach seinen Rechtsmittelausführungen auch nicht um die Bewilligung der Hinterlegung an sich, also die Einhaltung eines sachenrechtlichen Modus für den Eigentumserwerb oder die Klärung von Eigentumsfragen, sondern um die Beseitigung der Ersichtlichmachung des Bestehens eines Superädifikats, die er über die Bewilligung der Hinterlegung erreichen will. In seinem Rekurs nannte er folgerichtig als „einzigen Grund“ für den Hinterlegungsantrag die Löschung der Ersichtlichmachung (ON 3 S 5). Mangels Berechtigung des Hinterlegungsgesuchs ist aber die gewünschte Rechtsfolge des Erlöschens eines Superädifikats bei Erwerb des Bauwerks durch den Liegenschaftseigentümer nicht näher zu prüfen.

13. Nach § 19 Abs 3 UHG war eine Ersichtlichmachung des Bauwerks zu löschen, wenn das selbständige Eigentum am Bauwerk untergegangen war. Der Liegenschaftseigentümer konnte nach der oberstgerichtlichen Rechtsprechung beantragen, dass eine Urkunde zur Feststellung des Nichtbestehens des Rechts eingereicht werde, wenn ein Superädifikat (faktisch) untergegangen war (5 Ob 229/07y = NZ 2008/705 [Hoyer]). Die Übergangsregelung des § 41 Abs 2 Satz 2 UHG idF der GB-Nov 2008 sieht vor, dass die (nach alter Rechtslage erfolgte) Ersichtlichmachung eines Bauwerks zu löschen ist, wenn eine Urkunde eingereicht wird, die das Nichtbestehen des Bauwerks feststellt. 13. Nach Paragraph 19, Absatz 3, UHG war eine Ersichtlichmachung des Bauwerks zu löschen, wenn das selbständige Eigentum am Bauwerk untergegangen war. Der Liegenschaftseigentümer konnte nach der oberstgerichtlichen Rechtsprechung

beantragen, dass eine Urkunde zur Feststellung des Nichtbestehens des Rechts eingereicht werde, wenn ein Superädifikat (faktisch) untergegangen war (5 Ob 229/07y = NZ 2008/705 [Hoyer]). Die Übergangsregelung des Paragraph 41, Absatz 2, Satz 2 UHG in der Fassung der GB-Nov 2008 sieht vor, dass die (nach alter Rechtslage erfolgte) Ersichtlichmachung eines Bauwerks zu löschen ist, wenn eine Urkunde eingereicht wird, die das Nichtbestehen des Bauwerks feststellt.

14. Ob diese Bestimmung tatsächlich nur die faktische Beseitigung eines Superädifikats beispielsweise durch dessen Abbruch - so das Rekursgericht - oder doch (was ihr Zweck als § 19 Abs 3 UHG ersetzende Bestimmung nahelegt) auch das Erlöschen der Eigenschaft eines Bauwerks als Superädifikat infolge Vereinigung von Eigentum an Liegenschaft und Bauwerk erfasst, kann dahingestellt bleiben. Mit den vorliegenden Urkunden wird nämlich die rechtliche Nichtexistenz des Superädifikats nicht ausreichend bescheinigt. Ihnen ist nicht zu entnehmen, wer wann und auf welche Weise (originär oder derivativ) Eigentum am Superädifikat erworben hat und wie es noch vor der Eintragung des Antragstellers als Eigentümer der Liegenschaft im Jahr 1987 zur Eigentümeridentität gekommen sein sollte. 14. Ob diese Bestimmung tatsächlich nur die faktische Beseitigung eines Superädifikats beispielsweise durch dessen Abbruch - so das Rekursgericht - oder doch (was ihr Zweck als Paragraph 19, Absatz 3, UHG ersetzende Bestimmung nahelegt) auch das Erlöschen der Eigenschaft eines Bauwerks als Superädifikat infolge Vereinigung von Eigentum an Liegenschaft und Bauwerk erfasst, kann dahingestellt bleiben. Mit den vorliegenden Urkunden wird nämlich die rechtliche Nichtexistenz des Superädifikats nicht ausreichend bescheinigt. Ihnen ist nicht zu entnehmen, wer wann und auf welche Weise (originär oder derivativ) Eigentum am Superädifikat erworben hat und wie es noch vor der Eintragung des Antragstellers als Eigentümer der Liegenschaft im Jahr 1987 zur Eigentümeridentität gekommen sein sollte.

15. An diesen Erwägungen muss auch eine (zudem erstmals im Rechtsmittelverfahren ins Spiel gebrachte) Berichtigung des Grundbuchs nach § 136 GBG scheitern. Der Untergang eines Superädifikats durch Eigentümeridentität ist weder offenkundig noch durch öffentliche Urkunden nachgewiesen. Eine amtswegige Löschung im Sinne des § 131 GBG kommt nicht in Betracht, weil nicht feststeht, dass die Eintragung gegenstandslos ist. 15. An diesen Erwägungen muss auch eine (zudem erstmals im Rechtsmittelverfahren ins Spiel gebrachte) Berichtigung des Grundbuchs nach Paragraph 136, GBG scheitern. Der Untergang eines Superädifikats durch Eigentümeridentität ist weder offenkundig noch durch öffentliche Urkunden nachgewiesen. Eine amtswegige Löschung im Sinne des Paragraph 131, GBG kommt nicht in Betracht, weil nicht feststeht, dass die Eintragung gegenstandslos ist.

Schlagworte

Grundbuchsrecht

Textnummer

E109869

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00190.14Y.1118.000

Im RIS seit

20.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

08.05.2015

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