

TE OGH 2013/7/16 50b55/13v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.07.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** Ges.m.b.H. & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Walter Brunner, Rechtsanwalt in 9020 Klagenfurt am Wörthersee, gegen die beklagte Partei G***** P*****, vertreten durch Dr. Silvia Anderwald, Mag. Thomas Borowan und Dr. Erich Roppatsch, Rechtsanwälte in 9800 Spittal an der Drau, wegen Löschung, Entfernung und Räumung (10.000 EUR), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 24. Jänner 2013, GZ 2 R 229/12x-24, mit dem infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Villach vom 27. September 2012, GZ 1 C 1165/11k-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 744,43 EUR (darin enthalten 124,07 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 144 GB *****, bestehend unter anderem aus dem Grundstück Nr 537/1. Ursprünglich gehörte dieses Grundstück zum Gutsbestand der EZ 29 GB *****, deren nunmehriger Eigentümer der Beklagte ist. Auf diesem Grundstück befinden sich ein Teich und eine als Superädifikat errichtete Fischerhütte. Diese ist Gegenstand des Verfahrens.

Vor Verkauf des Grundstücks an die Klägerin durch den Vater des Beklagten hatte dieser am 15. 10. 1997 einen Pachtvertrag über den am Grundstück 537/1 gelegenen Teich abgeschlossen, der bis 31. 12. 2004 befristet war. Von der Verpachtung umfasst war unter anderem auch eine Grundfläche von rund 500 m² mit der Möglichkeit für den Pächter, dort eine Fischerhütte in der Rechtsform eines Superädifikats zu errichten. Dazu war vereinbart, dass es dem Pächter freistehe, nach Beendigung des Bestandverhältnisses die Fischerhütte entschädigungslos auf der Grundfläche zu belassen oder längstens innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Bestandverhältnisses auf eigene Kosten zu entfernen und „mit sich zu nehmen“, wobei dann der ursprüngliche Zustand herzustellen sei.

Der Kaufvertrag mit der Klägerin (unter anderem) über das Grundstück 537/1 aus dem Gutsbestand der EZ 29 GB ***** wurde am 23. 7. 1998 abgeschlossen. In Punkt VI.3. des Vertrags wird erklärt, dass die Käuferin (Klägerin) den Pachtvertrag vom 15. 10. 1997 samt allen darauf bezugnehmenden Grundbuchsbeschlüssen kenne und festgehalten; „Hinsichtlich dieses Vertrags wird auf die Bestimmung des Punktes X. B [...] verwiesen [...]“. Diese Vertragsbestimmung lautet: Der Kaufvertrag mit der Klägerin (unter anderem) über das Grundstück 537/1 aus dem

Gutsbestand der EZ 29 GB ***** wurde am 23. 7. 1998 abgeschlossen. In Punkt römisch sechs.3. des Vertrags wird erklärt, dass die Käuferin (Klägerin) den Pachtvertrag vom 15. 10. 1997 samt allen darauf bezugnehmenden Grundbuchsbeschlüssen kenne und festgehalten; „Hinsichtlich dieses Vertrags wird auf die Bestimmung des Punktes römisch zehn. B [...] verwiesen [...]“. Diese Vertragsbestimmung lautet:

„Die Partner halten fest, dass sich auf den Grundstücken Nr 537/1 Wald und Nr 537/2 LN, inneliegend in EZ 29 GB ***** , BG V***** , ein Teich wie er im beiliegenden Lageplan (Plan II), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, blau bezeichnet ist, befindet, welcher den Talspeicher der von der Käuferin betriebenen Beschneigungsanlage der Schiabfahrt K***** darstellt.“ Die Partner halten fest, dass sich auf den Grundstücken Nr 537/1 Wald und Nr 537/2 LN, inneliegend in EZ 29 GB ***** , BG V***** , ein Teich wie er im beiliegenden Lageplan (Plan römisch zwei), welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, blau bezeichnet ist, befindet, welcher den Talspeicher der von der Käuferin betriebenen Beschneigungsanlage der Schiabfahrt K***** darstellt.

Die Partner stimmen darin überein, dass sich der Verkäufer das Fischereirecht einschließlich des Besetzungsrechtes im Hinblick auf den genannten Teich vorbehält, das heißt mit anderen Worten, dieses Fischereirecht ist vom gegenständlichen Kaufvertrag nicht umfaßt.

Damit der Verkäufer das ihm verbleibende Fischereirecht auch ausüben kann, räumt ihm die Verkäuferin hiermit die Dienstbarkeit ein, diejenigen Flächen rund um den Teich zu betreten, welche auf dem beiliegenden Lageplan (Punkt II) grün ersichtlich gemacht sind. Damit der Verkäufer das ihm verbleibende Fischereirecht auch ausüben kann, räumt ihm die Verkäuferin hiermit die Dienstbarkeit ein, diejenigen Flächen rund um den Teich zu betreten, welche auf dem beiliegenden Lageplan (Punkt römisch zwei) grün ersichtlich gemacht sind.

Um den Teich erreichen zu können, wird dem Verkäufer im Eigentum der EZ 29 GB***** , BG V***** , die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens, beginnend von der öffentlichen Landesstraße auf dem in der Natur ersichtlichen Weg über die Grundstücke Nr 546 Wald, Nr 547/2 Wald, Nr 543 Wald und Nr 538 Wald, sämtliche inneliegend im selben Grundbuch, eingeräumt.

Die in diesem Punkt genannten Rechte und Pflichten gehen beiderseits auf allfällige Rechtsnachfolger, auf Seiten des Verkäufers auf die jeweiligen Eigentümer der EZ 29, GB ***** , BG V***** über.

Der Verkäufer ist dazu berechtigt, die sich aus dieser Vertragsbestimmung ergebenden Rechte und Pflichten an Dritte zu übertragen. Er ist jedoch an den zu Punkt VI.3. genannten Vertrag gebunden [...]“ (Hervorhebung durch Senat) Der Verkäufer ist dazu berechtigt, die sich aus dieser Vertragsbestimmung ergebenden Rechte und Pflichten an Dritte zu übertragen. Er ist jedoch an den zu Punkt römisch sechs.3. genannten Vertrag gebunden. [...]“ (Hervorhebung durch Senat)

Die Errichtung der Fischerhütte durch den Pächter erfolgte erst nach Abschluss des Kaufvertrags mit der Klägerin. Der Pachtvertrag endete mit Ablauf des Jahres 2004. Bis zu diesem Zeitpunkt bezahlte der Pächter an den Vater des Beklagten den Pachtzins, der die Fischerhütte nach Ablauf der Vertragszeit um einen Preis von 4.000 EUR von seinem ehemaligen Pächter kaufte.

Die naturschutzrechtliche Bewilligung für die Fischerhütte war bis 31. 12. 2004 befristet. Mit Schreiben vom 1. 9. 2004 ersuchte der Vater des Beklagten um Erweiterung des Geräteschuppens (Anm.: damit ist die Fischerhütte gemeint) und Erteilung der Baubewilligung an. Die Klägerin beteiligte sich am Bauverfahren und stimmte der Erweiterung des bestehenden Geräteschuppens durch Zubau zu, worauf die baubehördliche Bewilligung zur Erweiterung der Hütte mit Bescheid vom 25. 10. 2004 erteilt wurde. Auch der Verlängerung der naturschutzrechtlichen Bewilligung für die Fischerhütte stimmte die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks zu. Mit Bescheid vom 20. 10. 2004 erteilte die zuständige Bezirkshauptmannschaft die naturschutzrechtliche Bewilligung bis 31. 12. 2010. Die naturschutzrechtliche Bewilligung für die Fischerhütte war bis 31. 12. 2004 befristet. Mit Schreiben vom 1. 9. 2004 ersuchte der Vater des Beklagten um Erweiterung des Geräteschuppens Anmerkung, damit ist die Fischerhütte gemeint) und Erteilung der Baubewilligung an. Die Klägerin beteiligte sich am Bauverfahren und stimmte der Erweiterung des bestehenden Geräteschuppens durch Zubau zu, worauf die baubehördliche Bewilligung zur Erweiterung der Hütte mit Bescheid vom 25. 10. 2004 erteilt wurde. Auch der Verlängerung der naturschutzrechtlichen Bewilligung für die Fischerhütte stimmte die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks zu. Mit Bescheid vom 20. 10. 2004 erteilte die zuständige Bezirkshauptmannschaft die naturschutzrechtliche Bewilligung bis 31. 12. 2010.

Ab dem Jahr 2005 erweiterte der Vater des Beklagten die Fischerhütte durch einen Zubau. Dafür investierte er 40.000 EUR. Mit Vertrag vom 19. 10. 2006 übertrug er dem Beklagten den landwirtschaftlichen Betrieb und mit einem Nachtrag zum Übergabevertrag, errichtet am 25. 7. 2011, auch das Eigentum am Superädifikat (der Fischerhütte). Im Grundbuch ist die Hinterlegung des Nachtrags zum Übergabevertrag für das Superädifikat (Fischerhütte) auf dem Grundstück Nr 537/1 GB ***** zu Gunsten des Beklagten ersichtlich gemacht.

Die Klägerin begehrt die Unwirksamklärung und Löschung der Ersichtlichmachung der Urkundenhinterlegung auf dem Grundstück Nr 537/1 GB ***** (Hauptbegehren) in eventu (erstes Eventualbegehren), den Beklagten schuldig zu erkennen, die Fischerhütte von eigenen Fahrnissen zu räumen und der klagenden Partei geräumt zu übergeben sowie an der allenfalls notwendigen Urkundenhinterlegung zum Superädifikat-Eigentumserwerb durch die Klägerin mitzuwirken, in eventu, den Beklagten für schuldig zu erkennen, die Fischerhütte auf dem Grundstück Nr 537/1 auf eigene Kosten zu entfernen, mit sich zu nehmen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (zweites Eventualbegehren). Dazu brachte sie im Wesentlichen vor, sie sei durch den Liegenschafts Kauf als Bestandgeberin in den Pachtvertrag vom 15. 10. 1997 eingetreten, weswegen nach Beendigung des Bestandverhältnisses die Fischerhütte vereinbarungsgemäß sowie nach dem Grundsatz „superficies solo cedit“ an sie gefallen sei. Weder der Beklagte noch dessen Rechtsvorgänger seien daher Eigentümer der Fischerhütte geworden. Diese hätten das Superädifikat auch nie rechtmäßig, redlich und echt besessen. Auch habe sich die Klägerin sowohl gegenüber der Naturschutzbehörde als auch gegenüber dem Beklagten und dessen Rechtsvorgänger gegen die Nutzung der Hütte ausgesprochen. Jedenfalls seien mit Schreiben vom 14. 7. 2011 allenfalls bestehende Nutzungs- bzw Gebrauchsüberlassungsrechte widerrufen und die Nutzung bzw der Gebrauch der Fischerhütte dem Beklagten gegenüber dezidiert untersagt worden. Die Fischerhütte sei aus wichtigen Gründen zu entfernen, weil die naturschutzrechtliche Bewilligung abgelaufen sei und die Hütte den Betrieb der Klägerin hindere.

Der Beklagte wendete ein, er sei Eigentümer der Fischerhütte, die sein Vater von dessen ehemaligen Pächter erworben habe. Die Klägerin habe im Bauverfahren keine Einwendungen gegen die von seinem Vater beabsichtigten Baumaßnahmen erhoben und auch im Verfahren vor der Naturschutzbehörde den beantragten Baumaßnahmen ausdrücklich zugestimmt. Die Fischerhütte sei ihm von seinem Vater mit Übergabevertrag übergeben worden.

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren sowie das zweite Eventualbegehren ab und gab dem ersten Eventualbegehren statt. Es ging von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen aus und folgerte rechtlich, Superädifikate würden als bewegliche Sachen gelten und seien sonderrechtsfähig. Für die Ersitzung komme die dreijährige Frist des § 1466 ABGB zur Anwendung, sodass der Rechtsvorgänger des Beklagten durch Fristablauf originär Eigentum an der Fischerhütte erworben habe. Weder aus der Zustimmung der Klägerin im naturschutzrechtlichen Verfahren und im Bauverfahren noch aus dem im Kaufvertrag eingeräumten Betretungsrecht lasse sich ableiten, dass der Beklagte Anspruch hätte, die Dienstbarkeitsfläche auch zum Belassen des Superädifikats nutzen zu dürfen. Die Klägerin sei in den ursprünglich vom Vater des Beklagten abgeschlossenen Pachtvertrag eingetreten. Daraus ergebe sich, dass der Grundstückseigentümer Anspruch auf Räumung des Superädifikats sowie auf Übergabe des geräumten Objekts habe. Daher sei der Beklagte verpflichtet, die Fischerhütte der Klägerin geräumt zu übergeben und an den notwendigen Schritten zur Urkundenhinterlegung, die den Eigentumserwerb der Grundstückseigentümerin dokumentierten, mitzuwirken. Das Erstgericht wies das Hauptbegehren sowie das zweite Eventualbegehren ab und gab dem ersten Eventualbegehren statt. Es ging von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen aus und folgerte rechtlich, Superädifikate würden als bewegliche Sachen gelten und seien sonderrechtsfähig. Für die Ersitzung komme die dreijährige Frist des Paragraph 1466, ABGB zur Anwendung, sodass der Rechtsvorgänger des Beklagten durch Fristablauf originär Eigentum an der Fischerhütte erworben habe. Weder aus der Zustimmung der Klägerin im naturschutzrechtlichen Verfahren und im Bauverfahren noch aus dem im Kaufvertrag eingeräumten Betretungsrecht lasse sich ableiten, dass der Beklagte Anspruch hätte, die Dienstbarkeitsfläche auch zum Belassen des Superädifikats nutzen zu dürfen. Die Klägerin sei in den ursprünglich vom Vater des Beklagten abgeschlossenen Pachtvertrag eingetreten. Daraus ergebe sich, dass der Grundstückseigentümer Anspruch auf Räumung des Superädifikats sowie auf Übergabe des geräumten Objekts habe. Daher sei der Beklagte verpflichtet, die Fischerhütte der Klägerin geräumt zu übergeben und an den notwendigen Schritten zur Urkundenhinterlegung, die den Eigentumserwerb der Grundstückseigentümerin dokumentierten, mitzuwirken.

Das Berufungsgericht gab der gegen diese Entscheidung erhobenen Berufung der Klägerin nicht, jener des Beklagten hingegen Folge und wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass der

Beklagte durch Ersitzung Eigentum am Superädifikat erworben habe, verneinte aber, dass es einen eigenen Rechtstitel zur Inanspruchnahme des Grundstücks bedürfe. In dem zwischen der Klägerin und dem Rechtsvorgänger des Beklagten abgeschlossenen Kaufvertrag sei festgehalten, dass das Fischereirecht dem Verkäufer vorbehalten bleibe und diesem zur Ausübung des Fischereirechts die Dienstbarkeit des Betretens bestimmter Flächen um den Teich eingeräumt werde. „Der plötzliche Gesinnungswandel“ der Klägerin verstoße gegen Treu und Glauben und könne daher keinen Einfluss auf die Berechtigung des Beklagten haben, das Superädifikat auch zu nutzen.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahin abzuändern, dass ihrem Hauptbegehren, allenfalls einem der Eventualbegehren stattgegeben werde; in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragte in der ihm freigestellten Revisionsbeantwortung das Rechtsmittel der Klägerin als unzulässig zurückzuweisen, in eventu diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichts wegen dessen verfehlter und daher korrekturbedürftiger rechtlicher Beurteilung zulässig; sie ist im Ergebnis aber nicht berechtigt.

I. Die Revisionsgründe der Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurden durch den Obersten Gerichtshof geprüft. Sie liegen nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). römisch eins. Die Revisionsgründe der Aktenwidrigkeit und Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurden durch den Obersten Gerichtshof geprüft. Sie liegen nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

II. Zum Hauptbegehren: römisch zwei. Zum Hauptbegehren:

1. Derjenige, der ein Bauwerk iSd § 435 ABGB errichtet, erwirbt dadurch originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde erforderlich wäre (RIS-Justiz RS0011245; Spielbüchler in Rummel ABGB³, § 435 Rz 1 mwN; Eccher in KBB³, § 435 Rz 1; Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB4 § 435 Rz 8). Für die Übertragung des Eigentums am Superädifikat ist demgegenüber grundsätzlich die Urkundenhinterlegung erforderlich (vgl. RIS-Justiz RS0010982; RS0011244; Hinteregger aaO Rz 9; Eccher aaO). 1. Derjenige, der ein Bauwerk iSd Paragraph 435, ABGB errichtet, erwirbt dadurch originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde erforderlich wäre (RIS-Justiz RS0011245; Spielbüchler in Rummel ABGB³, Paragraph 435, Rz 1 mwN; Eccher in KBB³, Paragraph 435, Rz 1; Hinteregger in Schwimann/Kodek, ABGB4 Paragraph 435, Rz 8). Für die Übertragung des Eigentums am Superädifikat ist demgegenüber grundsätzlich die Urkundenhinterlegung erforderlich vergleiche RIS-Justiz RS0010982; RS0011244; Hinteregger aaO Rz 9; Eccher aaO).

2. Ob ein bestehendes Bauwerk ein Superädifikat iSd § 435 ABGB ist und daher Gegenstand einer Eigentumsübertragung durch Urkundenhinterlegung sein kann, ist im Rechtsweg zu klären. Dem Liegenschaftseigentümer, dessen Sache zu Unrecht mit einem Überbau belastet wird, steht daher gegen die Urkundenhinterlegung analog § 61 GBG die Löschungsklage zur Verfügung (RIS-Justiz RS0037897; Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht, § 1 UHG Rz 14 mwN). 2. Ob ein bestehendes Bauwerk ein Superädifikat iSd Paragraph 435, ABGB ist und daher Gegenstand einer Eigentumsübertragung durch Urkundenhinterlegung sein kann, ist im Rechtsweg zu klären. Dem Liegenschaftseigentümer, dessen Sache zu Unrecht mit einem Überbau belastet wird, steht daher gegen die Urkundenhinterlegung analog Paragraph 61, GBG die Löschungsklage zur Verfügung (RIS-Justiz RS0037897; Mahrer in Kodek, Grundbuchsrecht, Paragraph eins, UHG Rz 14 mwN).

3. Das Hauptbegehren der Klägerin ist auf Unwirksamerklärung und Löschung der gemäß § 10 Abs 1a UHG erfolgten Ersichtlichmachung gerichtet. Eine Ersichtlichmachung nach dieser Bestimmung, die mit der Grundbuchs-Novelle 2008 (BGBl I 2008/100) neu eingeführt wurde, setzt die Urkundenhinterlegung als sachenrechtlichen Modus für den Rechtserwerb an einem Bauwerk voraus, was im Gutsbestandsblatt des betroffenen Grundstücks erkenntlich (ersichtlich) zu machen ist. Sie betrifft damit eine „unbestreitbare Rechtstatsache“ (RV BlgNR 23. GP 15, abgedruckt in Kodek, Grundbuchsrecht, ErgBd § 10 UHG) und wirkt in keiner Weise rechtsbegründend. Auch für die rechtliche Beurteilung des Bauwerks ist diese Ersichtlichmachung belanglos (5 Ob 32/10g; RIS-Justiz RS0077228; Rassi in Kodek, ErgBd § 10 UHG Rz 1 und 2). Die Formulierung des Hauptbegehrens ist daher verfehlt, soweit es auf die Löschung der Ersichtlichmachung gemäß § 10 Abs 1a UHG gerichtet ist. Nähere Erörterungen in diesem Zusammenhang erübrigen sich aber, weil auch einem auf Löschung der Urkundenhinterlegung gerichteten Begehren, worauf die Klage in

Wahrheit abzielt, wie aus ihrem Gesamtzusammenhang deutlich wird, keine Berechtigung zukommt.³ Das Hauptbegehren der Klägerin ist auf Unwirksamklärung und Löschung der gemäß Paragraph 10, Absatz eins a, UHG erfolgten Ersichtlichmachung gerichtet. Eine Ersichtlichmachung nach dieser Bestimmung, die mit der Grundbuchs-Novelle 2008 (BGBl I 2008/100) neu eingeführt wurde, setzt die Urkundenhinterlegung als sachenrechtlichen Modus für den Rechtserwerb an einem Bauwerk voraus, was im Gutsbestandsblatt des betroffenen Grundstücks erkenntlich (ersichtlich) zu machen ist. Sie betrifft damit eine „unbestreitbare Rechtstatsache“ Regierungsvorlage BlgNR 23. Gesetzgebungsperiode 15, , abgedruckt in Kodek, Grundbuchsrecht, ErgBd Paragraph 10, UHG) und wirkt in keiner Weise rechtsbegründend. Auch für die rechtliche Beurteilung des Bauwerks ist diese Ersichtlichmachung belanglos (5 Ob 32/10g; RIS-Justiz RS0077228; Rassi in Kodek, ErgBd Paragraph 10, UHG Rz 1 und 2). Die Formulierung des Hauptbegehrens ist daher verfehlt, soweit es auf die Löschung der Ersichtlichmachung gemäß Paragraph 10, Absatz eins a, UHG gerichtet ist. Nähere Erörterungen in diesem Zusammenhang erübrigen sich aber, weil auch einem auf Löschung der Urkundenhinterlegung gerichteten Begehren, worauf die Klage in Wahrheit abzielt, wie aus ihrem Gesamtzusammenhang deutlich wird, keine Berechtigung zukommt.

4. Der abgeleitete Eigentumserwerb an einem Bauwerk gemäß § 435 ABGB durch Urkundenhinterlegung als spezifischer sachenrechtlicher Modus setzt die Berechtigung des Vormanns voraus (Spielbühler aaO § 435 Rz 1 mwN). Die Revisionswerberin macht dazu geltend, der ursprüngliche Pächter des Rechtsvorgängers des Beklagten sei als Bestandnehmer und Eigentümer des Superädifikats verpflichtet gewesen, dieses entweder binnen sechs Monaten nach Beendigung des Bestandverhältnisses zu entfernen oder ihr das Eigentum an der Fischerhütte zu übertragen. Daraus leitet die Klägerin die mangelnde Redlichkeit des Rechtsvorgängers des Beklagten ab und zielt damit erkennbar auf die Löschung der ihr dingliches Recht belastenden Urkundenhinterlegung ab, weil diese auf einem materiell unwirksamen Titel beruhe.⁴ Der abgeleitete Eigentumserwerb an einem Bauwerk gemäß Paragraph 435, ABGB durch Urkundenhinterlegung als spezifischer sachenrechtlicher Modus setzt die Berechtigung des Vormanns voraus (Spielbühler aaO Paragraph 435, Rz 1 mwN). Die Revisionswerberin macht dazu geltend, der ursprüngliche Pächter des Rechtsvorgängers des Beklagten sei als Bestandnehmer und Eigentümer des Superädifikats verpflichtet gewesen, dieses entweder binnen sechs Monaten nach Beendigung des Bestandverhältnisses zu entfernen oder ihr das Eigentum an der Fischerhütte zu übertragen. Daraus leitet die Klägerin die mangelnde Redlichkeit des Rechtsvorgängers des Beklagten ab und zielt damit erkennbar auf die Löschung der ihr dingliches Recht belastenden Urkundenhinterlegung ab, weil diese auf einem materiell unwirksamen Titel beruhe.

4.1 Das Superädifikat zählt zu den beweglichen Sachen. Eine Ersitzung findet daher nach Ablauf einer Frist von drei Jahren statt (RIS-Justiz RS0106410). Dadurch wird am Bauwerk originär Eigentum erworben.

4.2 Der Rechtsvorgänger des Beklagten hat mit Beendigung des Pachtverhältnisses das Superädifikat von dessen Errichter gegen Zahlung eines Kaufpreises von 4.000 EUR erworben, dieses in weiterer Folge mit Kenntnis der Klägerin ausgebaut und mit deren Duldung über jedenfalls sieben Jahre hindurch genutzt, bevor ihm bzw dem Beklagten als dessen Rechtsnachfolger die Nutzung seitens der Klägerin untersagt wurde. Eine Urkundenhinterlegung zugunsten des Rechtsvorgängers des Beklagten fand nicht statt.

4.3 Redlich ist, wer die Sache, die er besitzt, aus wahrscheinlichen Gründen für seine hält. Das setzt die positive Überzeugung von der Rechtmäßigkeit im weiteren Sinn voraus, also etwa von der Gültigkeit des Titels, auf dem der Rechtserwerb basieren soll (Gröbinger in Schwimann/Kodek, ABGB4 § 326 Rz 1). Berücksichtigt man, dass der Rechtsvorgänger des Beklagten das Superädifikat von dessen originärem Eigentümer aufgrund eines Kaufvertrags übernahm, kann die Klägerin der von den Vorinstanzen angenommenen Redlichkeit nicht mit Erfolg entgegenreten. Nach dem Inhalt des Pachtvertrags war der Errichter des Superädifikats nach seiner Wahl entweder zur Überlassung des Überbaus oder zur Räumung der Liegenschaft von diesem verpflichtet. In Punkt VI.3. des Kaufvertrags vom 23. 7. 1998 wurde ausdrücklich festgehalten, dass der Verkäufer der Liegenschaft an den noch von ihm abgeschlossenen Pachtvertrag gebunden bleiben sollte. Das kann im Zusammenhang mit der ihm im Kaufvertrag eingeräumten Dienstbarkeit nur so verstanden werden, dass der Verkäufer und Rechtsvorgänger des Beklagten aus dem Pachtvertrag berechtigt und verpflichtet bleiben sollte, soweit dessen Gegenstand mit dem Inhalt der ihm eingeräumten Dienstbarkeit vereinbar ist. Eine Rechtspflicht des Pächters zur Überlassung des Superädifikats an die Klägerin als Käuferin der Liegenschaft kann damit aus dem Pachtvertrag nicht abgeleitet und der Gutgläubigkeit des Rechtsvorgängers des Beklagten entgegengehalten werden.^{4.3} Redlich ist, wer die Sache, die er besitzt, aus wahrscheinlichen Gründen für seine hält. Das setzt die positive Überzeugung von der Rechtmäßigkeit im weiteren Sinn

voraus, also etwa von der Gültigkeit des Titels, auf dem der Rechtserwerb basieren soll (Gröbinger in Schwimann/Kodek, ABGB4 Paragraph 326, Rz 1). Berücksichtigt man, dass der Rechtsvorgänger des Beklagten das Superädifikat von dessen originärem Eigentümer aufgrund eines Kaufvertrags übernahm, kann die Klägerin der von den Vorinstanzen angenommenen Redlichkeit nicht mit Erfolg entgegentreten. Nach dem Inhalt des Pachtvertrags war der Errichter des Superädifikats nach seiner Wahl entweder zur Überlassung des Überbaus oder zur Räumung der Liegenschaft von diesem verpflichtet. In Punkt römisch sechs.3. des Kaufvertrags vom 23. 7. 1998 wurde ausdrücklich festgehalten, dass der Verkäufer der Liegenschaft an den noch von ihm abgeschlossenen Pachtvertrag gebunden bleiben sollte. Das kann im Zusammenhang mit der ihm im Kaufvertrag eingeräumten Dienstbarkeit nur so verstanden werden, dass der Verkäufer und Rechtsvorgänger des Beklagten aus dem Pachtvertrag berechtigt und verpflichtet bleiben sollte, soweit dessen Gegenstand mit dem Inhalt der ihm eingeräumten Dienstbarkeit vereinbar ist. Eine Rechtspflicht des Pächters zur Überlassung des Superädifikats an die Klägerin als Käuferin der Liegenschaft kann damit aus dem Pachtvertrag nicht abgeleitet und der Gutgläubigkeit des Rechtsvorgängers des Beklagten entgegengehalten werden.

4.4 Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass die Vorinstanzen zu Recht zur Ansicht gelangten, dass der Vater des Beklagten durch Ersitzung Eigentum am Superädifikat erworben hat. Da der Beklagte sein Eigentumsrecht damit von einem berechtigten Vormann ableiten kann, muss das auf das Fehlen eines materiell wirksamen Titels gestützte Lösungsbegehren erfolglos bleiben, was zur Abweisung des Hauptbegehrens führt, ohne dass es noch weitergehender Erörterungen im bereits aufgezeigten Sinn bedurft hätte.

III. Zu den Eventualbegehren:römisch drei. Zu den Eventualbegehren:

5. Beiden Eventualanträgen liegt zugrunde, dass das Recht, das Superädifikat auf dem Grundstück zu belassen, erloschen sei. Das erfordert eine Auseinandersetzung mit den Grundbenützungsverhältnissen.

5.1 Von der Frage, wer Eigentümer der Fischerhütte ist, ist jene nach der Berechtigung zur Nutzung des Grundstücks für den Überbau zu trennen, weil das Eigentum an einem Superädifikat von der Beendigung oder dem Wegfall des Grundbenützungsverhältnisses an sich unberührt bleibt. Das Bauwerk gehört auch weiterhin seinem Eigentümer, der es allerdings über Verlangen des Grundeigentümers entfernen müsste, sofern er es nicht nach dem Inhalt des Grundbenutzungstitels oder einer späteren besonderen Vereinbarung an den Grundeigentümer übertragen muss (RIS-Justiz RS0009887; 8 Ob 97/11i wobl 2013, 111/38). Darauf sind das erste bzw zweite Eventualbegehren der Klägerin gerichtet.

5.2 Die äußerst kursorisch gehaltene Begründung des Berufungsgerichts lässt erahnen, dass dieses die Rechtsgrundlage für die Belassung der Fischerhütte auf der Liegenschaft der Klägerin in der dem Rechtsvorgänger des Beklagten im Kaufvertrag vom 23. 7. 1998 eingeräumten Dienstbarkeit sieht. Das trifft in dieser Form nicht zu.

5.2.1 Nach den Bestimmungen des Kaufvertrags vom 23. 7. 1998 hat sich der Verkäufer (Rechtsvorgänger des Beklagten) das Fischereirecht vorbehalten, weswegen ihm zur Ausübung dieses Rechts die Dienstbarkeit zum Betreten im Einzelnen genau bezeichneter Flächen rund um den Teich sowie die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens zum Zwecke des Erreichens dieser Flächen eingeräumt wurde. Dem offenen Grundbuch ist dazu zu entnehmen, dass die eingeräumten Rechte auch verbüchert wurden. Die Fischerhütte steht zwar auf einem Teil des Grundstücks, der von der Dienstbarkeit des Betretens erfasst ist. Nach dem Wortlaut der Servitutsbegründung wurde dem Verkäufer des Grundstücks Nr 537/1 und dessen Rechtsnachfolgern aber kein dingliches Recht zur Belassung eines Superädifikats eingeräumt. Ein solches Recht ist mit dem Fischereirecht, das hier als ein selbständiges dingliches Recht an einem fremden Gewässer (RIS-Justiz RS0110447) ausgestaltet ist, auch nicht notwendigerweise verbunden. Die Klägerin als Eigentümerin des belasteten Grundstücks hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die das Fischereirecht gefährden könnten (RIS-Justiz RS0011544). Die Belassung des Superädifikats ist für dessen Ausübung nicht zwingend erforderlich.

5.2.2 Eine eigenmächtige Erweiterung der Dienstbarkeit muss der Belastete nicht dulden, weil die bessere Benützbarkeit (hier des Fischereirechts) die größere Belastung des dienenden Gutes nicht rechtfertigen kann (RIS-Justiz RS0016367 [T3]). Eine (konkludente) Erweiterung von Rechten kann aber unter Umständen ganz allgemein aus dem Verhalten der Beteiligten vermutet werden, so etwa, wenn diese vom Eigentümer jahrelang widerspruchlos hingenommen wurde, obwohl er nach dem

Verhalten des Gebrauchsberechtigten annehmen musste, dass dieser ein Recht in Anspruch nimmt (vgl RIS-Justiz RS0011878). Auch als Erwerbstitel für eine Dienstbarkeit kann ein Vertrag auch konkludent § 863 ABGB) geschlossen

werden (RIS-Justiz RS0114010; RS0111562). Das gilt auch für eine unregelmäßige Dienstbarkeit nach § 479 ABGB (3 Ob 564/91). Eine solche liegt vor, wenn eine Servitut, die dem Typus nach Grunddienstbarkeit ist, ausnahmsweise nicht zugunsten und zum Vorteil eines Grundstücks, sondern einer bestimmten Person oder auch der Allgemeinheit und selbst zugunsten der jeweiligen Eigentümer eines Superädifikats eingeräumt wird (8 Ob 622/91; Hofmann in Schwimann ABGB³ § 479 Rz 1 mwN). Verhalten des Gebrauchsberechtigten annehmen musste, dass dieser ein Recht in Anspruch nimmt (vergleiche RIS-Justiz RS0011878). Auch als Erwerbstitel für eine Dienstbarkeit kann ein Vertrag auch konkludent (Paragraph 863, ABGB) geschlossen werden (RIS-Justiz RS0114010; RS0111562). Das gilt auch für eine unregelmäßige Dienstbarkeit nach Paragraph 479, ABGB (3 Ob 564/91). Eine solche liegt vor, wenn eine Servitut, die dem Typus nach Grunddienstbarkeit ist, ausnahmsweise nicht zugunsten und zum Vorteil eines Grundstücks, sondern einer bestimmten Person oder auch der Allgemeinheit und selbst zugunsten der jeweiligen Eigentümer eines Superädifikats eingeräumt wird (8 Ob 622/91; Hofmann in Schwimann ABGB³ Paragraph 479, Rz 1 mwN).

5.4 Die Klägerin hatte Kenntnis vom Inhalt des Pachtvertrags und damit von der Möglichkeit der Errichtung einer Fischerhütte, als sie dem Rechtsvorgänger des Beklagten das Fischerei- und Betretungsrecht mit dem Kaufvertrag vom 23. 7. 1998 einräumte. Sie erteilte in weiterer Folge ihre Zustimmung zur Errichtung eines Zubaus und gab im naturschutzbehördlichen Verfahren ihre Einwilligung zur Nutzung. Für die Klägerin konnte dabei kein Zweifel darüber bestehen, dass die Investition in den Ausbau der Hütte letztlich der Ausübung des dinglichen Fischereirechts diene. Damit liegen aber Umstände vor, die auch bei der für die Annahme einer konkludenten Willenserklärung geforderten Zurückhaltung (vgl. RIS-Justiz RS0014150 [T3, T12]) einzig die Annahme einer Verpflichtungserklärung dahin zulassen, die Klägerin stimme der Belassung der Hütte auf der vom Betretungsrecht umfassten Fläche zu. Dafür spricht letztlich auch, dass die Klägerin der Nutzung von Teilen ihrer Liegenschaft für die Hütte jahrelang nicht widersprochen hat.

5.4 Die Klägerin hatte Kenntnis vom Inhalt des Pachtvertrags und damit von der Möglichkeit der Errichtung einer Fischerhütte, als sie dem Rechtsvorgänger des Beklagten das Fischerei- und Betretungsrecht mit dem Kaufvertrag vom 23. 7. 1998 einräumte. Sie erteilte in weiterer Folge ihre Zustimmung zur Errichtung eines Zubaus und gab im naturschutzbehördlichen Verfahren ihre Einwilligung zur Nutzung. Für die Klägerin konnte dabei kein Zweifel darüber bestehen, dass die Investition in den Ausbau der Hütte letztlich der Ausübung des dinglichen Fischereirechts diene. Damit liegen aber Umstände vor, die auch bei der für die Annahme einer konkludenten Willenserklärung geforderten Zurückhaltung (vergleiche RIS-Justiz RS0014150 [T3, T12]) einzig die Annahme einer Verpflichtungserklärung dahin zulassen, die Klägerin stimme der Belassung der Hütte auf der vom Betretungsrecht umfassten Fläche zu. Dafür spricht letztlich auch, dass die Klägerin der Nutzung von Teilen ihrer Liegenschaft für die Hütte jahrelang nicht widersprochen hat.

5.5 Ohne dass hier abschließend zum Charakter des von der Klägerin konkludent eingeräumten Rechts Stellung genommen werden muss, liegt jedenfalls ein Dauerschuldverhältnis vor, das nur aus wichtigen Gründen vorzeitig aufgelöst werden kann (RIS-Justiz RS0018305). Gründe, mit denen schon bei Abschluss des Dauerrechtsverhältnisses gerechnet werden musste, oder Veränderungen, die von den Vertragsparteien offensichtlich in Kauf genommen wurden, können dessen vorzeitige

Auflösung jedenfalls nicht rechtfertigen (RIS-Justiz RS001305 [T42]). Die Klägerin hat dazu im Verfahren erster Instanz zwar vorgebracht, sie habe mit Schreiben vom 14. 7. 2011 jegliche Nutzungs- bzw. Gebrauchsüberlassungsrechte widerrufen. Die von ihr dazu angeführten Gründe, auf die sie auch in ihrer Revision Bezug nimmt, vermögen aber die vorzeitige Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses nicht zu begründen. Die Klägerin hat die Errichtung des Superädifikats bereits mit Abschluss des Kaufvertrags zur Kenntnis genommen. Hinzu kommt, dass sie dem Ausbau der Fischerhütte ausdrücklich zugestimmt hat, weswegen sie sich auch nicht darauf berufen kann, die Hütte sei mit ihrem (Schi-)Betrieb nicht vereinbar. Dass die naturschutzrechtliche Bewilligung für den Betrieb der Fischerhütte befristet erteilt wurde, musste ihr schon aus der Beteiligung am Verfahren bekannt sein. Der Umstand, dass diese nunmehr abgelaufen ist, begründet damit ebenfalls keinen wichtigen Grund zur vorzeitigen Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses. Da sich die Klägerin nicht auf den Wegfall des Grundbenutzungsverhältnisses für die Fischerhütte berufen kann, gelangte das Berufungsgericht im Ergebnis zu Recht zur Abweisung beider Eventualbegehren.

6. Der Revision ist damit ein Erfolg zu versagen.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1 iVm § 50 Abs 1 ZPO. 7. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 41, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 50, Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E104792

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00055.13V.0716.000

Im RIS seit

12.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

09.03.2016

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