

TE OGH 2025/4/30 5Ob113/24i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.04.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Einbücherungssache der Antragstellerinnen 1. J* GmbH, *, 2. Stadt *, vertreten durch Concin, Concin, Scheier Rechtsanwalts GmbH & Co KG in Bludenz, betreffend GST-NR */2 der EZ * KG *, über den Rekurs der Antragstellerinnen gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Innsbruck vom 16. Mai 2024, AZ 3 Nc 16/23w, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben. Dem Oberlandesgericht Innsbruck wird die Entscheidung über die Unterlassung oder Einleitung des Verfahrens zur Richtigstellung des Grundbuchs nach den §§ 35, 65 AllgAG aufgetragen. Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben. Dem Oberlandesgericht Innsbruck wird die Entscheidung über die Unterlassung oder Einleitung des Verfahrens zur Richtigstellung des Grundbuchs nach den Paragraphen 35, 65, AllgAG aufgetragen.

Text

Begründung:

[1] Mit dem von der Grundverkehrs-Landeskommission für Vorarlberg am 22. 9. 2020 genehmigten Kaufvertrag vom 17./19. 8. 2020 veräußerte die Zweitantragstellerin der Erstantragstellerin das Grundstück */2 früher der EZ * KG *, jetzt der EZ * KG * zum Zweck der Erweiterung einer zweigeschossigen Tiefgarage unter der Bodenfläche dieses Grundstücks.

[2] Das Grundstück */2 ist seit jeher Teil des Wegenetzes der Stadt * und als solches öffentliches Gut im Eigentum der Zweitantragstellerin.

[3] In diesem Kaufvertrag vom 17./19. 8. 2020 wurde vereinbart, dass unter dem Grundstück */5 im Eigentum der Erstantragstellerin eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet wird und dessen erstes Untergeschoss der öffentlichen Nutzung durch die Zweitantragstellerin als Betreiberin zugeführt werden soll. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass die zweigeschossige Tiefgarage auch unter die Straße auf dem Grundstück */2 im Eigentum der Zweitantragstellerin erweitert und insoweit zugunsten der Erstantragstellerin Kellereigentum begründet werden soll.

[4] Die Tiefgarage wurde in den Jahren 2020 bis 2022 errichtet. Unter dem Grundstück */2 ist die Tiefgarage an der Ost-, Süd- und Westbegrenzung geschlossen ausgeführt. An der Nordseite im Grenzbereich zum Grundstück */5

erfolgte der Bau der Tiefgarage hingegen „in offener Form“. Der Grenzverlauf wurde in beiden Etagen lediglich durch neongelbe Bodenmarkierungen gekennzeichnet.

[5] Mit Antrag vom 13. 1. 2023 beehrten die Antragstellerinnen – zusammengefasst – die Einbücherung der unter dem Grundstück *1/2 errichteten unterirdischen Tiefgarage und die Einverleibung des Kellereigentums daran zugunsten der Erstantragstellerin.

[6] Das Bezirksgericht Bludenz erstellte auf Basis der Ergebnisse seiner Erhebungen iSd §§ 19 ff AllgGAG Entwürfe der Grundbuchseinlagen und legte diese zur allgemeinen Einsicht auf (§§ 27 f AllgGAG). Nach Ablauf der Einsichtsfrist legte es die Anträge, die Ergebnisse seiner Erhebungen und die Entwürfe der Grundbuchseinlagen der Präsidentin des Landesgerichts Feldkirch zur Prüfung und Weiterleitung an das Oberlandesgericht Innsbruck vor; dies mit dem Beisatz, dass seiner Ansicht nach das Richtigstellungsverfahren nicht einzuleiten sei. Die Präsidentin des Landesgerichts Feldkirch legte die Akten nach Prüfung dem Präsidenten des Oberlandesgerichts Innsbruck gemäß den §§ 35, 65 AllgGAG mit der Anmerkung vor, dass die Erhebungen für gesetzmäßig befunden worden seien. [6] Das Bezirksgericht Bludenz erstellte auf Basis der Ergebnisse seiner Erhebungen iSd Paragraphen 19, ff AllgGAG Entwürfe der Grundbuchseinlagen und legte diese zur allgemeinen Einsicht auf (Paragraphen 27, f AllgGAG). Nach Ablauf der Einsichtsfrist legte es die Anträge, die Ergebnisse seiner Erhebungen und die Entwürfe der Grundbuchseinlagen der Präsidentin des Landesgerichts Feldkirch zur Prüfung und Weiterleitung an das Oberlandesgericht Innsbruck vor; dies mit dem Beisatz, dass seiner Ansicht nach das Richtigstellungsverfahren nicht einzuleiten sei. Die Präsidentin des Landesgerichts Feldkirch legte die Akten nach Prüfung dem Präsidenten des Oberlandesgerichts Innsbruck gemäß den Paragraphen 35, 65, AllgGAG mit der Anmerkung vor, dass die Erhebungen für gesetzmäßig befunden worden seien.

[7] Das Oberlandesgericht Innsbruck wies die von den Antragstellerinnen begehrte Durchführung eines Einbücherungsverfahrens (Einleitung eines Verfahrens zur Richtigstellung des Grundbuchs) ab.

[8] Nach den Ergebnissen des bis dahin geführten Verfahrens zur Neuanlegung trafen an sich die Voraussetzungen des § 65 Abs 2 AllgGAG zu: Die in das Grundbuch neu einzutragende Liegenschaft/Tiefgarage sei bzw liege unter öffentlichem Gut. Aus den gerichtsbekannten und in glaubwürdiger Weise bescheinigten Umständen gehe hervor, dass dritten Personen keine Rechte auf diese Liegenschaft (oder die erst jüngst errichtete Tiefgarage darunter) zustünden. Daher könnte das Oberlandesgericht Innsbruck beschließen, dass das Richtigstellungsverfahren (wegen des betroffenen öffentlichen Guts) unterbleibe. Gemäß § 65 Abs 2 Satz 2 iVm § 35 Abs 1 AllgGAG müsste das Oberlandesgericht Innsbruck in diesem Fall zusätzlich aussprechen, wann dem ihm vorgelegten Entwurf einer Ergänzung der Grundbuchseinlage die Wirkung einer grundbücherlichen Eintragung zukomme. [8] Nach den Ergebnissen des bis dahin geführten Verfahrens zur Neuanlegung trafen an sich die Voraussetzungen des Paragraph 65, Absatz 2, AllgGAG zu: Die in das Grundbuch neu einzutragende Liegenschaft/Tiefgarage sei bzw liege unter öffentlichem Gut. Aus den gerichtsbekannten und in glaubwürdiger Weise bescheinigten Umständen gehe hervor, dass dritten Personen keine Rechte auf diese Liegenschaft (oder die erst jüngst errichtete Tiefgarage darunter) zustünden. Daher könnte das Oberlandesgericht Innsbruck beschließen, dass das Richtigstellungsverfahren (wegen des betroffenen öffentlichen Guts) unterbleibe. Gemäß Paragraph 65, Absatz 2, Satz 2 in Verbindung mit Paragraph 35, Absatz eins, AllgGAG müsste das Oberlandesgericht Innsbruck in diesem Fall zusätzlich aussprechen, wann dem ihm vorgelegten Entwurf einer Ergänzung der Grundbuchseinlage die Wirkung einer grundbücherlichen Eintragung zukomme.

[9] Dieser Ausspruch müsse aber unterbleiben, weil der (implizite) Antrag auf Einleitung des Einbücherungsverfahrens insgesamt mangels eines iSd § 300 ABGB kellereigentumsfähigen Raumes oder Bauwerkes abzuweisen sei. [9] Dieser Ausspruch müsse aber unterbleiben, weil der (implizite) Antrag auf Einleitung des Einbücherungsverfahrens insgesamt mangels eines iSd Paragraph 300, ABGB kellereigentumsfähigen Raumes oder Bauwerkes abzuweisen sei.

[10] Eine nähere Definition der „Räume und Bauwerke“ finde sich in § 300 ABGB nicht. In der Lehre werde darunter eine in Länge, Breite und Höhe fest eingegrenzte Ausdehnung oder schlicht ein dreidimensionaler begehrter Hohlkörper verstanden. [10] Eine nähere Definition der „Räume und Bauwerke“ finde sich in Paragraph 300, ABGB nicht. In der Lehre werde darunter eine in Länge, Breite und Höhe fest eingegrenzte Ausdehnung oder schlicht ein dreidimensionaler begehrter Hohlkörper verstanden.

[11] Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur – nach wie vor zu beachtenden – Rechtslage nach

dem Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832 müsse es sich um „selbstständige“ Räumlichkeiten und Bauwerke handeln. Das Oberlandesgericht Innsbruck habe in einer (in Rechtskraft erwachsenen) Entscheidung ausgesprochen, dass § 300 ABGB ebenso wie das seinerzeitige Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832 zudem auf „abgeschlossene“ Räume und Bauwerke abstelle, worunter einzelne oder mehrere Tiefgaragenabstellplätze in einer Tiefgarage definitionsgemäß nicht fielen. Die Begründung von Kellereigentum wäre nur an der gesamten Tiefgarage möglich, die einzelnen Kellerabstellplätze könnten dann entsprechend dem WEG 2002 parifiziert werden. [11] Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur – nach wie vor zu beachtenden – Rechtslage nach dem Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832 müsse es sich um „selbstständige“ Räumlichkeiten und Bauwerke handeln. Das Oberlandesgericht Innsbruck habe in einer (in Rechtskraft erwachsenen) Entscheidung ausgesprochen, dass Paragraph 300, ABGB ebenso wie das seinerzeitige Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832 zudem auf „abgeschlossene“ Räume und Bauwerke abstelle, worunter einzelne oder mehrere Tiefgaragenabstellplätze in einer Tiefgarage definitionsgemäß nicht fielen. Die Begründung von Kellereigentum wäre nur an der gesamten Tiefgarage möglich, die einzelnen Kellerabstellplätze könnten dann entsprechend dem WEG 2002 parifiziert werden.

[12] Der in einer Stellungnahme der Antragstellerinnen zitierten Entscheidung 5 Ob 162/15g sei nichts Gegenteiliges zu entnehmen. Aus dieser ergebe sich nur, dass der dort von der Vorinstanz herangezogene Grund für die Abweisung des Einbücherungsverfahrens, nämlich dass sich die Tiefgarage nicht unter fremdem, sondern unter im Miteigentum der zukünftigen Kellereigentümerin stehenden Grund befinde, der Begründung von Kellereigentum nicht entgegenstehe. Es sei aber nicht erkennbar, ob es sich dort um eine räumlich abgeschlossene Tiefgarage (Bauwerk) gehandelt habe.

[13] Die Anregung auf Einleitung des Einbücherungsverfahrens scheitere hier daher daran, dass es sich bei dem betroffenen Tiefgaragenteil unter dem Grundstück *2 der EZ * KG * – wie festgestellt – um keine iSd § 300 ABGB iVm Hofkanzlei-Dekret 2. 7. 1832 abgeschlossene Räumlichkeit und um kein abgeschlossenes Bauwerk handle. Die Argumentation der Antragstellerinnen, die Eigentümeridentität nach Begründung des Kellereigentums erübrige eine bauliche Abgrenzung, setze erst im Zeitpunkt nach Verbücherung an, erforderlich sei aber die Kellereigentumsfähigkeit der Baulichkeit vor Anordnung des Einbücherungsverfahrens und Bewilligung der bücherlichen Eintragung. Auf diese Überlegung könne die Anordnung des Einbücherungsverfahrens oder – wegen der Lage des Tiefgaragenteils unter öffentlichem Grund iSd § 65 Abs 2 AllgGAG – der Ausspruch, wann dem ihm vorgelegten Entwurf einer Ergänzung der Grundbuchseinlage die Wirkung einer grundbücherlichen Eintragung zukomme, nicht gestützt werden. Im Übrigen stelle der Antrag auch lediglich auf den unter dem Grundstück *2 gelegenen Teil der Tiefgarage und nicht (auch) auf andere jetzt im Eigentum der Erstantragstellerin stehende Liegenschaften ab, sodass es auf eine Eigentümeridentität nicht ankomme. [13] Die Anregung auf Einleitung des Einbücherungsverfahrens scheitere hier daher daran, dass es sich bei dem betroffenen Tiefgaragenteil unter dem Grundstück *2 der EZ * KG * – wie festgestellt – um keine iSd Paragraph 300, ABGB in Verbindung mit Hofkanzlei-Dekret 2. 7. 1832 abgeschlossene Räumlichkeit und um kein abgeschlossenes Bauwerk handle. Die Argumentation der Antragstellerinnen, die Eigentümeridentität nach Begründung des Kellereigentums erübrige eine bauliche Abgrenzung, setze erst im Zeitpunkt nach Verbücherung an, erforderlich sei aber die Kellereigentumsfähigkeit der Baulichkeit vor Anordnung des Einbücherungsverfahrens und Bewilligung der bücherlichen Eintragung. Auf diese Überlegung könne die Anordnung des Einbücherungsverfahrens oder – wegen der Lage des Tiefgaragenteils unter öffentlichem Grund iSd Paragraph 65, Absatz 2, AllgGAG – der Ausspruch, wann dem ihm vorgelegten Entwurf einer Ergänzung der Grundbuchseinlage die Wirkung einer grundbücherlichen Eintragung zukomme, nicht gestützt werden. Im Übrigen stelle der Antrag auch lediglich auf den unter dem Grundstück *2 gelegenen Teil der Tiefgarage und nicht (auch) auf andere jetzt im Eigentum der Erstantragstellerin stehende Liegenschaften ab, sodass es auf eine Eigentümeridentität nicht ankomme.

Rechtliche Beurteilung

[14] Gegen diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Innsbruck richtet sich der Rekurs der Antragstellerinnen. Dieser ist zulässig (5 Ob 162/15g) und – im Sinn des Aufhebungs-
antrags – berechtigt. [14] Gegen diese Entscheidung des Oberlandesgerichts Innsbruck richtet sich der Rekurs der Antragstellerinnen. Dieser ist zulässig (5 Ob 162/15g) und – im Sinn des Aufhebungs-, antrags – berechtigt.

[15] 1. Seit 1. 1. 2009 ist die Sonderrechtsfähigkeit von unterirdischen Räumen und Bauwerken nach § 300 ABGB idF Grundbuchs-Novelle 2008, BGBl I 100/2008, zu beurteilen. Bis zu diesem Zeitpunkt beruhte dieses Kellereigentum auf dem mit Ablauf des 31. 12. 2008 außer Kraft getretenen Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832 über den Bestand der

Keller-Grundbücher. Nach den Gesetzesmaterialien (RV 542 BlgNR XXIII. GP 16 f) sollte mit § 300 ABGB idF BGBl I 100/2008 die durch das Hofkanzlei-Dekret bewirkte Rechtslage über den 31. 12. 2009 (gemeint wohl 31. 12. 2008) hinaus aufrecht erhalten werden, wobei sich seine Formulierung zur Wahrung der Rechtskontinuität an den in der einschlägigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (zum Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832) verwendeten Formeln orientiere (5 Ob 160/12h; 5 Ob 99/09h; RS0009863 [T4]). [15] 1. Seit 1. 1. 2009 ist die Sonderrechtsfähigkeit von unterirdischen Räumen und Bauwerken nach Paragraph 300, ABGB in der Fassung Grundbuchs-Novelle 2008, Bundesgesetzblatt Teil eins, 100 aus 2008,, zu beurteilen. Bis zu diesem Zeitpunkt beruhte dieses Kellereigentum auf dem mit Ablauf des 31. 12. 2008 außer Kraft getretenen Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832 über den Bestand der Keller-Grundbücher. Nach den Gesetzesmaterialien Regierungsvorlage 542, BlgNR römisch 23 . Gesetzgebungsperiode 16, f) sollte mit Paragraph 300, ABGB in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 100 aus 2008, die durch das Hofkanzlei-Dekret bewirkte Rechtslage über den 31. 12. 2009 (gemeint wohl 31. 12. 2008) hinaus aufrecht erhalten werden, wobei sich seine Formulierung zur Wahrung der Rechtskontinuität an den in der einschlägigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (zum Hofkanzlei-Dekret vom 2. 7. 1832) verwendeten Formeln orientiere (5 Ob 160/12h; 5 Ob 99/09h; RS0009863 [T4]).

[16] 2. Gemäß § 300 ABGB kann an Räumen und Bauwerken, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen, wie Kellern, Tiefgaragen und industriellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewidmeten Stollen, mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers gesondert Eigentum begründet werden (Kellereigentum). [16] 2. Gemäß Paragraph 300, ABGB kann an Räumen und Bauwerken, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen, wie Kellern, Tiefgaragen und industriellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewidmeten Stollen, mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers gesondert Eigentum begründet werden (Kellereigentum).

[17] Unter der Oberfläche einer Liegenschaft befindliche, nicht als Fundament eines Gebäudes dienende Räume und Bauwerke können also als selbständige unbewegliche Sachen gesehen und als eigene Grundbuchskörper behandelt werden (5 Ob 99/09h; RS0009863 [T3]; RS0009893 [T3]). Auch an Tiefgaragen kann und konnte selbständiges Kellereigentum begründet werden (5 Ob 6/80; RS0009882).

[18] (Weitere) Voraussetzung für die Sonderrechtsfähigkeit derartiger Räume und Bauwerke ist nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass diese – von bloßen Hilfseinrichtungen wie Be- und Entlüftungsschächten abgesehen – nicht über die Oberfläche des Grundstücks hinausragen (5 Ob 99/09h; 5 Ob 6/80; RS0009893 [T2]). Ist das unterirdische mit einem über der Erdoberfläche errichteten Bauwerk verbunden und bildet es mit diesem eine bauliche Einheit, ist die Eignung zum selbständigen Rechtsobjekt nicht gegeben (5 Ob 99/09h).

[19] 3.1. Ist ein unterirdisches Bauwerk, an dem Kellereigentum begründet werden soll, erst nach Grundbuchanlegung entstanden, so ist zum Zweck der Verbücherung das Verfahren zur Richtigstellung des Grundbuchs nach den Bestimmungen des AllgGAG einzuleiten (5 Ob 14/19y; 5 Ob 162/15g; RS0009888).

[20] Das zur Entscheidung nach den §§ 35, 65 AllgGAG berufene Oberlandesgericht Innsbruck wies den (impliziten) Antrag auf Durchführung eines Einbücherungsverfahrens (Einleitung eines Verfahrens zur Richtigstellung des Grundbuchs) ab. Da es sich bei dem betroffenen Tiefgaragenteil um keine abgeschlossene Räumlichkeit bzw um kein abgeschlossenes Bauwerk handle, sei diese nicht kellereigentumsfähig iSd § 300 ABGB. [20] Das zur Entscheidung nach den Paragraphen 35, 65, AllgGAG berufene Oberlandesgericht Innsbruck wies den (impliziten) Antrag auf Durchführung eines Einbücherungsverfahrens (Einleitung eines Verfahrens zur Richtigstellung des Grundbuchs) ab. Da es sich bei dem betroffenen Tiefgaragenteil um keine abgeschlossene Räumlichkeit bzw um kein abgeschlossenes Bauwerk handle, sei diese nicht kellereigentumsfähig iSd Paragraph 300, ABGB.

[21] 3.2. Nach dem Wortlaut des § 300 ABGB setzt Kellereigentum (nur) voraus, dass die Räume und Bauwerke, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden, nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen. Dass die – in diesem Sinn selbständigen – Räume und Bauwerke baulich abgeschlossen sein müssen, fordert § 300 ABGB nicht. Auch sprechen weder subjektiv-historische Erwägungen noch systematisch-logische oder objektiv-teleologische Erwägungen dafür, die mit dem Kellereigentum gewährte Sonderrechtsfähigkeit auf nach allen Seiten baulich abgeschlossene Bauwerke zu beschränken. [21] 3.2. Nach dem Wortlaut des Paragraph 300, ABGB setzt Kellereigentum (nur) voraus, dass die Räume und Bauwerke, die sich unter

der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden, nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen. Dass die – in diesem Sinn selbständigen – Räume und Bauwerke baulich abgeschlossen sein müssen, fordert Paragraph 300, ABGB nicht. Auch sprechen weder subjektiv-historische Erwägungen noch systematisch-logische oder objektiv-teleologische Erwägungen dafür, die mit dem Kellereigentum gewährte Sonderrechtsfähigkeit auf nach allen Seiten baulich abgeschlossene Bauwerke zu beschränken.

[22] Nach den Gesetzesmaterialien zu § 300 ABGB idFBGBl I 100/2008 wurden lediglich die in der Praxis derzeit wichtigsten Bauwerke, nämlich – abgesonderte und nicht der Fundierung dienende – Keller, Tiefgaragen und der industriellen Fertigung oder anderen wirtschaftlichen Zwecken gewidmete Stollen, im Gesetz der Klarheit wegen demonstrativ hervorgehoben. Es sei aber auch zulässig, Kellereigentum an anderen Bauwerken unter der Erdoberfläche zu begründen, so etwa an Eisenbahn- oder Straßentunneln (RV 542 BlgNR XXIII. GP 17). Da Eisenbahn- oder Straßentunnel schon ihrer Funktion nach nicht allseits baulich abgeschlossen sein können, hatte der Gesetzgeber eine solche Einschränkung auf baulich abgeschlossene und damit einem Raum gleichkommende Bauwerke offenbar nicht im Sinn. [22] Nach den Gesetzesmaterialien zu Paragraph 300, ABGB in der Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, 100 aus 2008, wurden lediglich die in der Praxis derzeit wichtigsten Bauwerke, nämlich – abgesonderte und nicht der Fundierung dienende – Keller, Tiefgaragen und der industriellen Fertigung oder anderen wirtschaftlichen Zwecken gewidmete Stollen, im Gesetz der Klarheit wegen demonstrativ hervorgehoben. Es sei aber auch zulässig, Kellereigentum an anderen Bauwerken unter der Erdoberfläche zu begründen, so etwa an Eisenbahn- oder Straßentunneln Regierungsvorlage 542, BlgNR römisch 23 . Gesetzgebungsperiode 17,). Da Eisenbahn- oder Straßentunnel schon ihrer Funktion nach nicht allseits baulich abgeschlossen sein können, hatte der Gesetzgeber eine solche Einschränkung auf baulich abgeschlossene und damit einem Raum gleichkommende Bauwerke offenbar nicht im Sinn.

[23] § 300 ABGB differenziert vielmehr ausdrücklich zwischen Räumen und Bauwerken, eine Differenzierung die im Falle des Abstellens auf die bauliche Abgeschlossenheit stark an Bedeutung verlöre. Gesetze sind aber so auszulegen, dass sie einen Anwendungsbereich haben (vgl RS0010053; RS0111143; zur Bedeutung der Unterscheidung zwischen „Räumen“ und „Bauwerken“ ausführlich Mayrhofer, Das Kellereigentum [2021], S 48 ff). Es ist daher davon auszugehen, dass der Gesetzgeber den möglichen Gegenstand des Kellereigentums bewusst nicht auf allseitig baulich abgeschlossene Bauwerke beschränken wollte. Für das Wohnungseigentum, eine andere Sonderform des Eigentums, wo es für die sachenrechtliche Qualifikation eines Gebäudeteils als Wohnungseigentumsobjekt darauf ankommen soll, hat der Gesetzgeber dies ausdrücklich angeordnet. Gemäß den Legaldefinitionen des § 2 Abs 2 WEG ist bauliche Abgeschlossenheit des selbständigen Teils eines Gebäudes Voraussetzung für die Wohnungseigentumstauglichkeit als Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit (vgl Ofner in GeKo Wohnrecht II2 § 2 WEG 2002 Rz 9). [23] Paragraph 300, ABGB differenziert vielmehr ausdrücklich zwischen Räumen und Bauwerken, eine Differenzierung die im Falle des Abstellens auf die bauliche Abgeschlossenheit stark an Bedeutung verlöre. Gesetze sind aber so auszulegen, dass sie einen Anwendungsbereich haben vergleiche RS0010053; RS0111143; zur Bedeutung der Unterscheidung zwischen „Räumen“ und „Bauwerken“ ausführlich Mayrhofer, Das Kellereigentum [2021], S 48 ff). Es ist daher davon auszugehen, dass der Gesetzgeber den möglichen Gegenstand des Kellereigentums bewusst nicht auf allseitig baulich abgeschlossene Bauwerke beschränken wollte. Für das Wohnungseigentum, eine andere Sonderform des Eigentums, wo es für die sachenrechtliche Qualifikation eines Gebäudeteils als Wohnungseigentumsobjekt darauf ankommen soll, hat der Gesetzgeber dies ausdrücklich angeordnet. Gemäß den Legaldefinitionen des Paragraph 2, Absatz 2, WEG ist bauliche Abgeschlossenheit des selbständigen Teils eines Gebäudes Voraussetzung für die Wohnungseigentumstauglichkeit als Wohnung oder sonstige selbständige Räumlichkeit vergleiche Ofner in GeKo Wohnrecht II2 Paragraph 2, WEG 2002 Rz 9).

[24] Dieses weitere Verständnis des Begriffs des Bauwerks lässt sich auch besser mit den Voraussetzungen für die sachenrechtliche Qualifikation eines Bauwerks als „Superädifikat“, einer anderen Ausnahme zum zwingenden sachenrechtlichen Grundsatz superficies solo cedit, in Einklang bringen. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs muss es sich bei diesen ausnahmsweise sonderrechtsfähigen, nicht für Dauer bestimmten Bauwerken zwar um selbständige Gebäude, nicht bloß Gebäudeteile handeln. Gebäude iSd § 297 ABGB ist dabei aber alles, was auf Grund gebaut und mit [diesem] fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen, zB Umfassungsmauern, Holzzäune, Eisengitter, ständige Flaggenmasten, auch Aussichtswarten, Maschinenschuppen, Scheunen, Transformatorenhäuser und Fertigteilschwimmbecken. Das

ABGB und die Rechtsprechung verwenden die Begriffe „Gebäude“ und „Bauwerk“ teilweise synonym, teilweise wird letzterer aber auch als Überbegriff gebraucht (5 Ob 167/21a mwN). [24] Dieses weitere Verständnis des Begriffs des Bauwerks lässt sich auch besser mit den Voraussetzungen für die sachenrechtliche Qualifikation eines Bauwerks als „Superädifikat“, einer anderen Ausnahme zum zwingenden sachenrechtlichen Grundsatz superficies solo cedit, in Einklang bringen. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs muss es sich bei diesen ausnahmsweise sonderrechtsfähigen, nicht für Dauer bestimmten Bauwerken zwar um selbständige Gebäude, nicht bloß Gebäudeteile handeln. Gebäude iSd Paragraph 297, ABGB ist dabei aber alles, was auf Grund gebaut und mit [diesem] fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen, zB Umfassungsmauern, Holzzäune, Eisengitter, ständige Flaggenmasten, auch Aussichtswarten, Maschinenschuppen, Scheunen, Transformatorenhäuser und Fertigteilschwimmbecken. Das ABGB und die Rechtsprechung verwenden die Begriffe „Gebäude“ und „Bauwerk“ teilweise synonym, teilweise wird letzterer aber auch als Überbegriff gebraucht (5 Ob 167/21a mwN).

[25] 3.3. In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wurde die bauliche Abgeschlossenheit des unterirdischen Bauwerks zwar bislang nicht ausdrücklich thematisiert, aber – anders als die fehlende Selbständigkeit gegenüber über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken – auch nicht als Hindernis für die Begründung von Kellereigentum angesehen; auch in der Entscheidung 5 Ob 162/15g, die das Kellereigentum an einer Tiefgarage mit Zu- und Abfahrten bzw Zu- und Abgängen unter mehreren benachbarten Grundstücken zum Gegenstand hatte, wurde diese „offene“ bauliche Gestaltung nicht problematisiert.

[26] (Auch) Die Literatur beschäftigt sich im Zusammenhang mit der baulichen Ausgestaltung des Bauwerks nur mit der Notwendigkeit der vollständigen Abgrenzung gegenüber über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken. Mayrhofer (Das Kellereigentum [2021], S 24 ff) befasst sich allerdings ausführlich mit der Frage, ob das Objekt, an dem Kellereigentum begründet werden soll, unter mehreren Liegenschaften gelegen sein kann. Er bejaht dies, womit er wohl gleichzeitig ausschließt, dass das Bauwerk seitlich an der Liegenschaftsgrenze von der Nachbarliegenschaft jedenfalls baulich abgegrenzt sein muss.

[27] 3.4. Der erkennende Senat kommt daher zum Ergebnis: Die Begründung von Kellereigentum nach§ 300 ABGB setzt nicht voraus, dass die – unter der Oberfläche einer Liegenschaft befindlichen, nicht als Fundament eines Gebäudes dienenden – (Räume oder) Bauwerke als solche nach allen Seiten baulich abgeschlossen sind. [27] 3.4. Der erkennende Senat kommt daher zum Ergebnis: Die Begründung von Kellereigentum nach Paragraph 300, ABGB setzt nicht voraus, dass die – unter der Oberfläche einer Liegenschaft befindlichen, nicht als Fundament eines Gebäudes dienenden – (Räume oder) Bauwerke als solche nach allen Seiten baulich abgeschlossen sind.

[28] 4. Der vom Oberlandesgericht Innsbruck herangezogene Grund für die Abweisung des Antrags liegt somit nicht vor. Dem Rekurs war stattzugeben und dem Oberlandesgericht Innsbruck war die Entscheidung über die Unterlassung oder Einleitung des Verfahrens zur Richtigstellung des Grundbuchs nach den §§ 35, 65 AllgGAG aufzutragen. [28] 4. Der vom Oberlandesgericht Innsbruck herangezogene Grund für die Abweisung des Antrags liegt somit nicht vor. Dem Rekurs war stattzugeben und dem Oberlandesgericht Innsbruck war die Entscheidung über die Unterlassung oder Einleitung des Verfahrens zur Richtigstellung des Grundbuchs nach den Paragraphen 35, 65, AllgGAG aufzutragen.

Textnummer

E144812

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00113.24I.0430.000

Im RIS seit

10.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2025

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