

# TE OGH 2008/2/19 50b266/07i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.02.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der Grundbuchssache der Antragstellerin Raiffeisenbank G\*\*\*\*\* reg. GenmbH, \*\*\*\*\*, wegen Urkundenhinterlegung betreffend EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\* Messendorf über den Revisionsrekurs der Antragstellerin sowie Gerlinde F\*\*\*\*\*, und Ingomar F\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Franz Leopold, öffentlicher Notar in Graz, gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 14. September 2007, AZ 4 R 56/07w, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Graz vom 31. Dezember 2006, AZ Uh 22/06, TZ 12395/2006, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* Messendorf (bestehend aus den Grundstücken 386/6 und 386/7) steht im gleichteiligen Eigentum von Gerlinde und Ingomar F\*\*\*\*\*. Unter C-LNR 3a ist das Bestandrecht der Gemeinde H\*\*\*\*\* bei Graz gemäß Punkt 2 des Bestandvertrags vom 27. 4. 2005 hinsichtlich Grundstück 386/6 bis 26. 4. 2019 und unter C-NLR 5a deren Bestandrecht gemäß Punkt 2 des Bestandvertrags vom 31. 5. 2005 bis 30. 5. 2020 eingetragen.

Die Antragstellerin beehrte unter Vorlage des Unterbestandvertrags vom 15. 11. 2005 dessen Einreihung in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten eingereichten Urkunden zur Ersichtlichmachung ihres Eigentumsrechts am von ihr errichteten Superädifikat auf dem Grundstück 386/7 zu bewilligen.

Das Erstgericht wies dieses Gesuch aus drei Gründen ab:

- a) in dem einen integrierenden Bestandteil des Unterbestandvertrags bildenden Architektenplan schein das Grundstück 386/7 nicht auf;
- b) Unterbestandrechte könnten nicht Gegenstand einer Verbücherung oder Einreihung sein;
- c) im zugrunde liegenden Vertrag finde sich die Voraussetzung des § 90 Abs 1 der steiermärkischen Gemeindeordnung (Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde) sowie die Zeichnungsbestätigung der für die Gemeinde handelnden Funktionäre durch die zuständige Bezirkshauptmannschaft nicht.c) im zugrunde liegenden Vertrag finde sich die Voraussetzung des Paragraph 90, Absatz eins, der steiermärkischen Gemeindeordnung (Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde) sowie die Zeichnungsbestätigung der für die Gemeinde handelnden Funktionäre durch die zuständige Bezirkshauptmannschaft nicht.

Das Rekursgericht wies den dagegen erhobenen Rekurs der Gemeinde H\*\*\*\*\* bei Graz mangels Rekurslegitimation zurück und gab dem Rekurs der Antragstellerin sowie der Liegenschaftseigentümer nicht Folge. Auch wenn es sich bei der Anführung der Grundstücksnummer im Einreichplan um ein Versehen handle, die Zeichnungsberechtigung der für die Gemeinde handelnden Organe auf der notariellen Beurkundung dokumentiert sei und ein unter § 90 der steiermärkischen Gemeindeordnung fallendes Rechtsgeschäft nicht vorliege, sei dem Erstgericht insofern beizupflichten, als Unterbestandverträge nicht verbücherungsfähig seien. Die Verbücherung scheitere schon deshalb, weil der Bestandgeber nicht Liegenschaftseigentümer sei. Im Übrigen sei der Antrag unschlüssig. Eine Ersichtlichmachung bloß aufgrund einer Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers ohne Zusammenhang mit der Hinterlegung oder Einreihung einer Urkunde sei gemäß § 1 Abs 1 Z 2 UHG unzulässig. Derjenige, der behaupte, an einem Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB durch dessen Errichtung originär Eigentum erworben zu haben, könne die Ersichtlichmachung des Bauwerks im Grundbuch dadurch erreichen, dass er mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft die Einreihung einer Urkunde im Sinne des § 1 Abs 1 Z 2 lit b UHG beantrage. Eine solche Möglichkeit sei hier ausgeschlossen, weil ein dingliches Recht nicht erworben werde. Ein Anwendungsfall des § 19 UHG liege nicht vor. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage der Einreihung eines Unterbestandvertrags nach dem UHG nicht vorliege. Das Rekursgericht wies den dagegen erhobenen Rekurs der Gemeinde H\*\*\*\*\* bei Graz mangels Rekurslegitimation zurück und gab dem Rekurs der Antragstellerin sowie der Liegenschaftseigentümer nicht Folge. Auch wenn es sich bei der Anführung der Grundstücksnummer im Einreichplan um ein Versehen handle, die Zeichnungsberechtigung der für die Gemeinde handelnden Organe auf der notariellen Beurkundung dokumentiert sei und ein unter Paragraph 90, der steiermärkischen Gemeindeordnung fallendes Rechtsgeschäft nicht vorliege, sei dem Erstgericht insofern beizupflichten, als Unterbestandverträge nicht verbücherungsfähig seien. Die Verbücherung scheitere schon deshalb, weil der Bestandgeber nicht Liegenschaftseigentümer sei. Im Übrigen sei der Antrag unschlüssig. Eine Ersichtlichmachung bloß aufgrund einer Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers ohne Zusammenhang mit der Hinterlegung oder Einreihung einer Urkunde sei gemäß Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, UHG unzulässig. Derjenige, der behaupte, an einem Bauwerk im Sinne des Paragraph 435, ABGB durch dessen Errichtung originär Eigentum erworben zu haben, könne die Ersichtlichmachung des Bauwerks im Grundbuch dadurch erreichen, dass er mit Zustimmung des Eigentümers der Liegenschaft die Einreihung einer Urkunde im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, UHG beantrage. Eine solche Möglichkeit sei hier ausgeschlossen, weil ein dingliches Recht nicht erworben werde. Ein Anwendungsfall des Paragraph 19, UHG liege nicht vor. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zuzulassen, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage der Einreihung eines Unterbestandvertrags nach dem UHG nicht vorliege.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Liegenschaftseigentümer sowie der Antragstellerin, die darlegen, dass Unterbestandverträge verbücherungsfähig seien, wenn sowohl der Liegenschaftseigentümer als auch der Bestandgeber die Zustimmung und die Einwilligung zur Einreihung der rechtsbegründenden Urkunde in der Sammlung der bei Gericht hinterlegten und eingereichten Urkunden erteilt hätten. Bei der Veräußerung eines Superädifikats werde auch das Verbleiben des Grundnutzungsverhältnisses beim Veräußerer unter Einräumung eines Unterbestandverhältnisses für den Erwerber für zulässig erachtet (mit Verweis auf Bittner/Engelhart in Kletecka/Rechberger/Zitta, Bauten auf Grund<sup>2</sup> Rz 111 Punkt 5.1.1.3.). Wenn bei der Veräußerung eines Superädifikats, bei der zur Übertragung von Eigentum die Urkundenhinterlegung erforderlich sei, der Abschluss eines Unterbestandvertrags und dessen Hinterlegung für zulässig erachtet werde, müsse dies umso mehr im Fall der bloßen Einreihung eines Unterbestandvertrags im Grundbuch zur Ersichtlichmachung des Eigentumsrechts an einem Superädifikat, an welchem der Erbauer originär Eigentum erworben habe, zulässig sein.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

§ 435 ABGB anerkennt die Sonderrechtsfähigkeit von Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nicht stets drauf verbleiben sollen. Derartige Superädifikate sind Bauten, die nicht Bestandteil der Liegenschaft, auf der sie errichtet wurden, sind (§§ 297, 435 ABGB), sodass Eigentum an der Liegenschaft und am Superädifikat unterschiedlichen Personen zustehen. Wer auf fremdem Grund mit Zustimmung des Grundeigentümers ein Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB erbaut, erwirbt daran originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde nach dem UHG notwendig oder auch nur Paragraph 435, ABGB anerkennt die Sonderrechtsfähigkeit von Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt werden, dass sie nicht stets drauf verbleiben sollen.

Derartige Superädifikate sind Bauten, die nicht Bestandteil der Liegenschaft, auf der sie errichtet wurden, sind (Paragraphen 297,, 435 ABGB), sodass Eigentum an der Liegenschaft und am Superädifikat unterschiedlichen Personen zustehen. Wer auf fremdem Grund mit Zustimmung des Grundeigentümers ein Bauwerk im Sinne des Paragraph 435, ABGB erbaut, erwirbt daran originär Eigentum, ohne dass dafür die Hinterlegung einer Urkunde nach dem UHG notwendig oder auch nur

zulässig wäre (5 Ob 116/91 = NZ 1992, 257 [Hofmeister]; 1 Ob 997/334

= SZ 17/2 = NZ 1935, 116; 1 Ob 99/53 = SZ 26/83 = NZ 1956, 57;

Bittner in Kletecka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremden Grund<sup>2</sup> Rz 101). Um die Aufnahme in die Bauwerkskartei und die grundbücherliche Ersichtlichmachung eines originär erworbenen Superädifikats zu erreichen, besteht die Möglichkeit der Einreihung einer Urkunde im Sinne des § 1 Abs 1 Z 2 lit b UHG (RIS-Justiz RS0037902; 5 Ob 106/90 = NZ 1990/117 [Hofmeister] = EvBl 1991/75; 5 Ob 119/00m = NZ 2001/499 [Hoyer]). Die Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers allein ist unzureichend (RIS-Justiz RS0037908; 5 Ob 106/90; 5 Ob 119/00m). Bittner in Kletecka/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremden Grund<sup>2</sup> Rz 101). Um die Aufnahme in die Bauwerkskartei und die grundbücherliche Ersichtlichmachung eines originär erworbenen Superädifikats zu erreichen, besteht die Möglichkeit der Einreihung einer Urkunde im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, Litera b, UHG (RIS-Justiz RS0037902; 5 Ob 106/90 = NZ 1990/117 [Hofmeister] = EvBl 1991/75; 5 Ob 119/00m = NZ 2001/499 [Hoyer]). Die Zustimmungserklärung des Liegenschaftseigentümers allein ist unzureichend (RIS-Justiz RS0037908; 5 Ob 106/90; 5 Ob 119/00m).

Voraussetzung für den originären Eigentumserwerb und daran anschließend die Möglichkeit, diesen Eigentumserwerb im Grundbuch ersichtlich zu machen, ist daher die tatsächliche Errichtung des Bauwerks.

Zwar ist die materielle Nachprüfung dieses Umstands dem Gericht verwehrt (Bittner aaO Rz 100) und das Vorhandensein des Gebäudes

grundsätzlich materiell nicht zu überprüfen (5 Ob 98/90 = NZ 1992,

66; 5 Ob 73/93 = SZ 66/86 = NZ 1994/297, 140 [Hofmeister];

Spielbüchler in Rummel<sup>3</sup> § 435 Rz 3), sondern die in der Urkunde enthaltene Behauptung, dass das Objekt als Bauwerk im Sinne des § 435 ABGB bereits errichtet wurde, ausreichend (RIS-Justiz RS0077193, insb 5 Ob 7/96). Vorzunehmen ist aber eine Prüfung aufgrund der Angaben in der Urkunde. Das Hinterlegungsbegehren ist als durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden nicht begründet anzusehen und daher gemäß § 9 Abs 1 Z 2 UHG abzuweisen, wenn aus diesen Urkunden selbst unzweifelhaft die Nichtexistenz des Bauwerks hervorgeht, weil danach das Gebäude erst errichtet werden soll (RIS-Justiz RS0077193; 5 Ob 7/96 = wobl 1997/34, 139; 2 Ob 67/99p; NZ 1997, 406) oder der Nichtbestand sonst aus den Urkunden hervorgeht (5 Ob 7/96; Spielbüchler aaO). Spielbüchler in Rummel<sup>3</sup> Paragraph 435, Rz 3), sondern die in der Urkunde enthaltene Behauptung, dass das Objekt als Bauwerk im Sinne des Paragraph 435, ABGB bereits errichtet wurde, ausreichend (RIS-Justiz RS0077193, insb 5 Ob 7/96). Vorzunehmen ist aber eine Prüfung aufgrund der Angaben in der Urkunde. Das Hinterlegungsbegehren ist als durch den Inhalt der beigebrachten Urkunden nicht begründet anzusehen und daher gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, UHG abzuweisen, wenn aus diesen Urkunden selbst unzweifelhaft die Nichtexistenz des Bauwerks hervorgeht, weil danach das Gebäude erst errichtet werden soll (RIS-Justiz RS0077193; 5 Ob 7/96 = wobl 1997/34, 139; 2 Ob 67/99p; NZ 1997, 406) oder der Nichtbestand sonst aus den Urkunden hervorgeht (5 Ob 7/96; Spielbüchler aaO).

Eben dieser Fall liegt hier vor. Aus Punkt II. „Verwendung des Bestandobjekts“ des vorgelegten Unterbestandvertrags, der Gegenstand der Einreihung in der Urkundensammlung sein soll, ergibt sich, dass die Bestandnehmerin beabsichtigt, auf eigene Kosten auf dem Vertragsobjekt ein Gebäude zu Geschäfts-, Büro- und Wohnzwecken zu errichten, bzw die Vertragsteile zur Kenntnis nehmen, dass die Bestandnehmerin beabsichtigt, nach Prüfung mehrerer Angebote das Gebäude durch eine bestimmt genannte Firma errichten zu lassen. Eine ähnliche Feststellung findet sich in Punkt VI. Eben dieser Fall liegt hier vor. Aus Punkt römisch II. „Verwendung des Bestandobjekts“ des vorgelegten Unterbestandvertrags, der Gegenstand der Einreihung in der Urkundensammlung sein soll, ergibt sich, dass die Bestandnehmerin beabsichtigt, auf eigene Kosten auf dem Vertragsobjekt ein Gebäude zu Geschäfts-, Büro- und

Wohnzwecken zu errichten, bzw die Vertragsteile zur Kenntnis nehmen, dass die Bestandnehmerin beabsichtigt, nach Prüfung mehrerer Angebote das Gebäude durch eine bestimmte genannte Firma errichten zu lassen. Eine ähnliche Feststellung findet sich in Punkt römisch VI.

(„Bebauung/Aufsandung“) der Vertragsurkunde.

Damit ist der vorliegende Unterbestandvertrag zur Ersichtlichmachung des Eigentumsrechts an einem Superädifikat nicht geeignet. Die Prüfung allfälliger weiterer Abweisungsgründe kann unterbleiben, weil die Wiederholung des Grundbuchgesuchs aufgrund der vorgelegten Urkunde nicht in Betracht kommt (RIS-Justiz RS0060544).

**Anmerkung**

E867585Ob266.07i

**Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITRDiese Entscheidung wurde veröffentlicht in bbl 2008,157/139 - bbl 2008/139 = NZ 2008,317 (Hoyer, NZ 2008,319) =NZ 2009/23 S 86 - NZ 2009,86XPUBLEND

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:00500B00266.07I.0219.000

**Zuletzt aktualisiert am**

20.03.2009

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)