

TE OGH 2003/5/28 3Ob58/02d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.05.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei R***** reg GenmbH, *****, vertreten durch Dr. Josef Broinger und andere Rechtsanwälte in Eferding, wider die verpflichtete Partei Rudolf H*****, vertreten durch Dr. Roland Gabl und andere Rechtsanwälte in Linz, wegen 3,2 Mio S = 232.553,06 EUR sA, infolge Rekurses der betreibenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Linz als Rekursgericht vom 17. Dezember 2001, GZ 15 R 251/01i-54, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Linz-Land vom 6. November 2001, GZ 8 E 2384/00m-47, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird teilweise dahin Folge gegeben, dass das Exekutionsverfahren in Ansehung des als "Altbau (Hundezwinger)" bezeichneten Gebäudeteils gemäß § 39 Abs 1 Z 2 EO eingestellt wird. Dem Rekurs wird teilweise dahin Folge gegeben, dass das Exekutionsverfahren in Ansehung des als "Altbau (Hundezwinger)" bezeichneten Gebäudeteils gemäß Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 2, EO eingestellt wird.

Im Übrigen wird dem Rekurs nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens vor dem Obersten Gerichtshof sind weitere Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens über den Einstellungsantrag.

Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 1. September 1993 mietete der Verpflichtete vom Liegenschaftseigentümer Betrieb eines Tischlereiunternehmens eine Grundfläche samt einem darauf befindlichen Gebäude (sogenannten "Altbau/Hundezwinger" - im Folgenden nur Altbau); nach diesem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag war es dem Verpflichteten gestattet, das bestehende Gebäude für die Zwecke seines Tischlereiunternehmens umzubauen und zu diesem An- und Zubauten zu errichten, die - sollten sie nach Vertragsbeendigung im Bestandsobjekt verbleiben - vertragsgemäß entschädigungslos auf den Vermieter und Grundeigentümer übergehen sollten. Der Verpflichtete errichtete zu dem bereits bestehenden rund 250 m² großen Altbau einen rund 400 m² großen Zubau für seinen Tischlereibetrieb. Die im Oktober 1993 begonnenen Bauarbeiten für diesen Zubau waren im März 1994 abgeschlossen (Angaben des Verpflichteten im Einstellungsantrag).

Mit einem von den Parteien des Mietvertrags geschlossenen so bezeichneten "Kauf- und Mietvertrag" vom 18. April 1994 wurde der Mietvertrag vom 1. September 1993 per 31. Dezember 1993 aufgehoben, "kaufte" der

Verpflichtete vom Grundeigentümer das (von ihm selbst!) errichtete Betriebsgebäude einschließlich des in den Zubau einbezogenen, bislang in der Natur schon bestandenen Altbaues als Superädifikat um 330.000 S und mietete eine dieses Gebäude umgebende, näher festgelegte Grundfläche für die Zeit vom 1. Jänner 1994 bis 31. Jänner 2049.

Ebenfalls am 18. April 1994 verpfändete der Verpflichtete das "Superädifikat samt Zubehör Betriebsgebäude" der betreibenden Partei zur Sicherstellung aller Forderungen an Haupt- und Nebenverbindlichkeiten aus gewährten und künftig zu gewährenden Darlehen und Krediten bis zum Höchstbetrag von 3,2 Mio S. Diese Pfandbestellungsurkunde wurde gerichtlich hinterlegt.

Am 12. Februar 1996 wurde zu AZ S 146/96z des Landesgerichts Linz über das Vermögen des Verpflichteten der Konkurs eröffnet. Die betreibende Partei meldete dort eine Forderung von 8.512.612 S an. Mit Beschluss vom 3. Juni 1996 wurde dieser 1. Konkurs nach rechtskräftiger Bestätigung eines Zwangsausgleichs aufgehoben. Der betreibenden Partei wurde am 23. Juni 1997 auf dem Auszug aus dem Anmeldungsverzeichnis die Vollstreckbarkeit (ihrer Forderung) bestätigt.

Am 5. November 1999 wurde über das Vermögen des Verpflichteten zu AZ S 546/99b des Landesgerichts Linz erneut der Konkurs eröffnet. Die betreibende Partei meldete unter Hinweis auf ihr aufgrund der Verpfändung des Superädifikats bestehendes Absonderungsrecht eine Forderung von 2.498.847 S an. Aufgrund der pfandrechtlichen Überbelastung wurde das Superädifikat mit Beschluss vom 21. Dezember 2000 aus der Konkursmasse ausgeschieden und dem Verpflichteten zur freien Verfügung überlassen. Am 4. April 2001 wurde dieser 2. Konkurs nach Verteilung des Massevermögens (Quote 5,3 %) aufgehoben.

Aufgrund des vollstreckbaren Auszugs aus dem Anmeldungsverzeichnis aus dem 1. Konkurs wurde der betreibenden Partei gegenüber dem Masseverwalter im 2. Konkursverfahren als verpflichtete Partei "in Realisierung ihres Höchstbetragspfandrechts" am 13. Juni 2000 die Fahrnisexekution durch Pfändung und Verkauf des Superädifikats rechtskräftig bewilligt. Gepfändet wurden das (Gesamt-)Gebäude (PZ 1) sowie Bestandteile und Zubehör des Superädifikats und des Tischlereibetriebes (PZ 2 bis 39). Der Schätzwert des (Gesamt-)Gebäudes wurde mit 2,073 Mio S ermittelt.

Am 21. September 2001 beantragte der Verpflichtete die Einstellung des Exekutionsverfahrens gemäß § 39 Abs 1 Z 2 EO mit der Begründung, ein Superädifikat sei nicht wirksam begründet worden, weshalb auch die betreibende Partei nicht wirksam ein Pfandrecht daran haben erwerben können. Er habe zunächst ua mit Mietvertrag vom 1. September 1993 den auf dem Grundstück befindlichen Altbau zum Betrieb einer Tischlerei gemietet. Da dieser zu klein gewesen sei, habe er auf seine Kosten einen Zubau zum bestehenden Altbau zwischen Oktober 1993 und März 1994 errichten lassen. Nach Vollendung jeglicher Bautätigkeit habe er mit Vereinbarung vom 18. April 1994 das gesamte (Gesamt-)Gebäude (Alt- und Zubau) vom Liegenschaftseigentümer gekauft, dies allerdings in Unkenntnis, dass der "Superädifikatsvertrag" unwirksam sei. Die Verpfändung des Superädifikats sei ebenfalls in Unkenntnis der Unwirksamkeit des Superädifikatsvertrags erfolgt. Am 21. September 2001 beantragte der Verpflichtete die Einstellung des Exekutionsverfahrens gemäß Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 2, EO mit der Begründung, ein Superädifikat sei nicht wirksam begründet worden, weshalb auch die betreibende Partei nicht wirksam ein Pfandrecht daran haben erwerben können. Er habe zunächst ua mit Mietvertrag vom 1. September 1993 den auf dem Grundstück befindlichen Altbau zum Betrieb einer Tischlerei gemietet. Da dieser zu klein gewesen sei, habe er auf seine Kosten einen Zubau zum bestehenden Altbau zwischen Oktober 1993 und März 1994 errichten lassen. Nach Vollendung jeglicher Bautätigkeit habe er mit Vereinbarung vom 18. April 1994 das gesamte (Gesamt-)Gebäude (Alt- und Zubau) vom Liegenschaftseigentümer gekauft, dies allerdings in Unkenntnis, dass der "Superädifikatsvertrag" unwirksam sei. Die Verpfändung des Superädifikats sei ebenfalls in Unkenntnis der Unwirksamkeit des Superädifikatsvertrags erfolgt.

Die betreibende Partei sprach sich in ihrer Äußerung gegen die Einstellung des Exekutionsverfahrens aus. Wäre der Verpflichtete mit seinen Ausführungen im Recht, dann wäre das Bauwerk Eigentum des Grundeigentümers oder Zubehör zu dessen Liegenschaft. Rechte Dritter könnten nicht mit dem angezogenen Einstellungsgrund geltend gemacht werden, vielmehr müsse der Dritte den Klageweg nach § 37 EO beschreiten. Aus Punkt III des Kauf- und Mietvertrags vom 18. April 1994 ergebe sich unstrittig, dass der Verpflichtete während aufrechtem Bestandverhältnis zum Liegenschaftseigentümer und mit dessen Zustimmung sowie auf eigene Kosten ein Betriebsgebäude in der Absicht errichtet habe, dass dieses nicht stets darauf verbleiben solle. Im Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten seien somit sämtliche tatbestandlichen Voraussetzungen für das sachenrechtliche Entstehen eines Superädifikats

vorgelegen. Die fehlende Belassungsabsicht ergebe sich schon aus der Auflös- bzw. Kündbarkeit des ersten Grundbenützungsverhältnisses vom 1. September 1993. Aus der Neuformulierung des Grundbenützungsverhältnisses in Form eines auf 55 Jahre befristeten Mietvertrags ergebe sich die mangelnde Belassungsabsicht des Erbauers im Zeitpunkt der Bauführung ebenfalls. Die Beschreibung des Superädifikats in der Pfandurkunde vom 18. April 1994 als Neubau und Altbestand sei für die sachenrechtliche Beurteilung des Bestehens eines Superädifikats und für das schuldrechtliche Entstehen eines Pfandrechts an diesem unbeachtlich, vielmehr handle es sich dabei um eine umgangssprachlich gewählte Beschreibung des Bauwerks. Der Verpflichtete habe nicht nur den baulich selbstständigen Neubau ausgeführt, sondern auch an der untergeordneten Substanz des Altbaues so erhebliche, auf den Betrieb seines Tischlereiunternehmens zugeschnittene Baumaßnahmen vorgenommen, dass auch in Ansehung dieses Gebäudeteils von einer Bauführung iSd § 435 ABGB auszugehen sei. Die bauliche Einbeziehung eines im Verhältnis zum Gesamtbauwerk unwesentlichen Vorbestands hindere das rechtswirksame Entstehen eines Superädifikats nicht. Jedenfalls sei aber der im Frühjahr 1994 errichtete Zubau, die eigentliche Betriebshalle der Tischlerei, die nach der Verkehrsauffassung auch für sich gesehen ein Gebäude darstelle und sowohl technisch, als auch wirtschaftlich vom Altbau abtrennbar sei, als Superädifikat entstanden. Da eine bauliche Trennung in Form einer grundfesten, bis zur Dachkonstruktion durchreichenden Mauer an der Verbindungsstelle der Gebäudeabschnitte bestehe, lägen selbstständige, sonderrechtsfähige Wertobjekte vor. Jedenfalls seien die Gegenstände des Tischlereiinventars, PZ 2 bis 39 aufgrund der bewilligten Fahrnisexekution rechtswirksam zugunsten der vollstreckbaren Forderung der betreibenden Partei gepfändet. Die exekutiven Pfandrechte am Superädifikat und am Tischlereiinventar seien selbstständig, durch Aufnahme und Beschreibung im Pfändungsprotokoll begründet worden. Es bestehe kein zwingender rechtlicher oder sachlicher Zusammenhang zu dem vom Verpflichteten als unwirksam bekämpften Pfandrecht am Superädifikat aufgrund der Pfandurkunde vom 18. April 1994. Die Befreiung der Fahrnisse aus dem exekutiven Pfandbeschluss könne nicht durch das Vorbringen, das vertragliche Pfandrecht sei unwirksam, erreicht werden, vielmehr sei die Sach- und Rechtslage aufgrund der Pfandurkunde vom 18. April 1994 nach der exekutiven Pfändung vom 25. August 2000 überholt. Die betreibende Partei sprach sich in ihrer Äußerung gegen die Einstellung des Exekutionsverfahrens aus. Wäre der Verpflichtete mit seinen Ausführungen im Recht, dann wäre das Bauwerk Eigentum des Grundeigentümers oder Zubehör zu dessen Liegenschaft. Rechte Dritter könnten nicht mit dem angezogenen Einstellungsgrund geltend gemacht werden, vielmehr müsse der Dritte den Klageweg nach Paragraph 37, EO beschreiten. Aus Punkt römisch III des Kauf- und Mietvertrags vom 18. April 1994 ergebe sich unstrittig, dass der Verpflichtete während aufrechter Bestandverhältnis zum Liegenschaftseigentümer und mit dessen Zustimmung sowie auf eigene Kosten ein Betriebsgebäude in der Absicht errichtet habe, dass dieses nicht stets darauf verbleiben solle. Im Zeitpunkt des Beginns der Bauarbeiten seien somit sämtliche tatbestandlichen Voraussetzungen für das sachenrechtliche Entstehen eines Superädifikats vorgelegen. Die fehlende Belassungsabsicht ergebe sich schon aus der Auflös- bzw. Kündbarkeit des ersten Grundbenützungsverhältnisses vom 1. September 1993. Aus der Neuformulierung des Grundbenützungsverhältnisses in Form eines auf 55 Jahre befristeten Mietvertrags ergebe sich die mangelnde Belassungsabsicht des Erbauers im Zeitpunkt der Bauführung ebenfalls. Die Beschreibung des Superädifikats in der Pfandurkunde vom 18. April 1994 als Neubau und Altbestand sei für die sachenrechtliche Beurteilung des Bestehens eines Superädifikats und für das schuldrechtliche Entstehen eines Pfandrechts an diesem unbeachtlich, vielmehr handle es sich dabei um eine umgangssprachlich gewählte Beschreibung des Bauwerks. Der Verpflichtete habe nicht nur den baulich selbstständigen Neubau ausgeführt, sondern auch an der untergeordneten Substanz des Altbaues so erhebliche, auf den Betrieb seines Tischlereiunternehmens zugeschnittene Baumaßnahmen vorgenommen, dass auch in Ansehung dieses Gebäudeteils von einer Bauführung iSd Paragraph 435, ABGB auszugehen sei. Die bauliche Einbeziehung eines im Verhältnis zum Gesamtbauwerk unwesentlichen Vorbestands hindere das rechtswirksame Entstehen eines Superädifikats nicht. Jedenfalls sei aber der im Frühjahr 1994 errichtete Zubau, die eigentliche Betriebshalle der Tischlerei, die nach der Verkehrsauffassung auch für sich gesehen ein Gebäude darstelle und sowohl technisch, als auch wirtschaftlich vom Altbau abtrennbar sei, als Superädifikat entstanden. Da eine bauliche Trennung in Form einer grundfesten, bis zur Dachkonstruktion durchreichenden Mauer an der Verbindungsstelle der Gebäudeabschnitte bestehe, lägen selbstständige, sonderrechtsfähige Wertobjekte vor. Jedenfalls seien die Gegenstände des Tischlereiinventars, PZ 2 bis 39 aufgrund der bewilligten Fahrnisexekution rechtswirksam zugunsten der vollstreckbaren Forderung der betreibenden Partei gepfändet. Die exekutiven Pfandrechte am Superädifikat und am Tischlereiinventar seien selbstständig, durch Aufnahme und Beschreibung im Pfändungsprotokoll begründet worden. Es bestehe kein zwingender rechtlicher oder sachlicher Zusammenhang zu

dem vom Verpflichteten als unwirksam bekämpften Pfandrecht am Superädifikat aufgrund der Pfandurkunde vom 18. April 1994. Die Befreiung der Fahrnisse aus dem exekutiven Pfandbeschluss könne nicht durch das Vorbringen, das vertragliche Pfandrecht sei unwirksam, erreicht werden, vielmehr sei die Sach- und Rechtslage aufgrund der Pfandurkunde vom 18. April 1994 nach der exekutiven Pfändung vom 25. August 2000 überholt.

Das Erstgericht wies den Einstellungsantrag ab. Durch den Kauf- und Mietvertrag vom 18. April 1994 habe das Superädifikat nicht erst entstehen sollen, weil es zur Begründung eines Bauwerks iSd § 435 ABGB keines schuldrechtlichen Vertrags bedürfe. Entscheidend für die Qualifikation zum Überbau sei vielmehr die Absicht des Erbauers, das Bauwerk nicht dauernd auf dem Grund zu belassen. Diese fehlende Belassungsabsicht könne auch aus einem von vornherein zeitlich begrenzten Grundbenützungsrecht erschlossen werden. Die zeitliche Beschränkung laut Vertrag vom 18. April 1994 decke die vorgetragene Rechtsfolge. Da der Verpflichtete auch beim Altbestand erhebliche Baumaßnahmen vorgenommen habe, sei auch hier von einer Bauführung iSd § 435 ABGB auszugehen. Der Verpflichtete habe als Bauführer und bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen (fremder Grund, Absicht iSd § 435 ABGB, Grundbenützungsverhältnis) durch die Bauführung das Eigentum am Superädifikat erworben. Das gepfändete Tischlereizubehör sei vom Pfandrecht mitumfasst. Das Erstgericht wies den Einstellungsantrag ab. Durch den Kauf- und Mietvertrag vom 18. April 1994 habe das Superädifikat nicht erst entstehen sollen, weil es zur Begründung eines Bauwerks iSd Paragraph 435, ABGB keines schuldrechtlichen Vertrags bedürfe. Entscheidend für die Qualifikation zum Überbau sei vielmehr die Absicht des Erbauers, das Bauwerk nicht dauernd auf dem Grund zu belassen. Diese fehlende Belassungsabsicht könne auch aus einem von vornherein zeitlich begrenzten Grundbenützungsrecht erschlossen werden. Die zeitliche Beschränkung laut Vertrag vom 18. April 1994 decke die vorgetragene Rechtsfolge. Da der Verpflichtete auch beim Altbestand erhebliche Baumaßnahmen vorgenommen habe, sei auch hier von einer Bauführung iSd Paragraph 435, ABGB auszugehen. Der Verpflichtete habe als Bauführer und bei Vorliegen aller sonstigen Voraussetzungen (fremder Grund, Absicht iSd Paragraph 435, ABGB, Grundbenützungsverhältnis) durch die Bauführung das Eigentum am Superädifikat erworben. Das gepfändete Tischlereizubehör sei vom Pfandrecht mitumfasst.

Das Rekursgericht fasste einen Aufhebungsbeschluss und sprach aus, der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig. Für das Vorliegen der Voraussetzungen der Superädifikatseigenschaften sei auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes, und zwar auf den Beginn der Arbeiten am Bauwerk, abzustellen. Ein nachträglicher Wegfall der Belassungsabsicht könne keine Superädifikatseigenschaft mehr begründen, weil das Bauwerk bereits zum unselbstständigen Bestandteil der Liegenschaft geworden sei und nicht mehr nachträglich verselbstständigt werden könne. Die Vereinbarung der Superädifikatseigenschaft eines Bauwerks durch bloße Parteienübereinkunft ohne Vorliegen der mangelnden Belassungsabsicht im Zeitpunkt des Baubeginns sei nicht möglich. Insbesondere sei das Einverständnis des Grundeigentümers mit der Verpfändung, etwa wie im vorliegenden Fall durch Mitunterfertigung der Pfandurkunde, ohne Bedeutung. Für das Fehlen der Belassungsabsicht durch den Erbauer komme es zudem nicht etwa auf dessen unkontrollierbare innere Absicht, sondern allein darauf an, wie diese Absicht nach außen in Erscheinung trete. So könne das Fehlen der Belassungsabsicht durch das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks hervortreten. Treffe dies aufgrund der soliden Bauweise - wie im vorliegenden Fall - nicht zu, könne sich die fehlende Belassungsabsicht auch aus den zwischen Grundeigentümer und dem Errichter des Bauwerks bestehenden Rechtsverhältnissen ergeben oder aus der Zweckwidmung des Baues und aus anderen tatsächlichen Begleitumständen folgen. Jedenfalls durch ein von vornherein zeitlich begrenztes Grundbenützungsrecht lasse sich die Absicht, das Gebäude nicht ständig auf der Grundfläche zu lassen, objektivieren. Nach der Entscheidung NZ 1992, 66 schließe selbst die Tatsache, dass das Bestandsverhältnis für die Grundfläche auf unbestimmte Zeit geschlossen worden sei, die Annahme einer fehlenden Belassungsabsicht noch nicht aus. Ohne Bedeutung sei es, wenn das Bauwerk aufgrund der zwischen den Beteiligten getroffenen Vereinbarung nach dem Ende des Benützungsrechtes dem Grundeigentümer zufallen solle.

Im Sinne dieser in Lehre und Rsp herrschenden Grundsätze sei es sicherlich ein nicht unbeachtliches Indiz für die fehlende Belassungsabsicht schon bei Baubeginn, wenn der Verpflichtete eine Vereinbarung unterfertige, in der festgehalten sei, dass er ein Gebäude in fehlender Belassungsabsicht errichtet habe. Dennoch bliebe dies eine nachträgliche Erklärung, die iSd der vorstehenden Rsp gerade nicht ausreiche. Der vom Erstgericht seiner Entscheidung allein zugrunde gelegte Vertrag vom 18. April 1994 mache zumindest nach seinem Wortlaut keinen Sinn; es sei nicht nachvollziehbar, dass der Verpflichtete ein von ihm selbst erbautes "Superädifikat" kaufe, obwohl einem

solchen wesensimmanent sei, dass der Erbauer daran bereits originär Eigentum erwerbe. Es wäre daher erforderlich gewesen, die maßgeblichen Umstände für das Entstehen eines Superädifikats, insbesondere die Frage der Belassungsabsicht bei Beginn der Bauarbeiten iSd § 55 EO etwa durch Befragung des Grundeigentümers und/oder des Vertragsserrichters näher zu erheben, und sodann anhand der aufgenommen Beweise entsprechende Feststellungen zu treffen. Erst dann sei eine rechtliche Beurteilung der Sache möglich. Im Sinne dieser in Lehre und Rsp herrschenden Grundsätze sei es sicherlich ein nicht unbeachtliches Indiz für die fehlende Belassungsabsicht schon bei Baubeginn, wenn der Verpflichtete eine Vereinbarung unterfertige, in der festgehalten sei, dass er ein Gebäude in fehlender Belassungsabsicht errichtet habe. Dennoch bliebe dies eine nachträgliche Erklärung, die iSd der vorstehenden Rsp gerade nicht ausreiche. Der vom Erstgericht seiner Entscheidung allein zugrunde gelegte Vertrag vom 18. April 1994 mache zumindest nach seinem Wortlaut keinen Sinn; es sei nicht nachvollziehbar, dass der Verpflichtete ein von ihm selbst erbautes "Superädifikat" kaufe, obwohl einem solchen wesensimmanent sei, dass der Erbauer daran bereits originär Eigentum erwerbe. Es wäre daher erforderlich gewesen, die maßgeblichen Umstände für das Entstehen eines Superädifikats, insbesondere die Frage der Belassungsabsicht bei Beginn der Bauarbeiten iSd Paragraph 55, EO etwa durch Befragung des Grundeigentümers und/oder des Vertragsserrichters näher zu erheben, und sodann anhand der aufgenommen Beweise entsprechende Feststellungen zu treffen. Erst dann sei eine rechtliche Beurteilung der Sache möglich.

Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren zu prüfen haben, ob äußerlich erkennbare Umstände die Feststellung zuließen, dass die Errichtung des Zubaus in Belassungsabsicht erfolgt sei. Dazu komme noch ein weiterer, aufklärungsbedürftiger Punkt, nämlich die Frage der Auswirkung der Tatsache, dass ein Neubau (Zubau) unter Einbeziehung eines Altbaues errichtet worden sei, auf die dargelegten Voraussetzungen für die Errichtung eines Superädifikats. Für die Annahme des Erstgerichts, der Verpflichtete habe auch beim Altbau erhebliche, adaptierende Baumaßnahmen vorgenommen, fehlten entsprechende Verfahrensergebnisse und Feststellungen. Bei einem Superädifikat müsse es sich immer um ein selbstständiges Gebäude und nicht bloß um Gebäudeteile handeln. So stellten etwa die Aufstockung eines bestehenden Gebäudes und die Verbindungsbauten zu vorhandenen Gebäuden keine selbstständigen Gebäude dar. Auch ein, nicht ohne weiteres abtrennbarer Teil einer in nicht unterteilter Bauweise ausgeführten Verkaufshalle sei kein selbstständiges Bauwerk, sondern nur Gebäudeteil. Eine baulich feste Verbindung mit dem Nachbarhaus bei einer gemeinsamen Mittelwand und der technischen Möglichkeit, die Hälfte des Gesamtbauwerks abzutragen, stehe der Beurteilung jedes Teiles als selbstständiges Bauwerk aber nicht entgegen.

Es werde demnach zu prüfen sein,

1. ob der vom Verpflichteten errichtete Neubau ein bloß unselbstständiger Zubau zum Altbau sei (dann werde wohl insgesamt kein Superädifikat vorliegen),
2. ob beim Altbau derart wesentliche Änderungen (Totalsanierung bzw -adaptierung) durchgeführt worden seien, dass dies einer Neuaufführung gleich komme (dann werde bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen, insbesondere der fehlenden Belassungsabsicht, insgesamt ein Superädifikat anzunehmen sein) und
3. ob Alt- und Neubau selbstständige Gebäude seien (dann seien unterschiedliche Eigentümer denkbar und sei unter Umständen nur der Neubau als Superädifikat zu beurteilen, wobei in diesem Fall der Betrieb einer Tischlerei allenfalls nicht mehr möglich sein werde, was wiederum auf den Schätzwert und die vom Pfandrecht umfassten Zubehör- und Bestandteile Auswirkungen habe).

Entgegen der Ansicht der betreibenden Partei in ihrem Äußerungsschriftsatz zum Einstellungsantrag komme eine Fortsetzung des Exekutionsverfahrens und somit eine teilweise Bestätigung der Abweisung des Einstellungsantrags auch in Ansehung der PZ 2 - 39 nicht in Betracht. Da die vorliegende Exekutionsführung nur aufgrund des, den Zwangsausgleich im 1. Konkurs "überlebenden" Absonderungsrechtes zulässig sei, setze der exekutive Pfandrechtserwerb ein wirksames vertragliches Pfandrecht voraus. Für das Tischlereizubehör gelte daher, dass dann, wenn kein Superädifikat vorliege, es als Unternehmenszubehör zur Liegenschaft gehöre, sodass ohne Bejahung der Superädifikatseigenschaft das Tischlereizubehör vom vertraglichen Pfandrecht über das "Superädifikat samt Zubehör" nicht umfasst sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der betreibenden Partei ist zulässig und nur teilweise - allerdings insoweit zu ihrem Nachteil - berechtigt.

a) Da der Exekutionsantrag im vorliegenden Fall vor dem 30. September 2000 beim Erstgericht einlangte, gelten für die Exekution auf das als Superädifikat bezeichnete Bauwerk samt Zubehör die Regeln über die Fahrnisexekution gemäß §§ 249 ff EO. Erst nach neuer Rechtslage (§ 134 EO idF der EO-Nov 2000) würden die Regeln über die Liegenschaftsexekution gelten. a) Da der Exekutionsantrag im vorliegenden Fall vor dem 30. September 2000 beim Erstgericht einlangte, gelten für die Exekution auf das als Superädifikat bezeichnete Bauwerk samt Zubehör die Regeln über die Fahrnisexekution gemäß Paragraphen 249, ff EO. Erst nach neuer Rechtslage (Paragraph 134, EO in der Fassung der EO-Nov 2000) würden die Regeln über die Liegenschaftsexekution gelten.

Fehlt dem Exekutionsobjekt die Eigenschaft als Superädifikat, dann kann der Verpflichtete diesen Umstand mit einem Einstellungsantrag nach § 39 Abs 1 Z 2 EO geltend machen (SZ 46/120 = EvBl 1974/108; vgl. auch Angst in Angst, EO, § 134 Rz 21 und 23 mwN). Die im Rechtsmittel zitierte Belegstelle (Jakusch in Angst, EO, § 39 Rz 23) bezieht sich darauf, dass der Dritte (Liegenschaftseigentümer) keinen Einstellungsantrag stellen kann, sondern auf die Klage nach § 37 EO verwiesen ist. Auch der Hinweis der betreibenden Partei auf die E 3 Ob 17/88 = SZ 61/171 = JBl 1989, 119 kann ihren Standpunkt, nur der Dritte könne nach § 37 EO vorgehen, während dem Verpflichteten keine rechtlichen Möglichkeiten an die Hand gegeben seien, nicht stützen, wurde doch in dieser Entscheidung ausgesprochen: Fehlt dem Exekutionsobjekt die Eigenschaft als Superädifikat, dann kann der Verpflichtete diesen Umstand mit einem Einstellungsantrag nach Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 2, EO geltend machen (SZ 46/120 = EvBl 1974/108; vergleiche auch Angst in Angst, EO, Paragraph 134, Rz 21 und 23 mwN). Die im Rechtsmittel zitierte Belegstelle (Jakusch in Angst, EO, Paragraph 39, Rz 23) bezieht sich darauf, dass der Dritte (Liegenschaftseigentümer) keinen Einstellungsantrag stellen kann, sondern auf die Klage nach Paragraph 37, EO verwiesen ist. Auch der Hinweis der betreibenden Partei auf die E 3 Ob 17/88 = SZ 61/171 = JBl 1989, 119 kann ihren Standpunkt, nur der Dritte könne nach Paragraph 37, EO vorgehen, während dem Verpflichteten keine rechtlichen Möglichkeiten an die Hand gegeben seien, nicht stützen, wurde doch in dieser Entscheidung ausgesprochen:

Der Eigentümer des Bauwerks könne sein Recht nur mit einer Klage nach § 37 EO geltend machen. Solange er nicht erfolgreich gegen die Exekution Widerspruch erhoben habe, sei ein auf dem zu versteigernden Grundstück errichtetes Gebäude als ein Teil der den Gegenstand der Exekution bildenden Liegenschaft anzusehen. Im Exekutionsverfahren selbst sei nicht zu klären, ob es sich dabei um ein Superädifikat handle, zumal hierüber mit Wirkung gegen den Eigentümer nicht entschieden werden könnte. Dies gelte selbst dann, wenn im Grundbuch gemäß § 19 Abs 1 UHG (früher § 18 UHV) ersichtlich gemacht sei, dass auf dem Grundstück ein Bauwerk gemäß § 435 ABGB bestehe, weil diese Eintragung keine Rechtswirkungen habe. Die Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat stehe der Behandlung als Zubehör im Liegenschaftsexekutionsverfahren so lange nicht entgegen, als nicht der Eigentümer des Bauwerkes durch Klage nach § 37 EO sein Recht geltend gemacht habe (RIS-JustizRS0000702). Jedoch sei im Exekutionsverfahren zu prüfen, ob ein in Exekution gezogenes Bauwerk ein Superädifikat ist, wenn die Exekution auf das Bauwerk selbst geführt werde (RIS-JustizRS0001236). In diesem Fall komme eine perplexer Exekution in Betracht, weil die für die Pfändung eines Superädifikats vorgesehene pfandweise Beschreibung ihrer Natur nach nicht die Verstrickung einer verbücherten Liegenschaft und damit nicht eines einen Bestandteil einer solchen Liegenschaft bildenden Gebäudes bewirken könne. Im vorliegenden Fall wird - zufolge der alten Rechtslage - Exekution nicht auf die Liegenschaft, sondern auf das Bauwerk geführt. Der Eigentümer des Bauwerks könne sein Recht nur mit einer Klage nach Paragraph 37, EO geltend machen. Solange er nicht erfolgreich gegen die Exekution Widerspruch erhoben habe, sei ein auf dem zu versteigernden Grundstück errichtetes Gebäude als ein Teil der den Gegenstand der Exekution bildenden Liegenschaft anzusehen. Im Exekutionsverfahren selbst sei nicht zu klären, ob es sich dabei um ein Superädifikat handle, zumal hierüber mit Wirkung gegen den Eigentümer nicht entschieden werden könnte. Dies gelte selbst dann, wenn im Grundbuch gemäß Paragraph 19, Absatz eins, UHG (früher Paragraph 18, UHV) ersichtlich gemacht sei, dass auf dem Grundstück ein Bauwerk gemäß Paragraph 435, ABGB bestehe, weil diese Eintragung keine Rechtswirkungen habe. Die Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat stehe der Behandlung als Zubehör im Liegenschaftsexekutionsverfahren so lange nicht entgegen, als nicht der Eigentümer des Bauwerkes durch Klage nach Paragraph 37, EO sein Recht geltend gemacht habe (RIS-JustizRS0000702). Jedoch sei im Exekutionsverfahren zu prüfen, ob ein in Exekution gezogenes Bauwerk ein Superädifikat ist, wenn die Exekution auf das Bauwerk selbst geführt werde (RIS-JustizRS0001236). In diesem Fall komme eine perplexer Exekution in Betracht, weil die für die Pfändung eines Superädifikats vorgesehene pfandweise Beschreibung ihrer Natur nach nicht die Verstrickung einer verbücherten Liegenschaft und damit nicht eines einen Bestandteil einer solchen Liegenschaft bildenden Gebäudes bewirken könne. Im vorliegenden Fall wird - zufolge der alten Rechtslage - Exekution nicht auf die Liegenschaft,

sondern auf das Bauwerk geführt.

Die Rechtskraft der Bewilligung der Exekution auf ein angebliches Superädifikat steht der Überprüfung der Superädifikatseigenschaft nicht entgegen (SZ 46/120).

b) Das Rekursgericht hat die in Lehre und Rsp herrschenden Ansichten über das Wesen und die rechtlichen Möglichkeiten und Voraussetzungen eines Superädifikats, die Exekutionsführung auf ein solches und dessen tatsächliches und rechtliches Zubehör zutreffend dargelegt.

Zusammengefasst sind Bauwerke an sich unselbstständige Bestandteile der Liegenschaft und folgen dem Eigentum an der Liegenschaft (§ 297 ABGB). Werden sie aber mit Zustimmung des Grundeigentümers auf fremdem Grund in der Absicht errichtet, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, so handelt es sich um sogenannte Superädifikate oder Überbauten. Diese gelten als bewegliche Sachen und sind sonderrechtsfähig. Maßgeblich ist nun für die Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat das Fehlen der Belassungsabsicht durch den Erbauer im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (arg "Errichtung in der Absicht"), in concreto bei Beginn der Arbeiten am Bauwerk. Ein nachträglicher Wegfall der Belassungsabsicht kann keine Superädifikatseigenschaft mehr begründen, weil das Bauwerk bereits zum unselbstständigen Bestandteil der Liegenschaft geworden ist. In der Rsp (JBl 1994/250; SZ 61/1 = EvBl 1994/134; SZ 67/61) wird (arg. "aufgeführt") die Möglichkeit abgelehnt, dass einmal dem Boden zugewachsene Bauwerke nachträglich Überbauten werden können. Einmal Bestandteil des Grundstücks gewordene Bauwerke können somit nachträglich nicht mehr verselbstständigt werden, wenn man vom - hier nicht anzuwendenden - BauRG absieht. Die mit Zustimmung des Grundeigentümers vorgenommene Ersichtlichmachung des Superädifikats im Gutbestandsblatt der Liegenschaft dient ebenso wie die Einreihung einer Errichtungsurkunde nur Informationszwecken und ist nicht rechtsbegründend (Hinteregger in Schwimann², § 435 ABGB Rz 8 mwN). Zusammengefasst sind Bauwerke an sich unselbstständige Bestandteile der Liegenschaft und folgen dem Eigentum an der Liegenschaft (Paragraph 297, ABGB). Werden sie aber mit Zustimmung des Grundeigentümers auf fremdem Grund in der Absicht errichtet, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, so handelt es sich um sogenannte Superädifikate oder Überbauten. Diese gelten als bewegliche Sachen und sind sonderrechtsfähig. Maßgeblich ist nun für die Qualifikation eines Bauwerks als Superädifikat das Fehlen der Belassungsabsicht durch den Erbauer im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes (arg "Errichtung in der Absicht"), in concreto bei Beginn der Arbeiten am Bauwerk. Ein nachträglicher Wegfall der Belassungsabsicht kann keine Superädifikatseigenschaft mehr begründen, weil das Bauwerk bereits zum unselbstständigen Bestandteil der Liegenschaft geworden ist. In der Rsp (JBl 1994/250; SZ 61/1 = EvBl 1994/134; SZ 67/61) wird (arg. "aufgeführt") die Möglichkeit abgelehnt, dass einmal dem Boden zugewachsene Bauwerke nachträglich Überbauten werden können. Einmal Bestandteil des Grundstücks gewordene Bauwerke können somit nachträglich nicht mehr verselbstständigt werden, wenn man vom - hier nicht anzuwendenden - BauRG absieht. Die mit Zustimmung des Grundeigentümers vorgenommene Ersichtlichmachung des Superädifikats im Gutbestandsblatt der Liegenschaft dient ebenso wie die Einreihung einer Errichtungsurkunde nur Informationszwecken und ist nicht rechtsbegründend (Hinteregger in Schwimann², Paragraph 435, ABGB Rz 8 mwN).

Daraus ergibt sich Folgendes:

Da der Altbau im 19. Jahrhundert errichtet wurde und eine fehlende Belassungsabsicht des Errichters des Bauwerks zu diesem Zeitpunkt weder behauptet noch festgestellt wurde, konnte auch durch eine Jahrzehnte nach der Errichtung getroffene Vereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und dem nunmehrigen Verpflichteten, der ja zuerst die Liegenschaft mit dem Altbau gemietet hatte, die Superädifikatseigenschaft nicht mehr begründet werden. Sowohl Bestandteil des Grundstücks gewordene Bauwerke als auch später hinzukommende - unselbstständige (EvBl 1992/81, NZ 1992, 243, je mwN) - Bauwerksteile desselben (JBl 1994, 250) können nicht mehr nachträglich verselbstständigt werden. Umso weniger kann dies gelten, wenn ein solches Bauwerk bloß umgebaut wird. Daher konnte durch den Anbau eines neuen Gebäudes (Zubau) oder durch den Umbau des Altbaues die bestehende Zubehöreigenschaft des Altbaues zur Liegenschaft nicht mehr aufgehoben werden.

In Ansehung des Zubaus - soweit er nicht ein unselbstständiger Bauwerksteil des Altbaues ist, was sich derzeit noch nicht beurteilen lässt - und des Zubehörs erweist sich dagegen der zweitinstanzliche Aufhebungsbeschluss als zutreffend:

Kann nämlich iS der diesbezüglichen Darlegungen der Vorinstanz die Bestimmung des Vertrags vom 18. April 1994 durchaus auch so verstanden werden, dass die in § 435 ABGB normierte Absicht bereits bei Beginn der Arbeiten zum

Zubau (der Tischlereiwerkhalle) beim Verpflichteten und dem Grundeigentümer vorlag und dieser Umstand im "nachträglichen" Vertragswerk nur festgehalten wurde, dann kommt den weiteren Erhebungsaufträgen der Vorinstanz über die Trennbarkeit/Selbstständigkeit des Zubaus vom/gegenüber dem Altbau und über die Zuordnung der unter PZ 2 bis - 39 gepfändeten Zubehörsgegenstände (zum Superädifikat-Neubau und/oder zum Tischlereibetrieb) Relevanz zu. Zumal der Verpflichtete und der Grundeigentümer im Vertrag vom 18. April 1994 rückwirkend mit 1. Jänner 1994 ein auf 55 Jahre befristetes Grundbenützungsrecht des Verpflichteten vereinbarten, spräche auch dieser Umstand für die Absicht (auch) des Verpflichteten, dass nach seinem Rechtsstandpunkt und wirtschaftlichen Interesse das zu errichtende Bauwerk "Neubau" nicht stets auf der Liegenschaft bleiben solle oder müsse. Kann nämlich iS der diesbezüglichen Darlegungen der Vorinstanz die Bestimmung des Vertrags vom 18. April 1994 durchaus auch so verstanden werden, dass die in Paragraph 435, ABGB normierte Absicht bereits bei Beginn der Arbeiten zum Zubau (der Tischlereiwerkhalle) beim Verpflichteten und dem Grundeigentümer vorlag und dieser Umstand im "nachträglichen" Vertragswerk nur festgehalten wurde, dann kommt den weiteren Erhebungsaufträgen der Vorinstanz über die Trennbarkeit/Selbstständigkeit des Zubaus vom/gegenüber dem Altbau und über die Zuordnung der unter PZ 2 bis - 39 gepfändeten Zubehörsgegenstände (zum Superädifikat-Neubau und/oder zum Tischlereibetrieb) Relevanz zu. Zumal der Verpflichtete und der Grundeigentümer im Vertrag vom 18. April 1994 rückwirkend mit 1. Jänner 1994 ein auf 55 Jahre befristetes Grundbenützungsrecht des Verpflichteten vereinbarten, spräche auch dieser Umstand für die Absicht (auch) des Verpflichteten, dass nach seinem Rechtsstandpunkt und wirtschaftlichen Interesse das zu errichtende Bauwerk "Neubau" nicht stets auf der Liegenschaft bleiben solle oder müsse.

Der - in seinen rechtlichen Dimensionen und Absichten schwer durchschaubare - kaufvertragliche Teil dieser Vereinbarung kann für sich gesehen dahingestellt bleiben, weil er an dem ursprünglichen originären Eigentumserwerb des Verpflichteten am Superädifikat-Neubau nichts ändern könnte.

Für die betreibende Partei allerdings folgt aus der festgestellten Rechtslage, dass sie aufgrund der Pfandurkunde vom 18. April 1994 in Ansehung des Altbaus mangels dessen Superädifikatseigenschaft kein wirksames Pfandrecht erwarb und daher ihre nunmehrigen Exekutionsschritte in diesem Umfang fehl geschlagen sind (vgl. dazu G. Graf in Hofmeister/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund, Rz 94). Insoweit ist in Stattgebung des Rekurses gegen den Aufhebungsbeschlusses in der Sache selbst durch Einstellung des Exekutionsverfahrens zu entscheiden. Für diese Entscheidung gilt das Verschlechterungsverbot (reformatio in peius) nicht, weil sie aufgrund eines iSd § 527 Abs 2 ZPO iVm § 78 EO erhobenen Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluss erfolgt (3 Ob 248/98m = SZ 73/74; 3 Ob 217/99d = SZ 73/85 u.v.a.; RIS-Justiz RS0002480; Kodek in Rechberger2, § 527 ZPO Rz 4 mwN). Im Übrigen ist die zweitinstanzliche Entscheidung aus deren zutreffenden Gründen zu bestätigen (§ 78 EO iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO). Für die betreibende Partei allerdings folgt aus der festgestellten Rechtslage, dass sie aufgrund der Pfandurkunde vom 18. April 1994 in Ansehung des Altbaus mangels dessen Superädifikatseigenschaft kein wirksames Pfandrecht erwarb und daher ihre nunmehrigen Exekutionsschritte in diesem Umfang fehl geschlagen sind vergleiche dazu G. Graf in Hofmeister/Rechberger/Zitta, Bauten auf fremdem Grund, Rz 94). Insoweit ist in Stattgebung des Rekurses gegen den Aufhebungsbeschlusses in der Sache selbst durch Einstellung des Exekutionsverfahrens zu entscheiden. Für diese Entscheidung gilt das Verschlechterungsverbot (reformatio in peius) nicht, weil sie aufgrund eines iSd Paragraph 527, Absatz 2, ZPO in Verbindung mit Paragraph 78, EO erhobenen Rekurses gegen einen Aufhebungsbeschluss erfolgt (3 Ob 248/98m = SZ 73/74; 3 Ob 217/99d = SZ 73/85 u.v.a.; RIS-Justiz RS0002480; Kodek in Rechberger2, Paragraph 527, ZPO Rz 4 mwN). Im Übrigen ist die zweitinstanzliche Entscheidung aus deren zutreffenden Gründen zu bestätigen (Paragraph 78, EO in Verbindung mit Paragraphen 528 a,, 510 Absatz 3, ZPO).

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 78 EO iVm § 52 ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 78, EO in Verbindung mit Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E69579

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0030OB00058.02D.0528.000

Im RIS seit

27.06.2003

Zuletzt aktualisiert am

13.03.2013

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