

# TE OGH 2001/4/27 7Ob222/00y

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.04.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller und Dr. Hoch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Kurt S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Reinhard Armster, Rechtsanwalt in Maria Enzersdorf, gegen die beklagte Partei Ing. Oskar H\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Helmut Michlmayr, Rechtsanwalt in Wien, wegen Beseitigung und Unterlassung (Streitwert S 100.000,--), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 17. Mai 2000, GZ 17 R 32/99p-70, womit infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Mödling vom 11. Juni 1999, GZ 8 C 380/95f-62, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

"Der Beklagte ist schuldig, die in nördlicher Richtung auf das Grundstück 1054/1 Baufläche der EZ \*\*\*\*\* Grundbuch Mödling des Klägers hineinragende Rampe, wie sie aus dem Foto Beilage A ersichtlich ist, zu entfernen und die Benützung dieses Grundstückes zu unterlassen. Der Beklagte ist schuldig, die mit S 82.229,44 (darin enthalten S 27.226,-- Barauslagen und S 9.173,76 USt) bestimmten Verfahrenskosten erster Instanz sowie die mit S 14.173,76 (darin enthalten S 5.300,-- Barauslagen und S 1.478,96 USt) zweiter Instanz sowie die mit S 12.706,40 (darin enthalten S 6.620,-- Barauslagen und S 1.014,40 USt) des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen."

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* des Grundbuchs Mödling, bestehend unter anderem aus dem Grundstück 1054/1, steht im Eigentum des Klägers, die benachbarte Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* bestehend aus dem Grundstück Nr 1054/2 in jenem des Beklagten. Beide erwarben ihr Eigentum im Rahmen einer gerichtlichen Zwangsversteigerung im Jahr 1986.

Der Kläger begehrte - soweit noch revisionsgegenständlich - die Verpflichtung des Beklagten, die in nördlicher Richtung auf das Grundstück 1054/1 hineinragende Rampe, wie sie aus dem Foto Beilage A ersichtlich sei, zu entfernen und die Benützung dieses Grundstückes zu unterlassen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens.

Im ersten Rechtsgang wurde ein den dem Klagebegehren stattgebendes Urteil vom 27. 4. 1998 mit Berufungsentscheidung vom 7. 10. 1998 zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung wegen eines Verfahrensmangels aufgehoben.

Im fortgesetzten Verfahren führte der Beklagte ergänzend aus, die Rampe sei im Jahr 1981 errichtet worden, als beide

Liegenschaften im Eigentum des Rechtsvorgängers der Streitteile gestanden seien. Der Beklagte habe sein Grundstück samt Rampe durch Versteigerung gutgläubig erworben. Es handle sich um einen "Überbau", dessen Entfernung nach § 418 ABGB nicht verlangt werden könne. Im fortgesetzten Verfahren führte der Beklagte ergänzend aus, die Rampe sei im Jahr 1981 errichtet worden, als beide Liegenschaften im Eigentum des Rechtsvorgängers der Streitteile gestanden seien. Der Beklagte habe sein Grundstück samt Rampe durch Versteigerung gutgläubig erworben. Es handle sich um einen "Überbau", dessen Entfernung nach Paragraph 418, ABGB nicht verlangt werden könne.

Der Kläger entgegnete darauf, dass die Rampe nicht auf festem Grund und Boden errichtet worden sei und keinen Überbau darstelle.

Im zweiten Rechtsgang wies das Erstgericht das Beseitigungs- und Unterlassungsbegehren in Ansehung der auf das Grundstück 1054/1 ragenden Rampe ab. Es traf neben den eingangs wiedergegebenen Feststellungen noch folgende für das Revisionsverfahren relevanten Feststellungen:

Der Rechtsvorgänger der Streitteile hatte Teile der gegenständlichen Liegenschaften samt den darauf befindlichen Gebäuden vermietet. Er stellte dem Mieter des nunmehr im Eigentum des Beklagten stehenden Gebäudes frei, dazu eine Rampe zu errichten. Diese Rampe wurde im Jahre 1981 errichtet. Diese befand sich schon im Zeitpunkt der Versteigerung etwa in dem Zustand, in dem sie sich heute befindet. Es handelt sich dabei um eine mit dem Gebäude fest verbundene Konstruktion aus einem Metallgestänge (Rohre samt Verschraubungen) und einer (darauf liegenden) Holzlattung. Die Rampe führt zu einem Eingang in das Gebäude. Sie ist zumindest stellenweise mit dem Grund, auf welchem sie sich befindet, fest verbunden. Sie weist eine Länge von 9,38 m auf und an der breitesten Stelle eine Breite von 2,46 m. Der nördliche Teil der Rampe ragt mit einer Breite von 1,06 m in das dem Kläger gehörende Grundstück 1054/1. Der Rest der Rampe befindet sich auf dem, dem Beklagten gehörigen Grundstück 1054/2.

Rechtlich erörterte das Erstgericht, die Rampe stelle einen unselbständigen Bestandteil des Fabriksgebäudes des Beklagten dar, weil ihre Trennung vom Gebäude ohne Substanzverletzung nicht möglich wäre und sie im Falle ihrer Loslösung für den Beklagten keine Funktion erfülle und wertlos sei und auch der Wert des in seiner Benützung eingeschränkten Gebäudes vermindert werde. Die Rampe überrage die Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca 9 m um maximal 1,06 m in ihrer Breite. Ein solcher Grenzüberbau könne nach § 418 ABGB zum Eigentumserwerb am Nachbargrund führen. Die §§ 415 f ABGB seien zumindest analog heranzuziehen. Überbaue der Eigentümer die Grenze zweier eigener Liegenschaften und stünden die überbauten Teile zueinander im Verhältnis des § 416 ABGB, seien Grenzkataster und Grundbuchsmappe richtigzustellen. Die dem Hauptteil zuwachsende Fläche sei von den an der Stammliegenschaft haftenden dinglichen Rechten nicht mehr erfasst. Ein gutgläubiger Dritter erwerbe die Stammliegenschaft ohne den überbauten Teil. Als unselbständiger Bestandteil des Fabriksgebäudes sei die Rampe selbst als "Gebäude" zu qualifizieren. Die überbaute Fläche sei im Verhältnis zum Gesamtgebäude als so geringfügig anzusehen, dass sie der Liegenschaft des Beklagten zugewachsen sei. Rechtlich erörterte das Erstgericht, die Rampe stelle einen unselbständigen Bestandteil des Fabriksgebäudes des Beklagten dar, weil ihre Trennung vom Gebäude ohne Substanzverletzung nicht möglich wäre und sie im Falle ihrer Loslösung für den Beklagten keine Funktion erfülle und wertlos sei und auch der Wert des in seiner Benützung eingeschränkten Gebäudes vermindert werde. Die Rampe überrage die Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca 9 m um maximal 1,06 m in ihrer Breite. Ein solcher Grenzüberbau könne nach Paragraph 418, ABGB zum Eigentumserwerb am Nachbargrund führen. Die Paragraphen 415, f ABGB seien zumindest analog heranzuziehen. Überbaue der Eigentümer die Grenze zweier eigener Liegenschaften und stünden die überbauten Teile zueinander im Verhältnis des Paragraph 416, ABGB, seien Grenzkataster und Grundbuchsmappe richtigzustellen. Die dem Hauptteil zuwachsende Fläche sei von den an der Stammliegenschaft haftenden dinglichen Rechten nicht mehr erfasst. Ein gutgläubiger Dritter erwerbe die Stammliegenschaft ohne den überbauten Teil. Als unselbständiger Bestandteil des Fabriksgebäudes sei die Rampe selbst als "Gebäude" zu qualifizieren. Die überbaute Fläche sei im Verhältnis zum Gesamtgebäude als so geringfügig anzusehen, dass sie der Liegenschaft des Beklagten zugewachsen sei.

Das Berufungsgericht gab der gegen den das Klagebegehren abweisenden Teil der Entscheidung gerichteten Berufung nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Bei der gegenständlichen Rampe handle es sich um einen unselbständigen Bestandteil des auf der Liegenschaft des Beklagten befindlichen Gebäudes. Ein solcher liege dann vor, wenn die Verbindung des Teiles mit der Hauptsache so eng sei, dass er von dieser nicht ohne Verletzung der Substanz oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnte, somit wenn nach der Absonderung Hauptsache oder Bestandteil wirtschaftlich als etwas anderes anzusehen wären. Bei der Rampe handle

es sich um eine mit Gebäude und Grund verbundene Konstruktion, die aus einem Metallgestänge und einer Holzlattung bestehe. Dies indiziere, dass die Rampe bei der Demontage in ihre einzelnen Bestandteile zerlegt werden müsse. Es stehe nicht fest, dass diese Teile anderswo wieder zu einem gebrauchsfähigen Ganzen zusammengesetzt werden könnten; dies könne auch nicht angenommen werden, weil die Rampe für einen bestimmten Eingang des Gebäudes konstruiert gewesen sei. Die Rampe bilde einen unselbständigen Bestandteil des auf der Liegenschaft des Beklagten stehenden Gebäudes und teile ab dem Zeitpunkt des Anbaues das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache. Die Überprüfung der Rechtsansicht des Erstgerichtes, durch die Errichtung der Rampe habe ein "Eigengrenzüberbau" stattgefunden, der in der Folge den Eigentumserwerb des Beklagten an der überbauten Fläche ermöglichte, erfordere die Klärung der Frage, ob die unter der Rampe gelegene Teilfläche als "bebaut" anzusehen sei. Voraussetzung dafür sei, dass fremder Grund zur Errichtung eines "Gebäudes" im Sinne der §§ 297 und 417 ff ABGB beansprucht worden sei. Darunter sei jedes grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerk zu verstehen, das eine selbständige Bedeutung habe und im Verhältnis zum Werk des beanspruchten Bodens nicht ganz nebensächlich sei. Dazu gehörten Umfassungsmauern, Holzzäune, Eisengitter oder ständige Flaggenmaste, nicht hingegen Zelte, Bodenreklametafeln, Aborthäuschen, zerlegbare Baracken, Tribünen usgl. Im Zweifel sei nach der Verkehrsanschauung zu beurteilen, ob die Sache fest verbunden sei. Die gegenständliche Rampe sei "grundfest" errichtet worden. Nach § 418 Satz 3 ABGB könne der Eigentümer eines Grundes, der von der Bauführung gewusst, sie aber nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt habe, nur den gemeinen Wert für den Grund fordern. Unter diesen Voraussetzungen trete als eine der Ausnahmen vom Eintragungsgrundatz des § 431 ABGB außerbücherlicher Eigentumserwerb des Bauführers an der Baufläche ein. Dies habe zur Voraussetzung, dass der Grundeigentümer vom Bau Kenntnis habe, den Bau vorwerfbar nicht untersage und der Bauführer redlich sei. In der Entscheidung SZ 49/31 habe der Oberste Gerichtshof die Durchführbarkeit der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft, auf der ein Hotelrohbau errichtet gewesen sei, der zu einem geringen Teil (73 m<sup>2</sup> bei 665 m<sup>2</sup> bebauter Fläche) auf die angrenzende Liegenschaft hinübergereicht habe, die demselben Verpflichteten gehört habe, aber nicht verpfändet und auch nicht in die Zwangsversteigerung einbezogen gewesen sei, bejaht. Der Ersteher habe zufolge § 418 Satz 3 ABGB auch Eigentum an der bebauten Teilfläche der Nachbarliegenschaft erworben. Die Voraussetzungen des § 418 Satz 3 ABGB seien erfüllt, weil der Verpflichtete in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Nachbargrundstückes von der Bauführung gewusst und auch zugestimmt habe und in seiner Eigenschaft als Eigentümer der Hotelliegenschaft redlicher Bauführer gewesen sei. Diese Eigentumsveränderung im Sinn des § 418 Satz 3 ABGB sei erst mit dem Eigentümerwechsel eingetreten. In der Entscheidung EvBl 1928/28 habe der Oberste Gerichtshof die Ansicht vertreten, § 418 Satz 2 ABGB sei auf den Fall, dass der Eigentümer die Grenzen zweier eigener Liegenschaften überbaue, jedenfalls nicht unmittelbar anzuwenden sei. Dies schließe aber nicht aus, aus dem Rechtsgedanken des § 418 Satz 3 ABGB und anderer Bestimmungen dennoch einen außerbücherlichen Eigentumserwerb abzuleiten. Ausgehend von dem Grundsatz, dass - soferne kein Superädifikat vorliege - das Eigentum am Grund grundsätzlich und ausnahmslos mit dem am Gebäude zusammenfalle, widerspräche es den Wertungen des Gesetzes, wie sie im § 416 ABGB zum Ausdruck kämen, wenn im Falle des Eigengrenzüberbaus der spätere Erwerber der Liegenschaft, von welcher ein Randstreifen für ein Gebäude verwendet worden sei, das zum weitaus überwiegenden Teil auf der Nachbarliegenschaft stehe, auch Eigentümer des übrigen Gebäudeteiles werden sollte. Nach § 416 ABGB fielen, wenn fremde Materialien nur zur Ausbesserung einer Sache verwendet würden, die fremde Materie dem Eigentümer der Hauptsache zu. Diese Regelung passe auf jede Verbindung sehr ungleichwertiger Sachen. Bei Beurteilung des Wertverhältnisses sei auf den Wert der verbauten Grundfläche und den des gesamten Gebäudes abzustellen. Falle die verbaute Grundfläche wertmäßig kaum ins Gewicht, erwerbe der Bauführer analog zu § 416 ABGB mit der Bauführung das Eigentum an der fremden Grundfläche. Habe der Eigentümer die Grenze zweier eigener Liegenschaften überbaut und stünden die überbauten Teile zueinander im Verhältnis des § 416 ABGB, wachse die überbaute Fläche dem Hauptteil zu. Zusammengefasst habe nicht der Kläger als Ersteher der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, sondern der Beklagte als Ersteher der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* je des Grundbuchs Mödling Eigentum an der durch die Rampe überbauten Teilfläche des Grundstückes Nr 1054/1 erworben. Das Berufungsgericht gab der gegen den das Klagebegehren abweisenden Teil der Entscheidung gerichteten Berufung nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Bei der gegenständlichen Rampe handle es sich um einen unselbständigen Bestandteil des auf der Liegenschaft des Beklagten befindlichen Gebäudes. Ein solcher liege dann vor, wenn die Verbindung des Teiles mit der Hauptsache so eng sei, dass er von dieser nicht ohne Verletzung der Substanz oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnte, somit wenn nach der Absonderung Hauptsache oder Bestandteil

wirtschaftlich als etwas anderes anzusehen wären. Bei der Rampe handle es sich um eine mit Gebäude und Grund verbundene Konstruktion, die aus einem Metallgestänge und einer Holzlattung bestehe. Dies indiziere, dass die Rampe bei der Demontage in ihre einzelnen Bestandteile zerlegt werden müsse. Es stehe nicht fest, dass diese Teile anderswo wieder zu einem gebrauchsfähigen Ganzen zusammengesetzt werden könnten; dies könne auch nicht angenommen werden, weil die Rampe für einen bestimmten Eingang des Gebäudes konstruiert gewesen sei. Die Rampe bilde einen unselbständigen Bestandteil des auf der Liegenschaft des Beklagten stehenden Gebäudes und teile ab dem Zeitpunkt des Anbaues das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache. Die Überprüfung der Rechtsansicht des Erstgerichtes, durch die Errichtung der Rampe habe ein "Eigengrenzüberbau" stattgefunden, der in der Folge den Eigentumserwerb des Beklagten an der überbauten Fläche ermöglichte, erfordere die Klärung der Frage, ob die unter der Rampe gelegene Teilfläche als "bebaut" anzusehen sei. Voraussetzung dafür sei, dass fremder Grund zur Errichtung eines "Gebäudes" im Sinne der Paragraphen 297 und 417 ff ABGB beansprucht worden sei. Darunter sei jedes grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerk zu verstehen, das eine selbständige Bedeutung habe und im Verhältnis zum Werk des beanspruchten Bodens nicht ganz nebensächlich sei. Dazu gehörten Umfassungsmauern, Holzzäune, Eisengitter oder ständige Flaggenmaste, nicht hingegen Zelte, Bodenreklametafeln, Aborthäuschen, zerlegbare Baracken, Tribünen usgl. Im Zweifel sei nach der Verkehrsanschauung zu beurteilen, ob die Sache fest verbunden sei. Die gegenständliche Rampe sei "grundfest" errichtet worden. Nach Paragraph 418, Satz 3 ABGB könne der Eigentümer eines Grundes, der von der Bauführung gewusst, sie aber nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt habe, nur den gemeinen Wert für den Grund fordern. Unter diesen Voraussetzungen trete als eine der Ausnahmen vom Eintragungsgrundatz des Paragraph 431, ABGB außerbücherlicher Eigentumserwerb des Bauführers an der Baufläche ein. Dies habe zur Voraussetzung, dass der Grundeigentümer vom Bau Kenntnis habe, den Bau vorwerfbar nicht untersage und der Bauführer redlich sei. In der Entscheidung SZ 49/31 habe der Oberste Gerichtshof die Durchführbarkeit der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft, auf der ein Hotelrohbau errichtet gewesen sei, der zu einem geringen Teil (73 m<sup>2</sup> bei 665 m<sup>2</sup> bebauter Fläche) auf die angrenzende Liegenschaft hinübergereicht habe, die demselben Verpflichteten gehört habe, aber nicht verpfändet und auch nicht in die Zwangsversteigerung einbezogen gewesen sei, bejaht. Der Ersteher habe zufolge Paragraph 418, Satz 3 ABGB auch Eigentum an der bebauten Teilfläche der Nachbarliegenschaft erworben. Die Voraussetzungen des Paragraph 418, Satz 3 ABGB seien erfüllt, weil der Verpflichtete in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Nachbargrundstückes von der Bauführung gewusst und auch zugestimmt habe und in seiner Eigenschaft als Eigentümer der Hotelliengenschaft redlicher Bauführer gewesen sei. Diese Eigentumsveränderung im Sinn des Paragraph 418, Satz 3 ABGB sei erst mit dem Eigentümerwechsel eingetreten. In der Entscheidung EvBl 1928/28 habe der Oberste Gerichtshof die Ansicht vertreten, Paragraph 418, Satz 2 ABGB sei auf den Fall, dass der Eigentümer die Grenzen zweier eigener Liegenschaften überbaue, jedenfalls nicht unmittelbar anzuwenden sei. Dies schließe aber nicht aus, aus dem Rechtsgedanken des Paragraph 418, Satz 3 ABGB und anderer Bestimmungen dennoch einen außerbücherlichen Eigentumserwerb abzuleiten. Ausgehend von dem Grundsatz, dass - soferne kein Superädifikat vorliege - das Eigentum am Grund grundsätzlich und ausnahmslos mit dem am Gebäude zusammenfalle, widerspräche es den Wertungen des Gesetzes, wie sie im Paragraph 416, ABGB zum Ausdruck kämen, wenn im Falle des Eigengrenzüberbaus der spätere Erwerber der Liegenschaft, von welcher ein Randstreifen für ein Gebäude verwendet worden sei, das zum weitaus überwiegenden Teil auf der Nachbarliegenschaft stehe, auch Eigentümer des überragenden Gebäudeteiles werden sollte. Nach Paragraph 416, ABGB fielen, wenn fremde Materialien nur zur Ausbesserung einer Sache verwendet würden, die fremde Materie dem Eigentümer der Hauptsache zu. Diese Regelung passe auf jede Verbindung sehr ungleichwertiger Sachen. Bei Beurteilung des Wertverhältnisses sei auf den Wert der verbaute Grundfläche und den des gesamten Gebäudes abzustellen. Falle die verbaute Grundfläche wertmäßig kaum ins Gewicht, erwerbe der Bauführer analog zu Paragraph 416, ABGB mit der Bauführung das Eigentum an der fremden Grundfläche. Habe der Eigentümer die Grenze zweier eigener Liegenschaften überbaut und stünden die überbauten Teile zueinander im Verhältnis des Paragraph 416, ABGB, wachse die überbaute Fläche dem Hauptteil zu. Zusammengefasst habe nicht der Kläger als Ersteher der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, sondern der Beklagte als Ersteher der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* je des Grundbuchs Mödling Eigentum an der durch die Rampe überbauten Teilfläche des Grundstückes Nr 1054/1 erworben.

Die ordentliche Revision sei zuzulassen, weil zur Frage des Eigengrenzüberbaus bei nachträglichem Eigentumserwerb durch Erteilung des Zuschlages in einer gerichtlichen Zwangsversteigerung keine aktuelle höchstgerichtliche Rechtsprechung existiere.

Der Kläger beantragt mit seinem Rechtsmittel die Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der

Stattgebung seines Klagebegehrens.

Der Beklagte beantragt, der Revision des Klägers nicht Folge zu geben.

Die Revision ist berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Eines der Grundprinzipien des österreichischen Sachenrechtes besteht in dem aus dem römischen Recht stammende Grundsatz "superficies solo cedit" (das Gebäude fällt dem Grundeigentümer zu). Demnach ist ein auf einer Liegenschaft errichtetes Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft. Dieser Grundsatz kommt im geltenden Recht in den §§ 294 und 297 ABGB klar zum Ausdruck (SZ 60/66, 6 Ob 23/00a). Gebäude sind danach schon unselbständige Bestandteile, wenn sie mit dem Grundstück fest verbunden sind und sie der Erbauer dort belassen will. Vom Fall des Superädifikats abgesehen, kann daher das Eigentum am Grundstück und an einem darauf errichteten Gebäude nicht verschiedenen Personen zustehen. Die Vorschrift des § 418 ABGB ist Ausfluss dieser Konzeption des Bestandteilsrechtes im Bereich der Bauführung auf fremdem Grund. Der Eigentümerkonflikt wird so gelöst, dass das Eigentum am Grund grundsätzlich mit dem am Gebäude zusammenfällt. Wenn daher jemand mit eigenen Materialien ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut hat, gilt die allgemeine Regel des § 418 erster Satz ABGB superficies solo cedit. Hingegen gilt nach der Ausnahmebestimmung des § 418 dritter Satz ABGB und als eine der Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz des § 431 ABGB das umgekehrte Prinzip (Jabornegg, Der Grenzüberbau im österreichischen Recht in FS Eichler 306), wonach kraft Gesetzes im Zeitpunkt der Bauführung ein außerbücherlicher originärer Eigentumserwerb des Bauführers an der Grundfläche eintritt, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung weiß und sie dem redlichen Bauführer nicht sogleich untersagt. Der Eigentümer eines Grundes kann dann in einem solchen Fall nur den gemeinen Wert für den Grund fordern. Voraussetzung dafür ist aber die Errichtung eines Gebäudes oder eines in der Wertigkeit nach der Verkehrsanschauung gleich zu haltenden Bauwerks. Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, bedarf es daher im vorliegenden Fall der Klärung der Frage, ob durch das Aufstellen einer Rampe - offensichtlich zur Erleichterung der Beladung mittels Kraftfahrzeugen - ein "Gebäude" im Sinn des § 418 ABGB errichtet wurde. Dies ist im konkreten Fall zu verneinen. Gebäude ist jedes grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerk, wie Haus, Kapelle, Schuppen und Keller, auch eine ausgemauerte Düngerstätte, ein Kalkofen oder eine Brücke (EvBl 1969/117) samt dem mit ihrer Errichtung verbundenen Damm- und Böschungsbau. Auch eine bloße Straßenanlage oder die Stützmauer einer Böschung, ein einbetonierter Starkstromleitungsmast, auch Fertigteilhäuser und Garagen oder Schwimmbecken wurden als Gebäude qualifiziert (SZ 60/66; Spielbüchler in Rummel ABGB3 Rz 2 zu § 417). Allerdings wurde ein Zaun (EvBl 1969/117) und eine Grenzmauer (Miet 33.036) nicht als Gebäude bewertet. Entscheidende Bedeutung bei dieser Beurteilung kommt der Verkehrsauffassung zu (SZ 60/67). Eines der Grundprinzipien des österreichischen Sachenrechtes besteht in dem aus dem römischen Recht stammende Grundsatz "superficies solo cedit" (das Gebäude fällt dem Grundeigentümer zu). Demnach ist ein auf einer Liegenschaft errichtetes Gebäude grundsätzlich unselbständiger und daher sonderrechtsunfähiger Bestandteil der Liegenschaft. Dieser Grundsatz kommt im geltenden Recht in den Paragraphen 294 und 297 ABGB klar zum Ausdruck (SZ 60/66, 6 Ob 23/00a). Gebäude sind danach schon unselbständige Bestandteile, wenn sie mit dem Grundstück fest verbunden sind und sie der Erbauer dort belassen will. Vom Fall des Superädifikats abgesehen, kann daher das Eigentum am Grundstück und an einem darauf errichteten Gebäude nicht verschiedenen Personen zustehen. Die Vorschrift des Paragraph 418, ABGB ist Ausfluss dieser Konzeption des Bestandteilsrechtes im Bereich der Bauführung auf fremdem Grund. Der Eigentümerkonflikt wird so gelöst, dass das Eigentum am Grund grundsätzlich mit dem am Gebäude zusammenfällt. Wenn daher jemand mit eigenen Materialien ohne Wissen und Willen des Eigentümers auf fremdem Grunde gebaut hat, gilt die allgemeine Regel des Paragraph 418, erster Satz ABGB superficies solo cedit. Hingegen gilt nach der Ausnahmebestimmung des Paragraph 418, dritter Satz ABGB und als eine der Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz des Paragraph 431, ABGB das umgekehrte Prinzip (Jabornegg, Der Grenzüberbau im österreichischen Recht in FS Eichler 306), wonach kraft Gesetzes im Zeitpunkt der Bauführung ein außerbücherlicher originärer Eigentumserwerb des Bauführers an der Grundfläche eintritt, wenn der Grundeigentümer von der Bauführung weiß und sie dem redlichen Bauführer nicht sogleich untersagt. Der Eigentümer eines Grundes kann dann in einem solchen Fall nur den gemeinen Wert für den Grund fordern. Voraussetzung dafür ist aber die Errichtung eines Gebäudes oder eines in der Wertigkeit nach der Verkehrsanschauung gleich zu haltenden Bauwerks. Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, bedarf es daher im vorliegenden Fall der Klärung der Frage, ob durch das Aufstellen einer Rampe - offensichtlich

zur Erleichterung der Beladung mittels Kraftfahrzeugen - ein "Gebäude" im Sinn des Paragraph 418, ABGB errichtet wurde. Dies ist im konkreten Fall zu verneinen. Gebäude ist jedes grundfeste, für die Dauer bestimmte Bauwerk, wie Haus, Kapelle, Schuppen und Keller, auch eine ausgemauerte Düngerstätte, ein Kalkofen oder eine Brücke (EvBl 1969/117) samt dem mit ihrer Errichtung verbundenen Damm- und Böschungsbau. Auch eine bloße Straßenanlage oder die Stützmauer einer Böschung, ein einbetonierter Starkstromleitungsmast, auch Fertigteilhäuser und Garagen oder Schwimmbecken wurden als Gebäude qualifiziert (SZ 60/66; Spielbüchler in Rummel ABGB3 Rz 2 zu Paragraph 417.). Allerdings wurde ein Zaun (EvBl 1969/117) und eine Grenzmauer (Miet 33.036) nicht als Gebäude bewertet. Entscheidende Bedeutung bei dieser Beurteilung kommt der Verkehrsauffassung zu (SZ 60/67).

Im vorliegenden Fall wurde dem Mieter des Rechtsvorgänger der Streitteile gestattet, eine "Rampe" am gemieteten Haus anzubringen. Aus den Lichtbildern Beilage B ist ersichtlich, dass es sich dabei um ein Stahlrohrgestell mit aufgelegten Holzbrettern in Art eines Holzsteges, wie er bei Baugerüsten verwendet wird, handelt, der ohne größeren wirtschaftlichen Aufwand wieder entfernt werden kann. Schon daraus erhellt, dass entgegen der Rechtsmeinung der Vorinstanzen durch die Aufstellung des Stahlgerüsts samt Brettern kein Gebäude im Sinn des § 418 ABGB errichtet wurde, das den Ausnahmetatbestand des § 418 Satz 3 ABGB rechtfertigen könnte. Aus der Bauweise (Stahlgestell mit Holzbrettern) sowie der Rechtsgrundlage bei Errichtung der "Rampe" (Gestattung der Aufstellung der Konstruktion im Rahmen eines Mietverhältnisses offensichtlich auf dessen Dauer) ist vielmehr auf die begrenzte Dauer zu schließen (vgl Spielbüchler in Rummel ABGB3 Rz 4 zu § 297). Im vorliegenden Fall wurde dem Mieter des Rechtsvorgänger der Streitteile gestattet, eine "Rampe" am gemieteten Haus anzubringen. Aus den Lichtbildern Beilage B ist ersichtlich, dass es sich dabei um ein Stahlrohrgestell mit aufgelegten Holzbrettern in Art eines Holzsteges, wie er bei Baugerüsten verwendet wird, handelt, der ohne größeren wirtschaftlichen Aufwand wieder entfernt werden kann. Schon daraus erhellt, dass entgegen der Rechtsmeinung der Vorinstanzen durch die Aufstellung des Stahlgerüsts samt Brettern kein Gebäude im Sinn des Paragraph 418, ABGB errichtet wurde, das den Ausnahmetatbestand des Paragraph 418, Satz 3 ABGB rechtfertigen könnte. Aus der Bauweise (Stahlgestell mit Holzbrettern) sowie der Rechtsgrundlage bei Errichtung der "Rampe" (Gestattung der Aufstellung der Konstruktion im Rahmen eines Mietverhältnisses offensichtlich auf dessen Dauer) ist vielmehr auf die begrenzte Dauer zu schließen vergleiche Spielbüchler in Rummel ABGB3 Rz 4 zu Paragraph 297.).

Handelt es sich demnach lediglich um ein bloßes Superädifikat, dann bedarf es keiner weiteren Auseinandersetzung mit der Frage des Eigentumserwerbs des "überbauten" Bodens durch grundstücksgrenzüberschreitende Bauführung. Einerseits ist das Stahlgestell samt Bretterauflage schon nach der Verkehrsauffassung nicht als Gebäude anzusehen, andererseits lassen sich weder aus der Bauweise noch aus der Rechtsgrundlage bei Errichtung der Rampe Belassungsabsicht annehmen.

Da somit ein Eigentumserwerb durch "Bauführung" nicht stattgefunden hat, war dem Klagebegehren stattzugeben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41., 50 ZPO.

### **Anmerkung**

E61528 07A02220

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0070OB00222.00Y.0427.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_20010427\_OGH0002\_0070OB00222\_00Y0000\_000

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