jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1986/9/24 3Ob76/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.09.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Kinzel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hule, Dr.Warta, Dr.Klinger und Mag.Engelmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei J*** A***-OST, Achenkirch,

vertreten durch Dr.Richard Larcher, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei G*** UND B*** DER Ö***

S*** Aktiengesellschaft, Wien 1., Schubertring 5, vertreten durch Dr.Maximilian Eiselsberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unzulässigkeit einer Exekution (Streitwert S 1,000.000,-- s.A.), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 11.März 1986, GZ.3 a R 3/86-20, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Schwaz vom 23.Oktober 1985, GZ. C 7/85-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil und das Urteil des Erstgerichtes - dieses jedoch nur in seinem die Beklagte, nicht auch

in seinem die "T***- und B***-B***,

Augsburg, Oblatterwaldstraße 18" betreffenden Teil - werden dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

"Das Klagebegehren, die in der Rechtssache der betreibenden Partei G*** UND B*** DER Ö*** S*** AG

gegen Gerrit van D*** wegen S 1,874.033,69 (s.A.) zu E 1571/84 des Bezirksgerichtes Schwaz geführte Exekution durch Pfändung, Verwahrung und Verkauf des auf der Gp.1679/328 KG Achental befindlichen Jagdhauses sei unzulässig, wird abgewiesen."

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 41.971,-- bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz, die mit S 31.388,55 (darin S 500,-- an Barauslagen und S 2.808,05 an USt.) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit S 18.612,15 (darin S 1.500,-- an Barauslagen und S 1.555,65 an USt.) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte führt zum AZ.E 1571/84 des Erstgerichtes zur Hereinbringung ihrer vollstreckbaren Forderung von

S 1,874.033,69 s.A. gegen den Verpflichteten Gerrit van D*** jun. Fahrnisexekution auf das auf der Liegenschaft

Grundstücksnummer 1679/329 Wald, EZ 498 II KG Achental, errichtete Jagdhaus, das als Superädifikat bezeichnet wird.

Mit Klage vom 4.1.1985 erhob die Klägerin gegen diese Fahrnisexekution Widerspruch gemäß§ 37 EO und brachte vor,

es stünden ihr an dem Jagdhaus Rechte zu, die die Vornahme der Versteigerung unzulässig machten. Das Jagdhaus sei nämlich im Hinblick darauf, daß es nach der Absicht des Erbauers dauernd auf dem Grund, der im Eigentum der Klägerin stehe, stehenbleiben soll, kein Superädifikat, so daß eine gesonderte Fahrnisexekution nicht möglich sei.

Die Beklagte beantragte die Abweisung der Klage und wendete ein, das Jagdhaus sei als Superädifikat anzusehen, weil eine diesbezügliche Ersichtlichmachung im Grundbuch vorliege und weil auch aus dem Pachtvertrag über das Grundstück, auf dem das Jagdhaus stehe, hervorgehe, daß das Haus bis zum Ende des Pachtvertrages pfändbares Eigentum des Verpflichteten sein solle. Daraus ergebe sich, daß die Klägerin lediglich ein Anwartschaftsrecht auf das Jagdhaus habe, während dem Verpflichteten ein unbeschränktes Nutzungsrecht, aber auch ein Verwertungsrecht an dem Jagdhaus zustehe.

Das Erstgericht gab der Klage statt und traf folgende Feststellungen:

Die Liegenschaft EZ 498 II KG Achental steht im Eigentum der Klägerin. Die Klägerin hat diese Liegenschaft mit Pachtvertrag vom 8.5.1970 bis zum 31.12.2018 an den Verpflichteten verpachtet. Der Pachtvertrag wurde zu dem Zweck abgeschlossen, daß der Verpflichtete auf dem Pachtgrundstück ein Jagdhaus samt Anlagen errichtet. Die Klägerin wollte mit diesem Vertrag verhindern, daß eine weitere Jagdhütte im privaten Eigentum im Bereich der Jagd - wie bereits in mehreren anderen Fällen geschehen - entsteht.

Im Punkt VI. des Pachtvertrages heißt es: "Sämtliche vom Pächter auf dem Pachtgrundstück errichteten Bauwerke, so insbesondere das Jagdhaus samt Anlagen, gehen mit der Beendigung der Pachtdauer entschädigungslos in das Eigentum der Verpächter über." In Punkt XI. des Vertrages wurde festgelegt: "Dem Pächter steht die beliebige Nutzung des Pachtgrundstückes und der von ihm darauf errichteten Bauwerke zu, hinsichtlich der letzteren auch die beliebige rechtsgeschäftliche Verfügung unter Lebenden und Toten. Auch die Unterverpachtung ist gestattet. Auf die in diesem Vertrag vereinbarten Rechte und Verbindlichkeiten ist jedoch Bedacht zu nehmen."

Mit Nachtrag vom 29.9.1970 wurde noch zusätzlich vereinbart, daß die Klägerin das Pachtverhältnis vorzeitig aufkündigen kann, wenn der Pächter im Gemeindegebiet Eben, Achental oder Steinberg keine Jagd mehr besitzt und von der Verpächterin oder einem neuen Jagdpächter das vom Pächter auf dem Pachtgrundstück erbaute Jagdhaus zum gegebenen Verkehrswert finanziell abgelöst wird. Der Verpflichtete hat vorerst den Pachtschilling von S 67.120,-- voll bezahlt. Mit diesem Geld hat die Klägerin den Grund der Liegenschaft EZ 498 II KG Achental gekauft. Sodann hat der Verpflichtete das Jagdhaus, das zum wesentlichen Teil als Massivbau und zum restlichen Teil mit Holzfertigelementen erbaut ist, errichtet, wobei die Lebensdauer des Jagdhauses bei ordnungsgemäßer Pflege etwa 100 Jahre beträgt.

Mit Pfandbestellungsvertrag vom 8.2.1979 verpfändete der Verpflichtete das Jagdhaus auf der EZ 498 II KG Achental zur Sicherstellung von Forderungen bis zum Höchstbetrag von S 3 Mio. an die Beklagte. Die gerichtliche Hinterlegung der vorgenannten Pfandbestellungsurkunde wurde vom Erstgericht am 16.2.1979 zu UH 1/79 bewilligt. Anläßlich dieser gerichtlichen Hinterlegung ordnete das Erstgericht an, im Grundbuch gemäß § 19 Abs.1 UHG ersichtlich zu machen, daß auf Gp.1679/328 (EZ 498 II KG Achental) ein Bauwerk gemäß § 435 ABGB besteht. Die Urkundenhinterlegung und die Ersichtlichmachung wurden der Klägerin am 26.2.1979 mitgeteilt. Die Klägerin hat hierauf bereits mit Schreiben vom 6.3.1979 mitgeteilt, daß nach Punkt VI. des Pachtvertrages das Jagdhaus in ihr Eigentum übergegangen sei und daß daher keine Rede davon sein könne, daß das Gebäude in der Absicht errichtet worden sei, daß es nicht stets auf der Gp.1679/328 bleiben solle; das Jagdhaus sei ein wesentlicher Bestandteil "der J***".

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, daß gemäß§ 435 ABGB Eigentum an einem auf fremden Grund errichteten Bauwerk nur dann erworben werden könne, wenn das Bauwerk in der Absicht aufgeführt wurde, daß es nicht stets auf der Liegenschaft bleiben soll. Nach den getroffenen Feststellungen, insbesondere auf Grund der Bestimmungen des Pachtvertrages, sei aber davon auszugehen, daß das Jagdhaus auch nach der Beendigung des Pachtverhältnisses ohne Anspruch auf Entschädigung auf der Liegenschaft der Klägerin belassen werden soll. Daran werde auch durch Punkt XI. des Pachtvertrages nichts geändert, weil bei der darin festgesetzten Benützungs- und Verwertungsmöglichkeit des Jagdhauses durch den Pächter ausdrücklich auf die Rechte nach Vertragspunkt VI. (Belassung des Jagdhauses auf der Liegenschaft) Bedacht zu nehmen sei. Im Hinblick darauf, daß der Sonderfall eines Superädifikats gemäß § 435 ABGB nicht vorliege, gelte die Regel des § 297 ABGB, wonach ein auf einem Grundstück in der Absicht, es dort zu belassen, aufgeführtes Gebäude im Eigentum des Grundeigentümers, hier der Klägerin, stehe.

Eine gesonderte Verpfändung des Jagdhauses sei rechtlich nicht möglich gewesen, da der Verplfichtete nicht mehr Rechte habe übertragen können, als er selbst besessen habe. Der Ersichtlichmachung des angeblichen Superädifikats im Grundbuch komme keinerlei rechtliche Bedeutung zu. Die auf das Jagdhaus geführte Fahrnisexekution sei daher unzulässig.

Das Berufungsgericht bestätigt die Entscheidung des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, S 300.000,-- übersteige. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und teilte dessen rechtliche Beurteilung. Das Jagdhaus sei kein Superädifikat iS des § 435 ABGB. Es bestehe kein Anhaltspunkt für die Annahme, daß der Verpflichtete zum Zeitpunkt der Errichtung des Jagdhauses entgegen den vertraglichen Vereinbarungen die Absicht gehabt habe, das Jagdhaus vom Grundstück wieder zu entfernen. Die Bestimmungen des § 418 ABGB hätten bei Vorliegen klarer vertraglicher Regelungen nicht zur Anwendung zu kommen. Die Frage, ob ein Superädifikat vorliege, hänge nicht von allfälligen Vereinbarungen der Parteien hierüber, sondern von den zwingenden Bestimmungen des ABGB ab.

Die Beklagte bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, es aufzuheben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen; hilfsweise wird ein Abänderungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Unter dem Revisionsgrund des § 503 Abs.1 Z 2 ZPO macht die Beklagte keine Verfahrensmängel, sondern Feststellungsmängel auf Grund unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache geltend (vgl. Fasching, Zivilprozeßrecht, Rz 1774). Zum diesbezüglichen Vorbringen wird daher bei Behandlung der Rechtsrüge Stellung genommen werden. Unter dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung führt die Beklagte aus, ein Superädifikat iS des § 435 ABGB liege vor, wenn der Erbauer positiv nur die Absicht habe, daß das Bauwerk vorübergehend, nämlich für die Dauer seiner Nutzung, auf dem Grundstück bleibe, während ihm das spätere Schicksal des Bauwerkes gleichgültig sein könne. Es komme nicht auf die Absicht an, das Bauwerk zu entfernen, sondern auf die zeitliche Beschränkung der positiven Belassungsabsicht. Die Beklagte sei bei Erwerb des Pfandrechtes gutgläubig gewesen; das Schreiben der Klägerin vom 6.3.1979 sei der Beklagten nicht zugestellt worden. Wesentlich für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreites ist es, daß die Bauführung des Verpflichteten auf dem Grund der Klägerin im Einvernehmen der Beteiligten - auf Grund des Pachtvertrages vom 8.5.1970 - erfolgte, daß nach den zwischen der Klägerin und dem Verpflichteten getroffenen Vereinbarungen "sämtliche vom Pächter auf dem Pachtgrundstück errichteten Bauwerke, so insbesondere das Jagdhaus samt Anlagen, mit der Beendigung der Pachtdauer entschädigungslos in das Eigentum der Verpächterin übergehen", und daß dem Verpflichteten die beliebige Nutzung der auf dem Pachtgrundstück von ihm errichteten Bauwerk und die beliebige rechtsgeschäftliche Verfügung unter Lebenden oder von Todes wegen über diese Bauwerke - bei Bedachtnahme auf die in dem Pachtvertrag vereinbarten Rechte und Verbindlichkeiten - zusteht. Auf eine im Einvernehmen der Beteiligten vorgenommene Bauführung auf einem für den Bauführer fremden Grund kommt § 418 ABGB nicht zur Anwendung. Für das rechtliche Schicksal eines solchen Baues ist vielmehr gemäß den §§ 297, 435 ABGB wesentlich, in welcher Absicht er aufgeführt wurde, entweder um stets darauf zu bleiben, so daß er Zugehör des Grundes wird, oder ohne diese Absicht, in welchem Fall ein Superädifikat, das Gegenstand eines selbständigen Eigentumsrechtes ist, vorliegt (MietSlg.23.041). Es kommt dabei nicht auf die (unkontrollierbare) innere Absicht des Erbauers, sondern deren äußeres Erscheinungsbild an, das vornehmlich aus dem Zweck des Gebäudes, aber auch seiner Beschaffenheit oder anderen Umständen erschlossen werden kann. Eine auf dauernde Verbindung gerichtete Absicht ist anzunehmen, wenn dem Zweck, zu dessen Verwirklichung der Bau errichtet wurde, keine bestimmten zeitlichen Schranken innewohnen (JBl.1981, 479 ua). Die Errichtung auf Grund eines zeitlich beschränkten (dinglichen oder obligatorischen) Grundbenutzungsrechtes tut den zeitlich begrenzten Zweck dar (Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rdz 4 zu § 297 sowie die dort angeführte Rechtsprechung). Den auf Bydlinski, Das Recht der Superädifikate, 18, gegründenten Ausführungen der Beklagten, es genüge zur Annahme eines Superädifikates, wenn der Erbauer positiv nur die Absicht habe, daß das Bauwerk vorübergehend, nämlich für die durch das Rechtsverhältnis

mit dem Grundeigentümer bestimmte Dauer seiner Nutzung, auf dem Grundstück bleibe, während ihm das spätere Schicksal des Bauwerkes gleichgültig sein könne, so daß es auf die zeitliche Beschänkung der positiven Belassungsabsicht ankomme, ist daher durchaus zuzustimmen.

Anders verhält es sich nach der Ansicht eines Teiles der Lehre, wenn nach Beendigung des Benützungsrechtes der "Heimfall" des Gebäudes an den Grundeigentümer vorgesehen ist (Spielbüchler aaO). Ostheim führt hiezu aus (Zum Eigentumserwerb durch Bauführung, 46 f.), daß in dem Fall, daß im Pachtvertrag vereinbart sei, daß der Verpächter nach Ablauf des Pachtverhältnisses das vom Pächter aufgeführte Gebäude übernehme, die Absicht des dauernden Belassens schon durch die Parteienvereinbarung gedeckt wäre, ohne daß jedoch - soweit er die herrschende Lehre und Rechtsprechung verstehe - damit schon der sofortige Eigentumserwerb des Grundeigentümers am Gebäude verbunden wäre. Bydlinksi vertritt aaO 23 die Ansicht, daß auch die Vereinbarung eines Heimfalls des Gebäudes an den Grundeigentümer nach Ablauf eines zeitlich beschränkten Grundnutzungsrechtes nichts daran ändere, daß es für den Erbauer typischerweise belanglos sei, ob der Grundeigentümer das ihm angefallene Bauwerk stehen läßt oder sogleich, vor Ende seiner normalen wirtschaftlichen Lebensdauer, abreißt, um den Grund nunmehr anders zu nutzen. Der erkennende Senat schließt sich der überzeugend begründeten Meinung Bydlinskis an, zumal im Ergebnis auch Ostheim ein Eigentumsrecht des Grundeigentümers an dem Gebäude vor dem "Heimfall" allem Anschein nach verneint.

Bei einem zeitlich beschränkten Benützungsrecht jenes Grundstückes, auf dem vom Benützungsberechtigten ein Gebäude errichtet wird, spricht alles dafür, daß es sich bei dem errichteten Gebäude um ein Superädifikat handelt. Die Vereinbarung des Heimfalls des Gebäudes an den Grundeigentümer nach Ablauf des Benützungsrechtes ändert nichts daran, daß für den Erbauer nicht die Absicht besteht, das Gebäude auf dessen wirtschaftlich zu erwartende Lebensdauer zu gebrauchen, und daß es ihm gleichgültig ist, was mit dem Gebäude nach dessen Heimfall an den Grundeigentümer geschieht (Bydlinski aaO). Es besteht keine Veranlassung, anzunehmen, daß dies im vorliegenden Fall anders wäre, zumal gerade bei Jagdhütten und ähnlichen Bauwerken eine Vereinbarung der vorliegenden Art nicht ungewöhnlich ist (vgl. SZ 24/28).

Die Ansicht, es liege ein Superädifikat und damit der Gegenstand eines besonderen Eigentumsrechtes des Verpflichteten bis zum Ende des Pachtvertrages vom 8.5.1970 vor, deckt sich hier auch mit den Vorstellungen der Beteiligten bei Abschluß dieses Vertrages, da doch nach diesem "das Eigentum" der vom Verpflichteten auf dem Grundstück errichteten Bauwerke erst bei Beendigung der Pachtdauer auf die Klägerin "übergeht" und dem Verpflichteten "die beliebige rechtsgeschäftliche Verfügung über diese Bauwerke unter Lebenden oder von Todes wegen" - allerdings bei Bedachtnahme auf die in dem Pachtvertrag vereinbarten Rechte und Verbindlichkeiten - zusteht. Der Verpflichtete sollte daher nach der Parteienabsicht bis zum Ende des Pachtvertrages, das ist für einen Zeitraum von fast 50 Jahren, an dem Bauwerk praktisch unbeschränkte Herrschaftsrechte ausüben. Ein Recht der Klägerin, das die Exekutionsführung der Beklagten unzulässig macht, liegt daher nicht vor.

Der Revision war deshalb Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach § 41 bzw. nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E09173

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0030OB00076.86.0924.000

Dokumentnummer

JJT_19860924_OGH0002_0030OB00076_8600000_000

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