

# TE OGH 1985/5/23 8Ob651/84

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.05.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik, Dr.Vogel, Dr.Kropfitsch und Dr.Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A B reg.Genossenschaft m.b.H., Hauptplatz 11, 2100 Korneuburg, vertreten durch Dr.Richard Schwach, Rechtsanwalt in Korneuburg, wider die beklagte Partei Robert C, Kaufmann, Justgasse 29/5/3, 1210 Wien, vertreten durch Dr.Adolf Fiebich, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei Dr.Karl D, Rechtsanwalt, Favoritenstraße 4-6, 1040 Wien, vertreten durch Dr.Friedrich Fenzl, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 48.614,86

s. A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 31.August 1984, GZ.12 R 102/84-42, womit infolge Berufung beider Parteien und des Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 28.Jänner 1983, GZ.32 Cg 41/80-31, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteil der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß die Entscheidung insgesamt wie folgt zu lauten hat:

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei den Betrag von S 48.614,86 samt 12,5 % Zinsen und 5 % Verzugszinsen seit 1.1.1981 zu bezahlen und die mit S 32.820,33 bestimmten Kosten des Verfahrens in erster Instanz (darin Barauslagen von S 2.104,-- und Umsatzsteuer von S 2.275,28), die mit S 8.581,20 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin Barauslagen von S 760,-- und Umsatzsteuer von S 579,35) und die mit S 3.186,16 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin Barauslagen von S 480,-- und Umsatzsteuer von S 246,01) zu ersetzen, all dies binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution in das dem Beklagten Robert C, geboren am 18.11.1947, gehörige auf der Liegenschaft EZ 795 KG Bisamberg, Badeparzelle Nr.138 (früher Nr.29), errichtete Superädifikat.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin begehrte vom Beklagten die Zahlung von S 48.614,86 s.A. bei sonstiger Exekution in das dem Beklagten gehörige auf der Liegenschaft EZ 795 KG Bisamberg, Badeparzelle Nr.138 (früher Nr.29), errichtete Superädifikat im wesentlichen mit der Begründung, Franz E habe ihr mit Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 22.4.1975 für eine Forderung von S 120.000,-- s.A. dieses damals ihm gehörige Superädifikat verpfändet. Die Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 22.4.1975

sei laut Beschuß des BG Korneuburg vom 2.5.1975 zu Uh 18/75 gerichtlich hinterlegt und dadurch das Pfandrecht begründet worden. Franz E habe in der Folge das zu Gunsten der Klägerin verpfändete Superädifikat an den Beklagten

verkauft. Die Forderung der Klägerin gegen E hafte in der Höhe des Klagsbetrages aus; der Beklagte hafte der Klägerin als Realschuldner.

Die Höhe des Klagsbetrages ist nicht mehr strittig. Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, er habe mit Kaufvertrag vom 17.11.1977 von Alfred und Hannelore F 220/67098-Anteile an der Liegenschaft EZ 795 KG Bisamberg gekauft.

Auf dieser Liegenschaft habe sich ein Superädifikat befunden, das Eigentum des Franz E gewesen sei. Mit Kaufvertrag vom gleichen Tag habe der Beklagte dieses Superädifikat von Franz E um den Betrag von S 180.000,-- gekauft, wobei der Verkäufer die Haftung dafür übernommen habe, daß das Superädifikat sein uneingeschränktes und lastenfreies Eigentum darstelle. Der Beklagte habe den vereinbarten Kaufpreis bezahlt und das gekaufte Superädifikat übernommen. Trotz der von E unterfertigten Schuld- und Pfandbestellungsurkunde und deren gerichtlicher Hinterlegung bestehe an dem Superädifikat kein Pfandrecht zu Gunsten der Klägerin. Ein Pfandrecht könne nämlich nur an einer bereits vorhandenen Sache erworben werden, während zum Zeitpunkt der Urkundenhinterlegung am 2.5.1975 das Superädifikat noch nicht bestanden habe; zu diesem Zeitpunkt sei erst mit den Bauarbeiten begonnen gewesen. Abgesehen davon habe der Beklagte das Superädifikat gutgläubig lastenfrei erworben. In diesem Zusammenhang sei von Bedeutung, daß im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft das Superädifikat nicht ersichtlich gemacht worden sei, obwohl dies im § 19 G vorgeschrieben sei.

Der Nebentervenant auf Seiten des Beklagten, der sein rechtliches Interesse am Obsiegen des Beklagten damit begründete, daß er als Vertragsverfasser im Falle des Unterliegens des Beklagten in diesem Rechtsstreit von diesem zur Haftung herangezogen werden könnte, brachte im wesentlichen vor, die Klägerin habe an dem Superädifikat kein Pfandrecht erwerben können, da es sich dabei nur um den Teil eines Ganzen handle. Das Superädifikat sei von E an der linken Grenze des von ihm benützten Grundes mit dem Bauwerk des Grundnachbarn Erich H zusammengebaut worden, wie es von der Baubehörde auf Grund der gegebenen Raumordnung und quasi im Sinne der gekoppelten Bauweise vorgesehen gewesen sei. Die Fundamente seien effektiv aus einem Guß; die Mauern griffen ineinander. Die Trennmauer auf der Grundgrenze sei eine gemeinschaftliche; die Dachkonstruktion bilde eine Einheit. Das ganze Bauwerk stelle also im technischen Sinn ein einziges beziehungsweise ein einheitliches dar. Es sei nicht ein für sich verwertbares Superädifikat verpfändet worden, sondern ein Teil eines eine Gesamtsache darstellenden Überbaus, dessen Verwertbarkeit von verschiedenen Rechten Dritter abhängig sei, nämlich von den Rechten des Eigentümers des zweiten Hälfteteiles des Überbaus, in dessen Rechte beim allfälligen Verwertungsabbruch unverantwortlich eingegriffen werden müßte und von den Rechten des Bestandgebers, dem die Verpflichtung, einem allfälligen Erwerber oder Ersteher den Bestand zu überlassen, nicht auferlegt werden könne. Ferner sei der Klägerin im Zusammenhang mit dem Geschäftsfall Ilse I bekannt geworden, daß E wahrheitswidrig die Lastenfreiheit des Superädfikates behauptet habe. In diesem Geschäftsfall sei vorgesehen gewesen, daß der Kaufpreis für das Superädifikat beim Nebenintervenanten treuhändig erlegt werden sollte. Die Klägerin hätte unter diesen Umständen den Nebenintervenanten auf die Unrichtigkeit der Erklärung des E hinweisen müssen, habe dies jedoch unterlassen. Aus allen diesen Umständen folge, daß die Klägerin auf ihr Pfandrecht verzichtet habe. Sollte sie rechtswirksam ein Pfandrecht an dem Superädifikat erworben haben, dann sei es durch den Erwerb der 220/67098-Anteile der Liegenschaft EZ 795 KG Bisamberg durch den Beklagten untergegangen. Der Beklagte könne nicht verpflichtet werden, auf seine Miteigentumsrechte und auf die damit zusammenhängenden Benützungsrechte zu verzichten, ohne die eine Verwertung des Pfandobjektes unmöglich sei, weil das Superädifikat infolge seiner festen Bauweise nicht an einen anderen Ort verbracht werden könne. Das Erstgericht gab dem Begehr der Klägerin statt, wobei es jedoch die Zahlungspflicht des Beklagten lediglich bei sonstiger Exekution in seinen Hälftanteil an dem auf der Liegenschaft EZ 795 KG Bisamberg, Badeparzelle Nr.138 (früher Nr.29), errichteten Superädifikat anordnete, ohne das Mehrbegehr der Klägerin ausdrücklich abzuweisen.

Das Erstgericht stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Am 2.4.1975 waren Alfred und Hannelore F Eigentümer von Liegenschaften der KG Bisamberg, auf welchen durch Schotterbaggerung ein etwa 6 Hektar großer Teich entstanden war, an dessen Ufern kleine in Dauerpacht zu vergebende Gartengrundstücke in einer Größe von 220 bis 275 m<sup>2</sup> samt erforderlichen Zugängen abgesteckt, als Badeplatz bezeichnet und durch Nummern gekennzeichnet waren. Nordwestlich der Anlage sollten Grundstücke des Alfred und der Hannelore F zu einem Freizeitzentrum mit Grünfläche, Swimming-Pool und Kinderplanschbecken ausgestaltet werden.

Mit Pachtvertrag vom 2.4.1975 (wirksam ab 1.4.1975) pachtete Franz E von Alfred und Hannelore F das mit Badeplatz Nr.29 bezeichnete Gartengrundstück im Ausmaß von ca.220 m<sup>2</sup> auf die Dauer von 50 Jahren 'zum Zwecke eines erholsamen Freizeitaufenthaltes und der gärtnerischen Nutzung'. Gemäß Punkt VI.

des Pachtvertrages wurde der Pächter berechtigt und verpflichtet, 'auf dem Grundstück mit baubehördlicher Bewilligung ein Wochenendhäuschen (Superädifikat) zu errichten'. über die Beendigung des Pachtverhältnisses und das Schicksal des Superädifikats bestimmt Punkt VIII. des Pachtvertrages:

'Wenn der Pächter den Verpächtern einen neuen geeigneten Pächter vorstellt, der bereit ist, eine Kaution in der Höhe von drei Jahrespachtschillingbeträgen zur Abrechnung bei Beendigung des Bestandes zu erlegen, kann derselbe als neuer Pächter in das Bestandverhältnis eintreten und der alte Pächter wird aus dem Bestandverhältnis entlassen werden, wenn die Verpächter damit einverstanden sind.'

Weigern sich die Verpächter, mit dem vorgestellten Nachfolgepächter ein Pachtverhältnis einzugehen, so kann der Pächter dennoch die Auflösung des Bestandes verlangen, wenn er den Verpächtern zum Abstand drei - bzw. nach Erbauung des Superädifikates fünf - volle Jahrespachtschillinge sofort erstattet.

In einem solchen Falle - oder überhaupt bei Beendigung des Bestandes aus welchen Gründen immer - haben die Verpächter die Wahl, entweder die vollständige entschädigungslose Räumung des Bestandstückes durch den Pächter zu verlangen oder alle mit der Liegenschaft fest verbundenen Anlagen zum Schätzpreis - der von einem gerichtlich beeideten Bausachverständigen aus der Liste auf Kosten des Pächters festzustellen ist - in ihr freies Eigentum zu übernehmen. Die Senkgrube und die Einzäunung haben jedoch allenfalls bestehen zu bleiben und sind entschädigungslos Eigentum der Verpächter.' Kurz darauf, nämlich am 9.4.1975, wurde mit dem Bau des im Pachtvertrag erwähnten Superädifikates begonnen. Am 24.4.1975 war das Erdgeschoß des Hauses im Rohbau vollendet. Am 2.5.1975 war der gesamte Rohbau vollendet, sodaß die Arbeiten am Dachstuhl in Angriff genommen werden konnten. In der Folge wurde das Haus fertiggestellt und von E bezogen. Am 12.8.1975 wurde um die Baubewilligung angesucht, welche mit Bescheid vom 10.10.1975 erteilt wurde.

Das Gebäude ist nicht unterkellert, Es ist aus Mauerwerk aufgeführt. Die Fundamente sind in frostfreie Tiefe geführt (70 cm unter die Bodenisolation bzw. ca.95 cm unter die Erdoberfläche). Das Haus weist ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß auf. Das Erdgeschoß ist ohne Terrasse 14 m lang und 7,3 m breit. Das Haus ist mit einem Satteldach gedeckt, dessen Giebel sich über der Mitte der Gebäudelängsseite erhebt. Vom Fundament bis in den Giebel ist eine 25 cm starke Mittelmauer aufgebaut, welche das Haus exakt in zwei gleiche Hälften teilt. Nach Art der Mansardenbauweise schließen die Satteldachflächen das Dachgeschoß ein. Die Innenräume der beiden Haushälften entsprechen einander spiegelbildlich. Im Erdgeschoß befinden sich in jeder Haushälfte der Wohnraum, die Küche und die Nebenräume; im Obergeschoß jeweils Dielen, Schlafzimmer und Kabinett sowie der durch Trennwand auf beiden Haushälften aufgeteilte Balkon. Aus technischer Sicht ist es möglich, eine Hälfte des Hauses abzutragen, ohne die andere dadurch zu zerstören.

Der Bauauftrag wurde von Franz E und Erich H erteilt. Die eine Hälfte des Hauses war ausschließlich für E bestimmt und befindet sich auf dessen Pachtgrundstück;

die andere Hälfte war ausschließlich für H bestimmt und befindet sich auf dessen Pachtgrundstück, welches er ähnlich wie E gepachtet hatte. Die Grenze der Pachtgrundstücke verläuft unter der 25 cm starken Mittelmauer derart, daß jeweils die Hälfte der Mauerstärke auf das jeweilige Pachtgrundstück hineinragt.

Zur Finanzierung des Bauvorhabens nahm Franz E bei der Klägerin ein Darlehen von S 120.000,-- samt Nebengebühren auf, welches zwischen dem 15. und dem 22.4.1975 zugezählt wurde. Die Schuld- und Pfandbestellungsurkunde vom 22.4.1975 bestimmt in ihren wesentlichen Punkten:

.....

7. Der Schuldner verpflichtet sich, im Falle der Vereinigung von  
Grund und überbaueigentum oder im Falle der Veräußerung den  
Darlehensgeber umgehendst zu verständigen und diesem als Ersatz  
genehme Sicherheiten zu stellen.

.....

13. Zur Sicherstellung des Darlehensbetrages samt Zinsen, Verzugs- und Zinseszinsen sowie einer Nebengebührenkaution in dem unten angeführten Betrag verpfändet Herr Franz E, geboren 20.6.1954, hiemit dem Darlehensgeber das angeblich in seinem Eigentum stehende Superädifikat (Bungalow), errichtet auf dem Grundstück Nr.472, 471 und 468/1 der dem Alfred F, geboren 31.1.1940, gehörigen Liegenschaft EZ 1649 und 1701 des Grundbuchs der KG Bisamberg samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zubehör und erteilt hiemit seine unwiderrufliche Einwilligung, daß diese Urkunde zur Erwerbung des Pfandrechtes für die Darlehensforderung der J B registrierte Genossenschaft mit unbeschränkter Haftung im Betrage von S 120.000,-

- samt 11 % Zinsen, 16 % Verzugs- und Zinseszinsen und einer Nebengebührenkaution von S 24.000,-- an diesem Superädifikat gerichtlich hinterlegt werde.

.....

15. Der Bauwerkseigentümer verpflichtet sich, im Falle einer Zwangsversteigerung oder sonstigen Veräußerung des in seinem Eigentum stehenden Superädifikatshauses auf sein Bestandrecht an dem vorstehenden Grundstücksteil zugunsten des Erstehers des Superädifikates unter der Voraussetzung zu verzichten, daß der Eigentümer der vorgenannten Liegenschaft dem Ersteher diesen Grundstücksteil in Miete gibt.<sup>1</sup> Am 2.5.1975 wurde zu Uh 18/75 des BG Korneuburg die Schuld- und Pfandbestellungsurkunde gemäß dem Urkundenhinterlegungsgesetz hinterlegt.

Die Klägerin war bei Vertragsschluß über den Baufortschritt beim Superädifikat informiert.

In der Folge kam es durch Grundstückszusammenlegungen zur Lösung der EZ 1702 und 1649 der KG Bisamberg. Es wurde die Grundbuchseinlage EZ 795 der KG Bisamberg begründet. Diese umfaßt ein Areal von 67.098 m<sup>2</sup>, welches unter der Bezeichnung Grundstück Nr.472-Acker zusammengefaßt wird. Einen realen Teil dieses Grundstückes bilden die von E und H gepachteten Badeplätze mit dem darauf befindlichen Superädifikat.

In der Folge begründeten Alfred und Hannelore F durch Abverkauf von Liegenschaftsanteilen Miteigentum an dieser Liegenschaft mit einer größeren Zahl von Personen, darunter ehemaligen Pächtern, wobei mit dem Miteigentumsanteil jeweils das ausschließliche Benützungsrecht an einem bestimmten Badeplatz sowie das Mitbenützungsrecht an den gemeinschaftlichen Anlagen verknüpft wurde. Es gibt daher nun auf der Liegenschaft eine Reihe von Miteigentümern, welchen das ausschließliche Benützungsrecht eines bestimmten Superädifikates zusteht; daneben gibt es auf dem Alfred und Hannelore F verbliebenen Miteigentumsanteil, mit dem das ausschließliche Benützungsrecht an einem bestimmten Areal verbunden ist, auch noch Pächter, welche dort Superädifikate errichtet haben und benutzen.

Mit Kaufvertrag vom 17.11.1977 verkaufte Franz E das ausdrücklich in diesem Vertrag als Superädifikat bezeichnete Sommerhaus an den Beklagten. Das Kaufobjekt wurde im Vertrag wie folgt beschrieben:

Sommerhaus, auf einer Baufläche von rund 50 m<sup>2</sup>

mit baubehördlicher Bewilligung errichtet, bestehend aus Vorraum, Abstellraum, Stiegenaufgang, Wohnzimmer, Küche und Bad zu ebener Erde und Diele, Schlafzimmer und Kabinett sowie Balkon im Stock. Das Kaufobjekt wurde auch an den Beklagten übereignet. E erklärte dem Beklagten wahrheitswidrig vor Vertragsabschluß, daß das Gebäude lastenfrei sei, worauf der Beklagte vertraute. Entsprechend bestimmt Punkt V. des Vertrages unter anderem:

'Der Verkäufer übernimmt keine wie immer geartete Gewähr für eine bestimmte Beschaffenheit des kaufgegenständlichen Superädifikates, haftet aber dafür, daß es sein uneingeschränktes und schuldenfreies Eigentumsrecht darstellt....'.

Der Vertragstext wurde vom Nebenintervenienten im Auftrag des Beklagten entworfen. Auch der Nebenintervenient vertraute bezüglich der Lastenfreiheit auf die Angaben Es. In die Urkundensammlung hat niemand Einsicht genommen. Im Grundbuch der EZ 795 KG Bisamberg waren keine Superädifikate ersichtlich gemacht.

Der Beklagte war bei Abschluß des Vertrages und Übergabe des Kaufobjektes der Meinung, daß dieses lastenfrei sei. Mit Kaufvertrag vom 17.11.1977 kaufte der Beklagte von Alfred und Hannelore F, welche zu diesem Zeitpunkt nur mehr zu je 27.351/67.098 Anteilen Eigentümer der Liegenschaft EZ 795

KG Bisamberg waren, 220/67.098 Anteile dieser Liegenschaft, verbunden mit dem ausschließlichen Benützungsrecht 'an dem Badeplatz Nr.138' - dem ehedem von E gepachteten Areal - 'samt Bauwerk und Mitbenützung der in der

Liegenschaft gelegenen Gewässer und zur Liegenschaft gehörigen gemeinsamen Anlagen'. Die grundbürgerliche Durchführung dieses Vertrages erfolgte mit Beschuß des BG Korneuburg vom 3.2.1978.

Unter Bezugnahme auf den vorstehend dargestellten Kauf der Miteigentumsanteile bestimmt Punkt III. des Kaufvertrages über das Superädifikat, abgeschlossen zwischen E und dem Beklagten:

'Herr Robert C ist sich darüber im klaren, daß er auf Grund des eingegangenen Miteigentumsverhältnisses hinsichtlich des erworbenen Sommerhauses nach gegebener Sachlage lediglich Eigentümer im Verhältnis der erworbenen Liegenschaftsanteile wird, falls die rechtliche Qualifikation desselben nicht als überbau bestehen bleiben sollte'.

Die Klägerin hatte von den oben dargestellten Kaufverträgen des Beklagten keine Kenntnis. Zwischen dem Beklagten und der Klägerin bestand keinerlei Kontakt. Die Klägerin hatte allerdings Kenntnis von einem praktisch gleichlautenden Vertragsentwurf betreffend den Verkauf des Superädifikates von E an eine Frau Ilse I, welcher im Sommer 1977 errichtet wurde. Auch dieser Vertragsentwurf erhielt die Erklärung der Lastenfreiheit. Auch dieser Vertragsentwurf war vom Nebenintervenienten verfaßt worden.

Zur Kenntnis dieses Vertragsentwurfes gelangte die Klägerin dadurch, daß I den Kaufpreis durch einen Kredit der Klägerin finanzieren wollte und aus Anlaß des Kreditansuchens den Vertragsentwurf vorwies. Die Klägerin bewilligte I am 16.8.1977 den Kredit. Die Kreditsumme sollte zu treuen Handen beim Nebenintervenienten erlegt werden, damit dieser sie an den Verkäufer E weiterleite. Um den 20.8.1977 trat I vom Kaufvertrag zurück und zog den Kreditantrag zurück. Der Kredit war niemals zugezählt worden. Die Klägerin hat im Zusammenhang mit diesem Geschäftsfall den Nebenintervenienten nicht darauf hingewiesen, daß entgegen der Behauptung des Verkäufers E das Superädifikat belastet sei. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß das von E und H errichtete Gebäude ungeachtet der festen Bauweise als Superädifikat zu qualifizieren sei. Da das Gebäude jedoch eine unteilbare Einheit darstelle, hätten durch die Bauführung E und H je zur Hälfte Miteigentum erworben. Dies stehe aber der wirksamen Begründung eines Pfandrechtes durch die Pfandbestellungsurkunde vom 22.4.1975 nicht entgegen, weil diese im Sinne einer Konversion dahin auszulegen sei, daß E seinen Miteigentumsanteil verpfändet habe. Da im Zeitpunkt der Begründung des Pfandrechtes der Rohbau des Hauses bereits fertiggestellt gewesen sei, komme auch dem Einwand, es sei ein Pfandrecht an einer nicht existenten Sache begründet worden, keine Berechtigung zu. Der Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, daß er das Objekt gutgläubig lastenfrei erworben habe, da dem die Vorschrift des § 20 G entgegenstehe. Ein Verzicht der Klägerin auf das begründete Pfandrecht lasse sich aus den getroffenen Feststellungen nicht ableiten und auch dem Einwand der mangelnden Realisierbarkeit des Pfandrechtes komme keine Berechtigung zu, da die Verwertbarkeit des Pfandobjektes wohl ungewiß, jedoch nicht schlechthin unmöglich sei. Insgesamt sei daher das Begehren der Klägerin berechtigt, wobei allerdings im Hinblick auf das bestehende Miteigentum zwischen den Beklagten und H lediglich der Hälftenanteil des Beklagten von der Sachhaftung betroffen sei.

Dieses Urteil wurde von beiden Streitteilen und vom Nebenintervenienten auf Seiten des Beklagten mit Berufung bekämpft. Das Berufungsgericht gab mit dem angefochtenen Urteil der Berufung der Klägerin keine Folge. Hingegen gab es der Berufung des Beklagten und des Nebenintervenienten Folge und änderte die Entscheidung des Erstgerichtes im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens ab. Das Berufungsgericht sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Das Berufungsgericht führte im wesentlichen aus, Voraussetzung für die Erhebung der Hypothekklage bzw. der diesem Institut angenäherten Geltendmachung der Sachhaftung gegen den Eigentümer eines Superädifikates sei jedenfalls das Bestehen eines wirksamen Pfandrechtes. Davon könne aber im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden.

Als Pfand könne jede Sache dienen, die im Verkehr stehe. Sei sie beweglich, so werde sie Handpfand genannt; sei sie unbeweglich, so heiße sie Hypothek oder Grundpfand (§ 448 ABGB). Das Pfandrecht könne daher nach dieser Bestimmung nur an einer Sache erworben werden. Die Lehre kenne einfache Sachen, aus Bestandteilen zusammengesetzte Sachen und Nebensachen, die einer Hauptsache dienten. Einfache Sachen bildeten von Natur aus eine solche Einheit oder seien künstlich derart zugesammengefügt, daß sie ohne Zerstörung nicht zerlegt werden könnten. Die zusammengesetzten Sachen bestünden aus Bestandteilen. Diese seien entweder selbständig oder unselbständig. Sei die Verbindung des Teiles mit der Hauptsache so eng, daß er von dieser tatsächlich nicht oder nur

durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnte, so sei der Bestandteil unselbständigt. Dieselben Grundsätze mußten gelten, wenn eine gesamte Sache vorhanden sei, die wohl technisch geteilt werden könne, bei der aber letztlich die ausgeführten Folgen eintreten würden.

Dies gelte grundsätzlich nicht nur für bewegliche Sachen, zumal bei unbeweglichen Sachen der Grundbuchkörper als eine Einheit behandelt werde. Superädifikate nähmen eine gewisse Mittelstellung ein. Einerseits würden sie von der Rechtsordnung überwiegend als bewegliche Sachen behandelt, andererseits behandle § 451 Abs.2 ABGB (ebenso auch § 435 ABGB) die Superädifikate im Zusammenhang mit Liegenschaften und sehe den Pfandrechtserwerb durch gerichtliche Hinterlegung einer beglaubigten Urkunde vor. Während also für bewegliche Sachen gemäß § 451 Abs.1 ABGB die Übergabe als Erwerbsart vorgesehen sei und die Verwahrung durch den Pfandgläubiger ein Essential für das Bestehen des Pfandrechtes sei, lasse das Gesetz für Bauwerke in gleicher Weise wie für Liegenschaften das sachbesitzlose Pfandrecht zu. Ebenso wie nach dem Grundbuchsgesetz, abgesehen von Dienstbarkeiten, dingliche Rechte nur am gesamten Grundbuchkörper oder an ideellen Anteilen begründet werden könnten, könne durch Urkundenhinterlegung ein Pfandrecht nur an einem ganzen Superädifikat oder einem ideellen Anteil, nicht aber an einem physischen Teil eines eine Gesamtheit und Einheit bildenden Bauwerkes begründet werden. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes handle es sich bei dem Gebäude, das auf dem seinerzeit von E gepachteten und nunmehr vom Beklagten als Miteigentümer im Rahmen einer obligatorischen Benützungsregelung benützten Teil der Liegenschaft EZ 795 KG Bisamberg errichtet sei, nur um die Hälfte eines Hauses, das E seinerzeit gemeinsam mit dem Nachbarn H errichtet habe, also um einen Teil eines einheitlichen Bauwerkes, dem als solchen die physische und damit auch rechtliche Selbständigkeit fehle. Das Haus sei in einem hergestellt worden, das Fundament und das Dach seien gemeinsam und es stelle sich damit als eine Einheit dar. Wohl befindet sich in der Gebäudemitte eine Trennmauer, die aber praktisch nur die Aufgabe erfülle, den jeweiligen Benützungsbereich gegenseitig abzugrenzen. Auch die Tatsache, daß technisch die Möglichkeit bestehe, eine Hälfte des Hauses abzutragen und die andere Hälfte bestehen zu lassen, könne kein Argument für die Selbständigkeit bilden, da einerseits diese technische Möglichkeit theoretisch bei fast allen Gebäuden bestehe und sie andererseits einen entscheidenden Eingriff in das Gefüge bedeuten und der gesamten Konstruktion, die nach den Bauplänen eindeutig auf das Bestehen eines einheitlichen Gebäudes ausgerichtet sei, zuwiderlaufen würde. Jedenfalls würde aber durch einen solchen Abbruch die Rechtssphäre des Nachbarn H im wesentlichen Umfang berührt, zumal durch eine Entfernung der Hälfte des Gebäudes unter anderem der damit entstehende negative optische Eindruck zu einer entscheidenden Wertverminderung des verbleibenden Teiles führen würde.

Was als selbständige Sache zu gelten habe, sei nicht nach der technischen Möglichkeit der Trennung, sondern vor allem auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen. Es handle sich bei dem vom Beklagten und H benützten Haus um eine Sache und damit um ein einheitliches Superädifikat, an dem lediglich ideell geteiltes Miteigentum möglich sei, nicht aber um zwei gesonderte Bauwerke.

Die Klägerin behauptete, daß sie durch eine Vereinbarung mit E und nachfolgende Urkundenhinterlegung ein Pfandrecht an dem von diesen auf der internen Parzelle Nr.29 errichteten Bungalow erworben habe. Damit werde der Inhalt der Urkunde vom 22.4.1975, die ebenfalls vom Alleineigentum des Darlehensnehmers ausgehe, dahin konkretisiert, daß das auf dem seinerzeit von E gepachteten Teil der Gesamtliegenschaft mit der internen Parzellenbezeichnung Nr.29 errichtete Gebäude das Pfandobjekt bilde.

Pfandgegenstand sei damit nur der auf der von E gepachteten Fläche befindliche Teil des Gesamtgebäudes, also ein realer Teil einer einheitlichen Sache, der nicht Gegenstand einer Pfandbestellung sein könne, weil ihm die Sonderrechtsfähigkeit fehle. Wirksam wäre nur eine Verpfändung des Hälftenanteiles Es an dem auf den Parzellen Nr.28 und Nr.29 (alt) errichteten einheitlichen Gebäude gewesen, die aber nach den Klagsbehauptungen nicht erfolgt sei.

Die Konversion sei ein Rechtsbehelf, der im österreichischen Recht im wesentlichen im Erbrecht und im Schuldrecht herangezogen werde. Das Gesetz biete jedoch keine Grundlage, die es ermöglichen würde, einen sachenrechtlichen Normen unterliegenden, nach diesen Bestimmungen unwirksamen Vorgang im Wege der Konversion dem Willen der Parteien entsprechend umzudeuten. Es bestehe kein Raum dafür, die Grundsätze der Konversion auf den vorliegenden Sachverhalt anzuwenden und damit zur Annahme eines wirksamen Pfandrechtes an einem ideellen Hälftenanteil an dem streitgegenständlichen Superädifikat zu gelangen. Ungeachtet der vorgenommenen Urkundenhinterlegung habe ein wirksames Pfandrecht an einem physischen Teil des als einheitliche Sache zu behandelnden Überbaus nicht begründet werden können, sodaß die auf dieses Pfandrecht gestützte Klage ins Leere

gehen müsse.

Seinen Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision nach § 502 Abs.4 Z 1 ZPO begründete das Berufungsgericht damit, daß sowohl zur Frage der Voraussetzungen des Pfandrechtserwerbes an Teilen eines Superädikates als auch zur Frage der Konversion eine Rechtsprechung des OGH fehle.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der Klägerin. Sie bekämpft sie aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der vollinhaltlichen Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte hat eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, der Revision keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig. Bei der hier im Vordergrund stehenden Rechtsfrage, ob an dem auf der Parzelle des Franz E (Badeparzelle Nr.29 alt) errichteten Bauwerk ein Pfandrecht begründet werden konnte, handelt es sich um eine solche der im § 502 Abs.4 Z 1 ZPO bezeichneten Art. Die Revision ist auch sachlich berechtigt.

Der geltend gemachte Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs.3 ZPO).

Der Rechtsrügen der Klägerin kann aber Berechtigung nicht abgesprochen werden.

Der vom Erstgericht festgestellte Sachverhalt reicht, soweit er unbestritten blieb, zu einer erschöpfenden Beurteilung der hier zu lösenden Rechtsfragen aus.

Es ist zwischen den Parteien unbestritten, daß es sich bei dem auf dem ursprünglich von E gepachteten Grundstück (Nr.29 alt) errichteten Bauwerk um ein Superädikat im Sinne des § 435 ABGB handelte. Strittig ist in erster Linie, ob es sich bei diesem Bauwerk um eine Sache handelt, die im Sinne des § 448 ABGB als Pfand dienen konnte oder (im Hinblick auf die von den Vorinstanzen festgestellte Bauweise, im besonderen die festgestellte bauliche Verbindung mit dem auf dem Nachbargrundstück Nr.28 alt von Erich H errichteten Bauwerk) um einen nicht sonderrechtsfähigen unselbständigen Bestandteil eines als Einheit zu wertenden größeren Bauwerkes, nämlich eines auf den Parzellen Nr.28 und 29 alt von H und E errichteten eine Einheit bildenden Bauwerkes. Der Begriff des Bestandteiles ist im ABGB nicht ausdrücklich geregelt oder auch nur erwähnt, aber in Rechtslehre und Rechtsprechung fest umrissen. Als Bestandteile bezeichnet man die Teile einer zusammengesetzten Sache; ist die Verbindung von Teilen mit der Hauptsache so eng, daß sie von dieser tatsächlich nicht oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnten, spricht man von unselbständigen Bestandteilen, die sonderrechtsunfähig sind; lassen sich die Bestandteile hingegen tatsächlich und wirtschaftlich von der Restsache trennen, nennt man sie selbständige Bestandteile, die sonderrechtsfähig sind, also nicht notwendig das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache teilen müssen (SZ 55/105 mit weiteren Literatur- und Judikaturhinweisen). Entscheidend für die Abgrenzung der Begriffe des selbständigen und des unselbständigen Bestandteiles wie für die Beantwortung der Frage überhaupt, was als Bestandteil einer Sache anzusehen ist, ist die Verkehrsauffassung (Klang in Klang 2 II 14; Spielbüchler in Rummel ABGB Rdz.7 zu § 294; SZ 40/104 ua.).

Prüft man den von den Vorinstanzen festgestellten Sachverhalt unter diesen rechtlichen Gesichtspunkten, dann zeigt sich, daß entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen das von E auf dem von ihm gepachteten Grundstück (Nr.29 alt) errichtete Bauwerk als selbständige Sache zu beurteilen ist, die im Sinne des § 448 ABGB als Pfand dienen konnte. Es trifft zwar zu, daß zwischen diesem und dem auf der Nachbarparzelle von H errichteten Bauwerk nach den Feststellungen der Vorinstanzen insofern eine bauliche Verbindung bestand, als diese Bauwerke eine gemeinsame Mittelwand aufwiesen. Dies allein ist aber nicht entscheidend. Denn abgesehen davon, daß es nach den Feststellungen der Vorinstanzen technisch möglich ist, eine Hälfte des (Gesamt-)Bauwerkes abzutragen, ohne die andere dadurch zu zerstören - daß dies nur unter Aufwendung unwirtschaftlicher Mittel möglich wäre, wurde nicht festgestellt -, spricht in entscheidender Weise die Verkehrsauffassung gegen die Beurteilung der von H und E auf den von ihnen gepachteten Grundflächen aufgeföhrten Bauten als unselbständige Bestandteile eines einheitlichen Bauwerkes. Dies findet zunächst seinen Ausdruck darin, daß, wie sich schon aus dem Pachtvertrag Beilage I ergibt, nach der Aktenlage weder E noch H bei Errichtung ihrer Bauten daran dachten, Miteigentum an einem von ihnen errichteten Gesamtbauwerk zu begründen, daß E und die Klägerin bei der Verpfändung des auf dem von E gepachteten Grundstück errichteten

überbaues ohne weiteres davon ausgingen, daß es sich bei diesem Bauwerk um ein (selbständiges) Superädifikat handelte und daß letztlich der Beklagte (konform mit E) von der gleichen Annahme ausging, als er dieses Superädifikat von E käuflich erwarb. Auch aus exekutionsrechtlichen Bestimmungen läßt sich nicht ableiten, daß der auf dem von E gepachteten Grundstück errichtete überbau nicht als selbständige einer Verwertung zugängliche Sache beurteilt werden könnte. Auf Bauwerke im Sinne des § 435 ABGB ist die Exekutionsführung nach den Vorschriften der §§ 249 bis 289 EO möglich (siehe dazu Heller-Berger-Stix Kommentar II 1902 ff; EvBl.1983/104 ua.). Gerade der Umstand, daß im Rahmen einer derartigen Exekution abgesehen von dem Fall, daß etwa infolge baubehördlichen Auftrages eindeutig und unwiderruflich feststeht, daß das Bauwerk unabhängig vom Willen des Grundeigentümers abgebrochen werden muß, eine Verwertung des Bauwerkes nur zum Bestandwert zu erfolgen hat (siehe dazu Heller-Berger-Stix aaO 1905), zeigt, daß selbst im Falle einer Exekutionsführung auf den von E errichteten überbau dieser nicht abgetragen werden muß und daß daher die Frage, ob dieser ohne erhebliche Beeinträchtigung des von H errichteten Bauwerkes abgetragen werden kann, gar kein so entscheidendes Gewicht zukommt.

Entscheidend erscheint vielmehr, daß dieser überbau für sich nach der Verkehrsauffassung als selbständige Sache anzusehen ist und als solche auch im Rahmen eines Exekutionsverfahrens als selbständiges Wertobjekt verwertet werden könnte. Daß es dazu allenfalls der Zustimmung des Grundeigentümers bedürfte, ändert an diesen Überlegungen nichts; die gleiche Problematik ergibt sich auch für die Verwertung eines Superädifikates durch Rechtsgeschäft (siehe dazu etwa die Bestimmungen des Punktes VIII des Pachtvertrages Beilage I).

Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, daß im Sinne des§ 451 Abs.2 ABGB durch die gerichtliche Hinterlegung der Pfandbestellungsurkunde ein Pfandrecht der Klägerin für ihre Forderung gegen E an dem von ihm auf dem von ihm gepachteten Grundstück (Nr.29 alt) errichteten Superädifikat erworben wurde, ohne daß auf die Rechtsausführungen der Vorinstanzen zur Frage der Konversion einzugehen wäre.

Daß im Zeitpunkt dieser Urkundenhinterlegung nach den Feststellungen der Vorinstanzen nur der Rohbau dieses Bauwerkes vollendet war, ändert nichts daran, daß dieses Pfandrecht auch das fertige Bauwerk umfaßt. Denn nach § 457 ABGB erstreckt sich das Pfandrecht auf alle zu dem freien Eigentum des Verpfänders gehörige Teile, auf Zuwachs und Zugehör des Pfandes sowie auf die noch nicht abgesonderten oder bezogenen Früchte. In gleicher Weise, wie ein Pfandrecht an einer Liegenschaft auch ein später auf dieser vom Eigentümer errichtetes Gebäude umfaßt, weil es sich hier um Zuwachs handelt (Klang in Klang 2 II 461; Petrasch in Rummel ABGB Rdz 2 zu § 457), umfaßt das am Rohbau eines Superädifikates begründete Pfandrecht das fertiggestellte Gebäude.

Auf die Frage, ob dadurch, daß der Beklagte das von E errichtete Superädifikat und Miteigentumsanteile an der Liegenschaft, auf der es errichtet wurde, erwarb, eine Vereinigung des Eigentums am Grund und am überbau eintrat, braucht nicht eingeganen zu werden. Erwirbt nämlich der Eigentümer einer Liegenschaft das Eigentum am darauf befindlichen überbau, so bleibt ein am Superädifikat begründetes Pfandrecht weiterhin aufrecht und behält das Superädifikat zugunsten des Pfandgläubigers seine bisherige rechtliche Selbständigkeit (Bydlinski, Das Recht der Superädifikate 45; NZ 1984/222). Der Beklagte kann sich auch nicht darauf berufen, daß er das Superädifikat gutgläubig lastenfrei erworben habe, weil sich gemäß § 20 G niemand auf die Unkenntnis von Tatsachen und Rechten, die aus den Karteien sowie aus den dort verzeichneten Urkunden ersichtlich sind, berufen kann. Ob das Bestehen eines Bauwerkes im Sinne des § 19 Abs.1 G im Grundbuch ersichtlich gemacht wurde, ist in diesem Zusammenhang bedeutungslos, weil eine derartige Ersichtlichmachung nur unter bestimmten Voraussetzungen zu erfolgen hat (siehe dazu Bydlinski aaO 33) und in keiner Weise rechtsbegründend wirkt (vgl. SZ 46/120).

Daß der Beklagte Eigentümer des hier in Frage stehenden Superädifikates und damit zur Pfandklage passiv legitimiert ist, ergibt sich aus dem übereinstimmenden Vorbringen der Parteien im Verfahren erster Instanz; darüber sind weitere Erörterungen nicht anzustellen.

Ein Anhaltspunkt für einen Verzicht der Klägerin auf das von ihr geltend gemachte Pfandrecht ergibt sich aus den Feststellungen der Vorinstanzen nicht.

Daß die Exekutionsführung in der Pfandsache möglich ist und daß daher die vorliegende Pfandklage zur Erlangung eines entsprechenden Exekutionstitels notwendig ist, ergibt sich aus den einleitenden Rechtsausführungen.

Bei zutreffender rechtlicher Beurteilung ist daher dem Klagebegehren vollinhaltlich stattzugeben.

In diesem Sinne waren in Stattgebung der Revision der Klägerin die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens in erster Instanz beruht auf§ 41 ZPO, die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens auf den §§ 41, 50 ZPO.

**Anmerkung**

E06046

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0080OB00651.84.0523.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19850523\_OGH0002\_0080OB00651\_8400000\_000

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