

OGH erweitert den Anwendungsbereich fÄr SuperÄdifikate auf unbefristete BestandvertrÄge
â? OGH vom 20.Juli 2022, 3 Ob 108/22m

Description

Date Created

11.04.2023

Meta Fields

Inhalt : Viele Leute haben schon den Begriff â?SuperÄdifikatâ? gehÄrt. Aber was steckt wirklich dahinter? Unter welchen Voraussetzungen entsteht ein SuperÄdifikat? Beim SuperÄdifikat oder Äberbau handelt es sich um GebÄude oder sonstige Bauwerke, welche nicht dem LiegenschaftseigentÄmer, sondern einer anderen Person gehÄren. Nach stÄndiger Rechtsprechung liegt ein SuperÄdifikat (Â§435 ABGB) dann vor, wenn auf fremdem Grund ein Bauwerk in der Absicht aufgefÄhrt wird, dass es nicht stets darauf verbleiben soll. Die **fehlende Belassungsabsicht** mÄsse â? so ein Stehsatz der Rechtsprechung - ÄuÄerlich **erkennbar** sein. Aber wie erkennt man nun, ob ein Bauwerk dem LiegenschaftseigentÄmer oder doch einem Dritten gehÄrt? Da **nach der Rechtsprechung** die fehlende Absicht, das GebÄude stets auf dem Grund zu belassen, **nicht zwingend aus dem ÄuÄerlichen Erscheinungsbild des Bauwerks ableitbar** sein muss, sondern zum Beispiel auch aus der Gestaltung des RechtsverhÄltnisses zwischen dem GrundeigentÄmer und dem Erbauer des Bauwerks geschlossen werden kann, lÄsst sich in der Praxis vielfach nicht erkennen, ob Äberhaupt ein SuperÄdifikat vorliegt. **Auch ein fest gemauertes Bauwerk**, das nicht ohne ZerstÄlung der Substanz entferbar ist, **kann also ein SuperÄdifikat sein**. Dies kann zu bÄrsen Äberraschungen bei den GlÄubigern des LiegenschaftseigentÄmers fÄhren, die bei der Bewertung der Bonität ihres Schuldners zu Unrecht auch den Wert des GebÄudes mitberÄcksichtigen. Auch ein Blick in das Grundbuch kann diesem **Informationsdefizit der GlÄubiger des LiegenschaftseigentÄmers** nicht abhelfen, entsteht ein SuperÄdifikat doch originÄr durch BaufÄhrung auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung zwischen dem BaufÄhrer und dem LiegenschaftseigentÄmer. Selbst die **Ersichtlichmachung** des derart geschaffenen SuperÄdifikats **im Grundbuch** hat **keine konstitutive Wirkung** und daher nur sehr eingeschrÄnkte Bedeutung. WÄhrend die Ältere Rechtsprechung noch ein befristetes RechtsverhÄltnis fÄr die GrundbenÄtzung zwischen der LiegenschaftseigentÄmerin und dem BaufÄhrer (EigentÄmer des SuperÄdifikates) als Ausdruck der fehlenden Belassungsabsicht verlangt hat, schlieÄt nach der jÄngeren Judikatur der **Abschluss eines unbefristeten Bestandvertrags** nicht zwingend das Entstehen des SuperÄdifikats aus. Auch in diesem Fall soll nach der Rechtsprechung die fehlende Absicht, das Bauwerk stets â? also fÄr seine gesamte natÄrlische Lebensdauer â? auf fremdem Grund zu belassen, ausreichen, um das Bauwerk als SuperÄdifikat einzuordnen (5Ob116/21a). Im gegenstÄndlichen Fall waren die Vertragsparteien, nÄmlich die LiegenschaftseigentÄmerin und die Errichterin des Bauwerks, bei Abschluss des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit irrtÄmlich davon ausgegangen, dass das MietverhÄltnis nicht den KÄndigungsschutzbestimmungen des MRG unterliege und daher von der Vermieterin nach Ablauf des 30-jÄhrigen KÄndigungsverzichts der LiegenschaftseigentÄmerin kÄndbar sei. Sie hatten sogar vereinbart, dass â?bei vertragsgemÄÄem Ende nach 30 Jahrenâ? das Eigentum am GebÄude auf die LiegenschaftseigentÄmerin (Vermieterin) Äbergehe und die Errichterin des Bauwerks (Mieterin) zur lastenfreien Äbergabe des SuperÄdifikates verpflichtet sei. Die gegen die Mieterin gerichtete RÄumungsklage wurde jedoch rechtskrÄftig abgewiesen. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ohne fachkundige Analyse der zwischen der LiegenschaftseigentÄmerin und einem dritten BaufÄhrer getroffenen Abrede Äber die GrundbenÄtzung weder die Frage, wem das GebÄude gehÄrt, noch die AuflÄsbarkeit der Vereinbarung Äber die der BaufÄhrerin eingerÄumten GrundbenÄtzung beantwortet bzw beurteilt werden kann.