

Gewerbeordnung Novelle 2017 Rechtsfortbildung qua Rev-Zurückweisung Negative Zinsen für Kreditnehmer

Papierhaufen statt
Beratungsgespräch

Stiftungsrechtlicher Standortvergleich
D – CH – AT – FL

Öffentliche Wiedergabe in wessen Sicht?
EuGH Filmspeler und Pirate Bay

Energierecht 2017
Die „kleine“ Ökostrom(gesetz)novelle

Was geht vor?
Berufsschutz oder berufliche Rehabilitation

Zur Gleichstellung von Hypothekargläubigern und Pfandgläubigern eines Superädifikats nach §§ 100 ff

VersVG *Wird ein feuersichertes Gebäude ein Raub der Flammen, so gewähren die §§ 100 ff VersVG dem Hypothekargläubiger, dessen Hypothek an einer Liegenschaft besteht, auf der sich das Gebäude befindet, besonderen Schutz, und zwar selbst dann, wenn der Brand grob fahrlässig oder gar vorsätzlich, jedenfalls aber durch die tatkräftige Mithilfe des VN bzw der versicherten Person, verursacht wurde. Ob dieser Schutz auch für den Pfandgläubiger eines nicht im Grundbuch eingetragenen Superädifikats gilt, blieb in der Rechtsprechung des OGH bislang unbeantwortet. Die E des OGH zu 7 Ob 98/16 m¹⁾ klärt darüber nun erstmals auf.*

Zugleich Besprechung der E des OGH 7 Ob 98/16 m

THOMAS BÖHM

A. Der Sachverhalt

Die Zerstörung eines Gebäudes durch Feuer ist für den Gläubiger einer Forderung gegenüber dem Eigentümer des Gebäudes eine äußerst unangenehme Nachricht, denn mit dem Feuer geht nicht nur das Gebäude als verwertbares Vermögen des Schuldners, sondern auch sein allenfalls daran bestehendes Pfandrecht in Rauch auf. Glücklicherweise ist in diesem Fall der Hypothekargläubiger, dessen Pfandsache (das brennende Gebäude), feuersichert ist, denn ihn schützt § 100 Abs 1 Satz 1 VersVG, der die Erstreckung des Pfandrechts auf die Entschädigungsforderung gegenüber dem V *ex lege* anordnet, ohne dass es dazu einer besonderen Vereinbarung bedarf.²⁾ An die Stelle des (bisherigen) Vermögens des Schuldners tritt die Forderung gegen den V, um so den Gläubiger (auch weiterhin) zu sichern.³⁾ Selbst Verhalten des VN bzw des Versicherten, das an sich die Leistungsfreiheit des V bewirken würde, ändert daran nichts, denn gem § 102 Abs 1 Satz 1 VersVG bleibt die Verpflichtung des V gegenüber dem Hypothekargläubiger auch in diesem Fall bestehen.⁴⁾ Die Gebäudefeuersicherung wird dem Hypothekargläubiger daher Trost spenden.

Aber gilt dies auch für den Pfandgläubiger eines nicht im Grundbuch eingetragenen Superädifikats? Dem vorliegenden Fall lag der Streit zwischen der kl Bank und der bekl Versicherung zugrunde. Zuvor war über das Vermögen des Alleineigentümers eines auf einer Liegenschaft errichteten Superädifikats, dem die Kl Kredite gewährt hatte und an die das Gebäude zur Sicherung des Kredits des Eigentümers verpfändet war, das Konkursverfahren eröffnet worden. Im Superädifikat betrieb die VN eine Gärtnerei. Die VN hatte für den Gärtnereibetrieb bei der Bekl eine Bündelversicherung abgeschlossen, aufgrund der (ua) das Superädifikat feuersichert war. Die

Kl zeigte der Bekl die Verpfändungen des Superädifikats an und erhielt von der Bekl einen Sperrschein, in dem die VN sowie der Alleineigentümer des Superädifikats als Eigentümer und Kreditnehmer ausgewiesen waren. Kurz vor Unterfertigung des Kaufvertrags sowie der Räumung und Übergabe des Superädifikats im Rahmen der freihändigen Verwertung setzte der Eigentümer Teile desselben in Brand. Der Käufer reduzierte auf der Basis der von der Kl für die Instandsetzung eingeholten Kostenvoranschläge sein Kaufanbot um € 65.000,-. Die Bekl lehnte gegenüber der Kl Deckung ab. Die Kl erklärte, nicht mit einer Auszahlung an die VN bzw den Versicherten einverstanden zu sein, und forderte die Bekl auf, den Schadensbetrag gerichtlich zu hinterlegen oder an den Masseverwalter auszuzahlen, was sie (zusammengefasst) auch im anschließenden Gerichtsverfahren von dieser begehrte.

Die Bekl argumentierte, die Kl sei nicht aktivlegitimiert, weil für diese als Pfandgläubigerin des Superädifikats die in den §§ 100 ff VersVG enthaltenen Regelungen zum Schutz des Hypothekargläubigers nicht gelten. Die Vinkulierung bewirke lediglich eine Auszahlungssperre, verschaffe dem Gläubiger aber kein eigenes Recht auf die Versicherungsleistung. Der Eigentümer habe das Superädifikat selbst in Brand gesteckt, was die Leistungsfreiheit der Bekl gem § 61 VersVG (iVm § 78 VersVG) zur Folge habe. Die Vinkulierung bewirke keine Privilegierung des Gläubigers nach § 102 VersVG.

Mag. *Thomas Böhm*, LL. M., ist RA und Partner bei CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte in Wien.

1) Siehe *ecolex* 2017/393, 984, in diesem Heft.

2) *Schauer*, Das österreichische Versicherungsvertragsrecht³ 281.

3) OGH 9. 2. 1999, 7 Ob 21/99 k; *Saria* in *Fenyves/Schauer* (Hrsg), VersVG § 100 Rz 5.

4) *Saria* in *Fenyves/Schauer* (Hrsg), VersVG § 102 Rz 3.

Die Kl hielt dem entgegen, sie sei als erstrangige Pfandgläubigerin an der Liegenschaft samt Gebäude vom Schaden unmittelbar betroffen. Ihr Pfandrecht erstrecke sich gemäß dem auch für Hypotheken an Superädifikaten geltenden § 100 Abs 1 VersVG auf die Entschädigungsforderung gegen die Bekl. Der Einwand der Obliegenheitsverletzung könne gem § 102 VersVG ihr gegenüber nicht erhoben werden.

Das ErstG wies die Klage zur Gänze ab. Das BerG bestätigte mit seinem unbekämpft in Rechtskraft erwachsenen Teilurteil die Abweisung des Hauptbegehrens. Im Übrigen, nämlich hinsichtlich der Abweisung der Eventualbegehren, hob es das Urteil des ErstG auf und trug diesem die Verfahrensergänzung und neuerliche Entscheidung auf. Es ließ den Rekurs an den OGH (ua) deshalb zu, weil dieser sich mit der Frage der Erstreckung des Pfandrechts nach § 100 Abs 1 Satz 1 VersVG zugunsten des Pfandgläubigers eines Superädifikats noch nicht auseinandergesetzt habe.

B. Die Entscheidung des OGH

Der OGH erachtete den Rekurs der Bekl für zulässig, jedoch für nicht berechtigt. Die Bekl vertrat darin die Ansicht, dass die Pfandrechtserstreckung nach § 100 Abs 1 Satz 1 VersVG zugunsten des Pfandgläubigers eines Superädifikats, jedenfalls aber die Gläubigerprivilegierung nach § 102 Abs 1 VersVG, bei Superädifikatspfandrechten abzulehnen sei, weil dies vom Gesetzeswortlaut (*Gebäude*) nicht umfasst und eine Analogie nicht geboten sei. Der OGH berief sich auf die bestehende Lit zum Begriff „Gebäude“ und verneinte die Ansicht der Bekl. Nach stRsp sind die §§ 100, 102 VersVG eng auszulegen. Die in §§ 100 ff VersVG geregelte rechtliche Sonderstellung des Hypothekargläubigers ist auf die Feuerversicherung von Gebäuden beschränkt. Die Feuerversicherung von beweglichen Sachen ist hingegen ausgeschlossen.⁵⁾

Zur Beantwortung der hier interessierenden Frage, ob unter dem „Gebäude“ iSd § 100 VersVG auch ein (selbstständig feuerversichertes) Superädifikat zu verstehen ist, verwies der OGH darauf, dass der Gesetzgeber in § 100 VersVG nicht den Begriff „Liegenschaft“ oder „Grundstück“, sondern „Gebäude“ verwendet. Die Pfandrechtserstreckung umfasst daher nicht etwa schlechthin die Entschädigung für das unbewegliche Gut insgesamt, sondern nur jene für das Gebäude. Der Begriff „(Häuser und andere) Gebäude“ stammt aus der Urmasse des ABGB. Der OGH setzt sich damit unter Heranziehung der Lit ausführlich auseinander: Als „Bauwerk“ bezeichnet die 3. TN selbstständige Werke auf fremden Grund iSd § 435 ABGB, wobei die Redaktoren diesen Begriff bewusst weiter gewählt hatten. Ein Gebäude (Bauwerk) ist nach allgemeinen Verständnis alles, was auf Grund gebaut und mit diesem fest verbunden (grundfest errichtet) ist. Eine Verankerung im Boden ist nicht erforderlich. Es darf aber nicht dem Zweck dienen, an einen anderen Ort bewegt zu werden. Auch Superädifikate können in diesem Sinn Gebäude sein, womit die Anwendung der

§§ 99 VersVG auch auf Superädifikate durch den Wortlaut des Gesetzes gedeckt ist.

Die Bekl hat zudem vorgebracht, die dem Liegenschaftsverkehr im Grundbuch zukommende Publizität sei mit jener der Urkundenhinterlegung nach dem UHG nicht vergleichbar. Darüber hinaus liege ein weiterer Unterschied zwischen Liegenschaften und Superädifikaten in deren Wertbeständigkeit. Aufgrund dieser erheblichen Unterschiede des rechtlichen (Publizitätswirkung) und faktischen Schicksals (Wertbeständigkeit) von Liegenschaften und Superädifikaten könne die Wertung des Gesetzgebers, den Hypothekargläubiger besonders zu begünstigen, nicht auf Superädifikate übertragen werden.

Auch diese Überlegungen lehnt der OGH ab. Nach § 1 Abs 1 Z 1 lit a UHG (ua) ist die Urkunde zum Erwerb des Pfandrechts an einem Superädifikat in die Sammlung der bei Gericht hinterlegten Urkunden aufzunehmen. Damit stellt aber das Gesetz gerade für Superädifikate ein – wenn auch nicht in allen Belangen dem Grundbuch vergleichbares – System besonderer Publizität zur Verfügung, das diese Gebäude über die Mobilien im Allgemeinen ganz signifikant heraushebt, was für und nicht gegen die Einbeziehung von Superädifikaten in die Rechtswirkungen der §§ 100 VersVG spricht. Dem Argument, im Gegensatz zu Liegenschaften komme Superädifikaten aufgrund ihrer Kurzlebigkeit und wegen der Publizitätsmängel als Kreditsicherheit nur eine untergeordnete Rolle zu, weshalb der ursprüngliche Gesetzeszweck der Förderung des Vertrauens in Real Kredite insoweit nicht zutrefte, erteilt der OGH eine Absage, weil als Objekte der Kreditfinanzierung sowie -besicherung einerseits und als Objekt der Feuerversicherung andererseits typischerweise wohl nur solche Superädifikate in Frage kommen werden, die sich durch Wertigkeit sowie eine gewissen Dauerhaftigkeit auszeichnen und gerade auf derartige Gebäude trifft der Gesetzeszweck, nämlich die Förderung des Kreditvertrauens, zu.

5) So bereits OGH 20. 11. 1996, 7 Ob 2238/96k.

SCHLUSSTRICH

Die §§ 100, 102 VersVG sind eng auszulegen. Die rechtliche Sonderstellung des Hypothekargläubigers ist auf die Feuerversicherung von Gebäuden beschränkt. Die Feuerversicherung von beweglichen Sachen ist davon ausgenommen. Es bestehen keine überzeugenden Gründe dafür, dem Gläubiger eines Kredits, der mit einem Pfandrecht an einem selbstständig feuerversicherten Superädifikat besichert ist, die Stellung eines Hypothekargläubigers iSd §§ 100 ff VersVG oder auch nur die Begünstigung des § 102 Abs 1 VersVG zu verweigern.