



universität  
wien

# MASTER THESIS

Titel der Master Thesis / Title of the Master's Thesis

„Bauten auf fremdem Grund am Beispiel von Tiny  
Houses“

verfasst von / submitted by

Mag. iur. José Manuel Eppel-Meichlinger

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of  
Master of Laws (LL.M.)

Wien, 2022 / Vienna 2022

Studienkennzahl lt. Studienblatt /  
Postgraduate programme code as it appears on  
the student record sheet:

UA 992 361

Universitätslehrgang lt. Studienblatt /  
Postgraduate programme as it appears on  
the student record sheet:

Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)

Betreut von / Supervisor:

Ass.-Prof. Dr. Stephanie Nitsch

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Einleitung.....</b>	<b>1</b>
I. Ziele der Arbeit .....	1
II. Die Tiny House-Bewegung .....	2
III. Der Tiny House-Begriff .....	8
1. Minihaus.....	9
2. Modulhaus.....	10
3. Tiny House on Wheels .....	10
<b>B. Bauweise von Tiny Houses .....</b>	<b>11</b>
I. Tiny House on Wheels (THOW) .....	11
1. Exkurs zu straßenrechtlichen Bestimmungen .....	13
II. Tiny Houses on Foundation (THOF).....	15
III. Tiny Houses on Skids (THOS).....	16
1. Feste Verbindung des Fundaments bzw. Untergrundes mit dem Erdreich.....	18
<b>C. Das Verlangen nach der Streuung von Eigentum im Immobilienrecht.....</b>	<b>19</b>
I. Reformbestrebungen .....	21
II. Abgrenzung zu §§ 418 und 419 ABGB .....	22
III. Grundlagen und andere Begriffe .....	24
IV. Einordnung der Tiny Houses im Lichte des § 297 ABGB.....	26
<b>D. Superädifikat .....</b>	<b>27</b>
I. Begriff .....	27
II. Bauwerk .....	28
1. Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Tiny House-Bauweisen .....	33
III. Mangelnde Belassungsabsicht.....	42
1. Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Tiny House-Bauweisen.....	45
IV. Conclusio.....	46
V. Relevanz, die sich aus der Unterscheidung zwischen einem Superädifikat und einem selbstständigen Bestandteil einer Liegenschaft ergibt.....	46
VI. Exkurs -> Analoge Anwendung des MRG auf das Nutzungsverhältnis betreffend der Liegenschaft .....	48
VII. Superädifikat: Beweglich oder unbeweglich? .....	48
VIII. Superädifikate auf eigenem Grund .....	49
IX. Der Erwerb eines Superädifikats.....	51
1. Originär .....	51
2. Derivativ .....	52
3. Gutgläubiger Erwerb.....	53
X. Pfandrecht.....	54
XI. Erlöschen des Superädifikats .....	58
<b>E. Kellereigentum .....</b>	<b>59</b>
<b>F. Baurecht .....</b>	<b>62</b>
I. Begründung .....	64
II. Bauwerk.....	66
III. Conclusio .....	69

IV. Konsequenzen, welche sich aus der unterschiedlichen Einordnung nach der Bauweise in beide Rechtsinstitute ergeben .....	70
V. Beendigung des Baurechts.....	73
<b>G. Conclusio/ Gegenüberstellung von Superädifikat und Baurecht.....</b>	<b>75</b>
I. Reformbestrebungen .....	76
<b>H. Baurecht und Flächenwidmung (Raumordnungsrecht)/baurechtliche Vorschriften.....</b>	<b>77</b>
I. Allgemeines zum Raumordnungsrecht .....	77
II. Allgemeines zum Baurecht .....	86
III. Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Tiny House-Bauweisen .....	88
<b>I. Exkurs Kleingartenhäuser .....</b>	<b>102</b>
<b>J. Literaturverzeichnis (Abbildungen).....</b>	<b>109</b>
<b>K. Literaturverzeichnis .....</b>	<b>110</b>
<b>L. Judikaturverzeichnis.....</b>	<b>120</b>
<b>M. Anhang: Zusammenfassung/Abstract.....</b>	<b>124</b>

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1: Touristische Nutzung von einem „Tiny House“ im Salzkammergut.</b>	<b>5</b>
<b>Abbildung 2: Tiny House on Wheels (THOW).....</b>	<b>12</b>
<b>Abbildung 3: Unterbau eines THOW.....</b>	<b>12</b>
<b>Abbildung 4: Tiny House on Foundation (THOF).....</b>	<b>15</b>
<b>Abbildung 5: Unterbau eines THOF.....</b>	<b>16</b>
<b>Abbildung 6: Tiny House on Skids (THOS's).....</b>	<b>17</b>
<b>Abbildung 7: Unterbau eines THOS's.....</b>	<b>17</b>
<b>Abbildung 8: Tiny House „unter“ fremdem Grund.....</b>	<b>62</b>
<b>Abbildung 9: Wohnwagon im Grünland.....</b>	<b>83</b>
<b>Abbildung 10: Erhaltenswerte Gebäude.....</b>	<b>84</b>
<b>Abbildung 11: Erhaltenswerte Gebäude.....</b>	<b>84</b>
<b>Abbildung 12: Tiny House in Kleingartensiedlung.....</b>	<b>106</b>
<b>Abbildung 13: Unterbau eines Tiny Houses in Kleingartensiedlung.....</b>	<b>107</b>

## Vorwort

Vor zwei Jahren habe ich das erste Mal vom Begriff „Tiny House“ gehört, als mir der Youtube-Kanal „Living Big in Tiny Houses“, welcher von *Bryce Langston* moderiert wird, empfohlen wurde. In diesem werden Tiny Houses weltweit präsentiert. Diese Gebäude variieren gestaltungs- als auch standortmäßig. Seitdem verfolge ich mit großem Interesse das Thema Tiny Houses. Dieses Thema hat mich besonders deshalb in den Bann gezogen, da ich selbst versuche einen minimalistischen Lebensstil zu pflegen und mich stets hinterfrage, ob ich – um es in der Sprache der Sachenrechte auszudrücken – dieses oder jenes Ding wirklich brauche. Durch meine Reisen in meine zweite Heimat Guatemala habe ich gesehen, dass viele Menschen mit wenig auskommen müssen. Mich fasziniert der Gedanke, dass Weniger oft mehr ist und die Frage was zu den Grundbedürfnissen gehört und was Luxus ist. Meiner Meinung nach ist ein Mittelweg die goldene Mitte. Natürlich ist die Haltung zu diesem Thema individuell und obliegt jeder einzelnen Person. Wichtig ist mir aber ein Bewusstsein zu schaffen und mich kritisch mit diesem Thema auseinanderzusetzen.

## A. Einleitung

### I. Ziele der Arbeit

Ziel dieser Arbeit ist die Darstellung der Rechtsgrundlage von Bauten auf fremden Grundstücken. Hierbei soll hauptsächlich auf das Superädifikat und das Baurecht eingegangen werden. Danach soll eine Gegenüberstellung erfolgen.

Eine interessante und zeitgemäße Alternative zu den steigenden Grundstückspreisen und Mieten<sup>1</sup> könnte die „Tiny House-Bewegung“ darstellen. Einige Merkmale dieser Bewegung sind der Wunsch nach Unabhängigkeit, Kostenreduzierung, ein neues Verständnis von Leben in den eigenen vier Wänden sowie zum Teil eine „mobile Architektur“.<sup>2</sup> Unter anderem wegen dieser Charakteristika soll die Thematik „Bauten

---

<sup>1</sup> *Senk*, Wohnungsmarkt 2018: Nachfrage treibt Preis, <https://www.diepresse.com/5376011/wohnungsmarkt-2018-nachfrage-treibt-preis> (Stand 20.04.2018 abgefragt 20.08.2022).

<sup>2</sup> *Leitte*, Winzig: Innovative Häuser im Mini-Format, 4. Auflage, München 2019, 6-9.

auf fremden Grundstücken“ im Zusammenhang mit dem Themenkomplex „Tiny Houses“ erarbeitet werden.

Das Thema der „Tiny Houses“, nachdem diese definiert wurden, soll insofern in diese Arbeit einfließen, indem untersucht wird, inwiefern sich die verschiedenen Arten von „Tiny Houses“ (Minihaus, Modulbauten und Tiny House on Wheels<sup>3</sup>) sich mit den bereits bestehenden Rechtsinstituten Superädifikatrecht und Baurecht verknüpfen lassen. Bei der Definition soll auf die unterschiedlichen Bauweisen eingegangen werden.

Dabei erfahren die jeweiligen Voraussetzungen für ein Superädifikat durch Bezugnahme auf die verschiedenen Arten von Tiny Häusern (Bauweisen) eine Konkretisierung.

Hier werden folgende Fragen behandelt werden:

- Handelt es sich bei den unterschiedlichen Formen von Tiny Häusern um Bauwerke iSd Superädifikats bzw. iSd des Baurechts?
- Inwieweit spielt die mangelnde Belassungsabsicht eine Rolle?
- Ist das Baurecht für die „Tiny Houses“ ein geeignetes Rechtsinstitut?

Für die Beantwortung dieser Fragen wird die unterschiedliche Bauweise eine maßgebliche Rolle spielen.

1. Weiters soll durch diese Arbeit auch auf die baurechtlichen bzw. StVO Vorschriften eingegangen werden, welche beim Aufstellen von „Tiny Houses“ zu beachten sind.
2. Es soll auch auf das Thema Kleingartenverein eingegangen werden, da beide Thematiken gewisse Parallelitäten aufweisen.

## **II. Die Tiny House-Bewegung**

Die Tiny House-Bewegung hat ihre Ursprünge in den Vereinigten Staaten von Amerika. So war es der Romantiker *Henry David Thoreau*, welcher eine Art Selbstexperiment durchführte. Er baute sich eine kleine Hütte neben einem See in der Region Massachusetts und lebte dort autark für mehr als zwei Jahre. All seine Erfahrungen dokumentierte er in

---

<sup>3</sup> *Brecht*, Alles „Tiny House“ - oder was? Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20, 8-11.

seinem Tagebuch, welches unter dem Titel „Walden“ veröffentlicht wurde. Er gilt unter anderem als Begründer des Minimalismus.<sup>4</sup>

So zitiert *H.D. Thoreau* in seinem Buch – weil er von anderen Wohnmöglichkeiten überzeugt ist – einen „Indianeraufseher“: *„Ihre besten Häuser sind dicht und warm und sehr sauber mit Baumrinde gedeckt, die von den Indianern zur Zeit des Steigens der Säfte von den Balken geschält und noch grün mit schweren Holzbalken zu großen Platten gepreßt [sic!] wird ... Die einfacheren werden mit Matten gedeckt, die sie aus einer Art Binsen flechten; sie sind auch leidlich dicht und warm, doch nicht so gut wie die ersteren ... Manche dieser Häuser waren zwischen sechzig und hundert Fuß lang und dreißig Fuß breit ... Ich habe oft in solchen Wigwams gewohnt und fand sie genauso warm wie die besten englischen Häuser.“*<sup>5</sup>

*Thoreau* führt selbst weiter aus: *„Er fügt hinzu, daß [sic!] sie gemeinhin mit fein gearbeiteten, bestickten Decken ausgeschlagen, tapeziert und mit diversen Gegenständen ausgestattet waren. Die Indianer waren so fortschrittlich, daß [sic!] sie die Stärke des Luftzuges mit einer Decke, die unter dem Abzugsloch hing, regulieren konnten, indem sie sie mit einer Schnur bewegten. Eine solche Herberge wurde innerhalb von einem oder höchstens zwei Tagen errichtet und konnte innerhalb weniger Stunden abgebaut und wieder aufgestellt werden; jede Familie besaß einen solchen Wigwam oder eine Wohnung darin. Bei den Wilden besitzt jede Familie ein Obdach, welches den Vergleich mit jedem anderen aushält und ihren einfachen, unkomplizierten Bedürfnissen entspricht. Und ich glaube nicht zu übertreiben, wenn ich behaupte, daß [sic!], obgleich der Vogel sein Nest, der Fuchs seinen Bau und der Indianer seinen Wigwam hat, in unserer modernen Zivilisation nicht mehr als die Hälfte aller Familien ein eigenes Zuhause besitzen.“*<sup>6</sup>

Die Immobilienblase von 2007 bis 2009 in den USA hat zu einem Wiederaufleben dieser Bewegung geführt<sup>7</sup>. Auch die Großstadt Tokyo befasst sich mit dem Thema „Leben auf

---

<sup>4</sup> *Folz-Friedl*, Mythos Wald, extra: Die Wochenend-Beilage der Wiener Zeitung 2017, 33 (33 ff);

*Gmünder*, Das Schießpulver der Seele, Der Standard 2012, 26 (26 ff).

<sup>5</sup> *Thoreau*, Walden Ein Leben mit der Natur<sup>12</sup> (2017), 35-36.

<sup>6</sup> *Thoreau*, Walden Ein Leben mit der Natur<sup>12</sup> (2017), 36.

<sup>7</sup> *Seidl*, Kleines Zuhause große Freiheit, 2. Auflage, München 2019, Klappentext; *Novotny*, Rückkehr zum Minimum, <https://www.derstandard.at/story/1336696593597/mini-haeuser-rueckkehr-zum-minimum> (Stand 12.05.2012 abgefragt 20.08.2022); *Novotny*, Kleinste Hütten: Das Problem mit Tiny Houses, <https://www.derstandard.at/story/2000118957970/kleinste-huetten-das-problem-mit-tiny-houses> (Stand 26.07.2020 abgefragt 20.08.2022).

engem Raum“ seit den 70er Jahren, sodass diese Wohnform mittlerweile zur Norm geworden ist und Architekten sich anpassen und Lösungsvorschläge finden mussten.<sup>8</sup> Auch in Österreich hat der Trend nach alternativen Wohnungsformen bereits Einzug gefunden.<sup>9</sup> So gibt es viele österreichische Unternehmen, die sich auf die Produktion von „Mikrohäuser“ spezialisiert haben.<sup>10</sup>

Das Thema des minimalistischen Lebensstils ist in den letzten Jahren zunehmend in den Fokus gerückt. Dabei scheinen mehrere Faktoren eine Rolle zu spielen. Gerade in Zeiten des Klimawandels besteht der Wunsch den eigenen ökologischen Fußabdruck zu verringern.<sup>11</sup> So wird argumentiert, dass für den Bau kleiner Häuser weniger Baumaterialien notwendig sind. Die Versiegelung des Bodens wird ebenfalls, bedingt durch die kleine Größe, verringert, wodurch es zu einer Ressourcenschonung kommt. Damit eröffnet sich die Chance auf Baustoffe zurückgreifen zu können, welche eine höhere Qualität haben und dadurch länger haltbar sind. Der ökologische Aspekt und die Nachhaltigkeit machen sich außerdem im verminderten Energiebedarf solcher Häuser bemerkbar. Diese Eigenschaft hebt den hohen Grad der Autarkie solch kleiner Gebäude hervor.<sup>12</sup> Hierbei werden zum Beispiel Solartechnik, Wasseraufbereitungsanlagen und selbstkompostierende Toiletten zum Einsatz gebracht.<sup>13</sup>

Auch führen die steigenden Immobilienpreise dazu, dass Menschen sich nach Alternativen umschaun. Vor allem die steigenden Energiekosten tragen dazu bei. Außerdem wird der Wohnraum immer knapper, sodass der Bedarf nach diesem steigt.<sup>14</sup>

---

<sup>8</sup> *Ford/Gomez-Lanier*, Are Tiny Homes Here to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement, Family and Consumer Sciences Research Journal, Vol. 0, No. 0, June 2017 394–405 (398).

<sup>9</sup> *Zoidl*, Tiny Houses: Luxus im Kleinformat, <https://www.derstandard.at/story/2000078191143/tiny-houses-luxus-im-kleinformat> (Stand 13.05.2018 abgefragt 20.08.2022).

<sup>10</sup> *Zoidl*, Tiny Houses: Luxus im Kleinformat, <https://www.derstandard.at/story/2000078191143/tiny-houses-luxus-im-kleinformat> (Stand 13.05.2018 abgefragt 20.08.2022); *Hausenblas*, Flachhalten: Möbel für die Tiny-House-Bewegung, <https://www.derstandard.at/story/2000076482799/flachhalten-moebel-fuer-die-tiny-house-bewegung> (Stand 24.03.2018 abgefragt 20.08.2022); *Lukas*, Der Traum vom kleinen Eigenheim: Tiny House kaufen, <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bauen-renovieren/tiny-house-kaufen.html> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>11</sup> *Cristofolini*, Diplomarbeit, Tiny Houses: Auswirkungen auf das Leben ihrer BewohnerInnen, Universität für angewandte Kunst Wien am Institut für Kunstwissenschaften, Kunstpädagogik und Kunstvermittlung November 2017, 7; *Rampitsch*, Eine Arche bauen: Ein mobiles und autarkes kleines Haus im Eigenbau, 2. Auflage, Lebring 2019, 23.

<sup>12</sup> *Leitte*, Winzig: Innovative Häuser im Mini-Format, 4. Auflage, München 2019, 6-9.

<sup>13</sup> *Rampitsch*, Eine Arche bauen: Ein mobiles und autarkes kleines Haus im Eigenbau, 2. Auflage, Lebring 2019, 46 ff.

<sup>14</sup> *Zoidl*, Wenn aus einem Tiny House eine Siedlung wird, <https://www.derstandard.at/story/2000079992544/wenn-aus-einem-tiny-house-eine-siedlung-wird> (Stand



Ein weiterer Grund für die Anschaffung eines Tiny Houses ist der Tourismus. So wird nun auch Urlaub im Tiny House angeboten. In dieser Nische stehen für die Gäste ein besonderes Wohnenerlebnis und die Autarkie im Vordergrund, weit weg vom Massentourismus und von großen Hotelanlagen. Hierbei wird auch von der Zukunft des Tourismus gesprochen. Auch werden unter anderem Stellplätze für Tiny Houses zur Verfügung gestellt, die verpachtet werden.<sup>15</sup>



Abbildung 1: Touristische Nutzung von einem „Tiny House“ im Salzkammergut, Das Franzl Bett und Brot.<sup>16</sup>

Ein zentraler Aspekt in der Tiny House-Bewegung, der oftmals als Hauptmotivation für eine minimalistische Lebensweise angegeben wird, ist das Thema der Freiheit. Dieses kann anhand folgender zwei Unterpunkte konkretisiert werden. Einerseits erlauben Tiny

---

30.05.2018 abgefragt 20.08.2022); *Hausenblas*, Weniger Quadratmeter: Neue Ideen für Wohnen auf kleinem Raum, <https://www.derstandard.at/story/2000055797300/neue-ideen-fuer-wohnen-auf-kleinem-raum> (Stand 13.04.2017 abgefragt 20.08.2022).

<sup>15</sup> *Seidl*, Kleines Zuhause große Freiheit, 2. Auflage, München 2019, 177 ff; *Bere*, Wooden Tent: Student entwirft komfortables Zelt aus Holz, <https://www.derstandard.at/story/2000062265462/wooden-tent-student-entwirft-komfortables-zelt-aus-holz> (Stand 11.08.2017 abgefragt 20.08.2022); *Adem*, Ein Tiny House in den Bäumen, <https://www.derstandard.at/story/2000106596278/baumhaus-spielerisch-wohnen-wie-ein-minion> (Stand 28.07.2019 abgefragt 20.08.2022); *Cvh/dpa*, Tiny Houses boomen in Deutschland: Nach dem Kauf beginnen jedoch die Probleme, [https://www.focus.de/immobilien/wohnen/tiny-house-boom-in-deutschland-nach-dem-kauf-beginnen-jedoch-die-probleme\\_id\\_11213818.html](https://www.focus.de/immobilien/wohnen/tiny-house-boom-in-deutschland-nach-dem-kauf-beginnen-jedoch-die-probleme_id_11213818.html) (Stand 10.10.2019 abgefragt 20.08.2022); *Aumüller*, Urlaub im Tiny House: Bitte Kopf einziehen, <https://www.derstandard.at/story/2000085770384/urlaub-im-tiny-house-bitte-kopf-einziehen> (Stand 23.08.2018 abgefragt 20.08.2022).

<sup>16</sup> *Eppel-Meichlinger*, Touristische Nutzung von einem „Tiny House“ im Salzkammergut, Das Franzl Bett und Brot (privates Foto).

Houses Freiheit, in dem sie es ermöglichen mit einer Immobilie mobil zu sein und dieses beim Umzug mitzunehmen zu können. Andererseits wird auch von einer Art der finanziellen Freiheit gesprochen, da man weniger oft an Kredite und Mieten gebunden ist.<sup>17</sup> Weiters ist es möglich, ein Tiny House selbst zu bauen.<sup>18</sup> Eine weitere Art von Freiheit, die in der Tiny House-Bewegung eine Rolle spielt, ist das Verlangen nach Reduktion per se.<sup>19</sup> Hierbei geht es um elementare Fragen, wie folgende: Was ist wichtig? Was ist unbedingt notwendig? Worauf kann man verzichten?<sup>20</sup> Diese beworbene reduzierte Lebensweise zeichnet sich speziell durch einen bescheideneren Lebensstil, welcher zu einem eigenen und entschleunigten Lebensrhythmus führt, aus. Dieser soll ein unverfälschtes Erleben und ein klares Denken fördern beziehungsweise ermöglichen.<sup>21</sup> Besonders wichtig ist den Anhängern der kleinen Häuser auch eine Konnexität mit der Natur und dem ländlichen Raum.<sup>22</sup> Bestrebungen finden sich auch dahingehend, aussterbenden Orte am Land wieder zu beleben. Hier sind Tiny House-Siedlungen geplant, welche aber nicht immer auf offene Ohren stoßen.<sup>23</sup> Zu guter Letzt befindet sich unsere Gesellschaft in einem Umbruch. Viele Menschen bekommen keine, beziehungsweise immer später Kinder. Die Umzugsrate steigt. Es herrscht ein vermehrtes

---

<sup>17</sup> Zoidl, Tiny Houses: Luxus im Kleinformat, <https://www.derstandard.at/story/2000078191143/tiny-houses-luxus-im-kleinformat> (Stand 13.05.2018 abgefragt 20.08.2022).

<sup>18</sup> Rampitsch, Eine Arche bauen: Ein mobiles und autarkes kleines Haus im Eigenbau, 2. Auflage, Lebring 2019, 1 ff; Seidl, Kleines Zuhause große Freiheit, 2. Auflage, München 2019, 33 ff.

<sup>19</sup> Zoidl, Liebling, ich habe die Wohnung geschrumpft!, <https://www.derstandard.at/story/2000097667348/liebling-ich-habe-die-wohnung-geschrumpft> (Stand 09.02.2019 abgefragt 20.08.2022); Hausenblas, Weniger Quadratmeter: Neue Ideen für Wohnen auf kleinem Raum, <https://www.derstandard.at/story/2000055797300/neue-ideen-fuer-wohnen-auf-kleinem-raum> (Stand 13.04.2017 abgefragt 20.08.2022); Zoidl, Die Tiny-House-Bewegung kommt in Österreich an, <https://www.derstandard.at/story/2000061611233/die-tiny-house-bewegung-kommt-in-oesterreich-an> (Stand 23.07.2017 abgefragt 20.08.2022).

<sup>20</sup> Redl, Tiny Houses: Wohnen auf wenig Platz in den Bergen, <https://www.derstandard.at/story/2000086846380/tiny-houses-wohnen-auf-wenig-platz-in-den-bergen> (Stand 14.09.2018 abgefragt 20.08.2022).

<sup>21</sup> Novotny, Rückkehr zum Minimum, <https://www.derstandard.at/story/1336696593597/mini-haeuser-rueckkehr-zum-minimum> (Stand 12.05.2012 abgefragt 20.08.2022).

<sup>22</sup> Bere, Wooden Tent: Student entwirft komfortables Zelt aus Holz, <https://www.derstandard.at/story/2000062265462/wooden-tent-student-entwirft-komfortables-zelt-aus-holz> (Stand 11.08.2017 abgefragt 20.08.2022); Zoidl, Die Tiny-House-Bewegung kommt in Österreich an, <https://www.derstandard.at/story/2000061611233/die-tiny-house-bewegung-kommt-in-oesterreich-an> (Stand 23.07.2017 abgefragt 20.08.2022).

<sup>23</sup> Zoidl, Die Tiny-House-Bewegung kommt in Österreich an, <https://www.derstandard.at/story/2000061611233/die-tiny-house-bewegung-kommt-in-oesterreich-an> (Stand 23.07.2017 abgefragt 20.08.2022); Zoidl, Wenn aus einem Tiny House eine Siedlung wird, <https://www.derstandard.at/story/200007992544/wenn-aus-einem-tiny-house-eine-siedlung-wird> (Stand 30.05.2018 abgefragt 20.08.2022).

Bewusstsein für einen ressourcenschonenderen Umgang. Die Anzahl der Scheidungen und Einpersonenhaushalte ist gewachsen.<sup>24</sup>

Jedoch wird die Schrumpfung des Wohnraumes auch kritisiert.<sup>25</sup> Einen negativen Auswuchs stellen Investoren in den Megastädten New York und Hongkong dar, die in diese Wohnflächen als Anlegerprodukte investieren, um diese um ein Vielfaches weiterzuvermieten. Auch wird der schrumpfende Wohnraum per se in Frage gestellt, da befürchtet wird, dass die Wohnqualität darunter leidet.<sup>26</sup> So ist in Hongkong bereits von „Mosquitoapartments“ die Rede.<sup>27</sup>

Experten verlangen, dass Kleinhäuser in die bereits vorhandene Baulandschaft besser eingefügt werden sollten.<sup>28</sup> Autarkie hat aber auch ihren Preis und so sind Tiny Houses, sofern sie nicht selber angefertigt wurden, teilweise kostspielig. Hierbei werden für die Standardhäuser bereits 3600-4000 Euro pro Quadratmeter verlangt.<sup>29</sup> Laut kritischen Stimmen, sei der Tiny House-Trend keine Lösung für die Missstände am Wohnungsmarkt, da es sich vielmehr um eine negative Auswirkung der heutigen Zeit handle. Jedoch wird versucht das Tiny House-Produkt als Mittel gegen diese Probleme zu verkaufen. Der Trend führe zu einem Abbau bereits bestehender hart erkämpfter Wohnformen, nämlich zu einer nicht menschenwürdigen Schrumpfung der Wohnfläche, die mit Gefängnissen bzw. Favelas verglichen wird. Zuletzt sei auch auf den großen Flächenanspruch von Tiny Houses hingewiesen, sollten alle Tiny House Besitzer ihr

---

<sup>24</sup> *Hausenblas*, Weniger Quadratmeter: Neue Ideen für Wohnen auf kleinem Raum, <https://www.derstandard.at/story/2000055797300/neue-ideen-fuer-wohnen-auf-kleinem-raum> (Stand 13.04.2017 abgefragt 20.08.2022).

<sup>25</sup> *Zoidl*, Berliner Studierende testen Wohnen auf 6,4 Quadratmetern, <https://www.derstandard.at/story/2000098827693/berliner-studierende-testen-wohnen-auf-6-4-quadratmetern?ref=rec> (Stand 02.03.2019 abgefragt 20.08.2022).

<sup>26</sup> *Zoidl*, Berliner Studierende testen Wohnen auf 6,4 Quadratmetern, <https://www.derstandard.at/story/2000098827693/berliner-studierende-testen-wohnen-auf-6-4-quadratmetern?ref=rec> (Stand 02.03.2019 abgefragt 20.08.2022); *Hausenblas*, Weniger Quadratmeter: Neue Ideen für Wohnen auf kleinem Raum, <https://www.derstandard.at/story/2000055797300/neue-ideen-fuer-wohnen-auf-kleinem-raum> (Stand 13.04.2017 abgefragt 20.08.2022).

<sup>27</sup> *Zoidl*, Mikrowohnen: Eine Wohnung um 100 Euro im Monat, <https://www.derstandard.at/story/2000075317636/mikrowohnen-eine-wohnung-um-100-euro-im-monat> (Stand 03.03.2018 abgefragt 20.08.2022).

<sup>28</sup> *Zoidl*, Die Tiny-House-Bewegung kommt in Österreich an, <https://www.derstandard.at/story/2000061611233/die-tiny-house-bewegung-kommt-in-oesterreich-an> (Stand 23.07.2017 abgefragt 20.08.2022).

<sup>29</sup> *Zoidl*, Die Tiny-House-Bewegung kommt in Österreich an, <https://www.derstandard.at/story/2000061611233/die-tiny-house-bewegung-kommt-in-oesterreich-an> (Stand 23.07.2017 abgefragt 20.08.2022); *Zoidl*, Tiny Houses: Luxus im Kleinformat, <https://www.derstandard.at/story/2000078191143/tiny-houses-luxus-im-kleinformat> (Stand 13.05.2018 abgefragt 20.08.2022).

Haus mitten in der Natur aufstellen wollen. Dabei wären nicht einmal die Auswirkungen des Pendelns mit dem Auto berücksichtigt.<sup>30</sup>

### III. Der Tiny House-Begriff

In Österreich und Deutschland gibt es keine rechtliche Definition zum Begriff „Tiny House“. In den Vereinigten Staaten von Amerika hat bereits eine rechtliche Umschreibung Eingang gefunden, nämlich in der 2018 International Residential Code Appendix Q Tiny Houses. Hier wird unter dem Abschnitt Definitionen die Größe eines Tiny Houses bestimmt. Die Größe darf ohne Einberechnung des „Lofts“ – also die reine Grundfläche – bis zu 37 m<sup>2</sup> (400 Quadratfuß) ausmachen. Weiters werden unter anderem die Raumhöhe, die Anforderungen an ein Loft und die Notausgänge bzw. Notöffnungen geregelt.<sup>31</sup>

Der Begriff „Tiny House“ wird häufig mit einem kleinen Gebäude auf einem Grundstück assoziiert. Je nach Perspektive und subjektiver Auffassung variiert jedoch die Größenangabe. Im Zuge der Recherche – sowohl im Internet, als auch in Büchern – zum Thema „Tiny House“ wurden vielen unterschiedliche Begrifflichkeiten und Synonymen sowie Größenangaben identifiziert. So stehen folgende Worte im Raum: Mikrohaus, Singlehaus, Kleinhaus, Containerhaus, Mobilheim, Minihaus, Modulhaus, Modulsystem, Haus auf Rädern, russische Datscha, Jurte, Wohnwagen, Hausboote, Gartenhütte, Baumhäuser, Kabäuschen, etc.

Grundsätzlich handelt es sich beim Begriff „Tiny House“ um einen Überbegriff. Jedoch ist es möglich eine Art von Kategorisierung, welche sich am Markt gebildet hat, vorzunehmen. Hierbei wird nach der Bauform unterschieden. So existieren grundsätzlich drei verschiedene Unterarten von „Tiny Houses“:

1. Minihäuser
2. Modulhäuser
3. Tiny House on Wheels

---

<sup>30</sup> Novotny, Kleinste Hütten: Das Problem mit Tiny Houses, <https://www.derstandard.at/story/2000118957970/kleinste-huetten-das-problem-mit-tiny-houses> (Stand 26.07.2020 abgefragt 20.08.2022).

<sup>31</sup> International Residential Code (IRC), Appendixq Tiny Houses (2018), <https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/appendix-q-tiny-houses> (Stand 08.2017 abgefragt 20.08.2022).

Ein Minihaus ist ein Synonym für Begriffe wie Mikrohaus, Microhouse, Kleinhaus oder auch Singlehaus. Von der Bauform unterscheiden sich auch nicht Modilhäuser von Containerhäuser, Raumzellen, Modulares Raumsystem, Systemgebäude, modulares Bauen oder Systembauten. Das Gleiche trifft auch auf Tiny Houses on Wheels, Haus auf Rädern und Tiny House auf Rädern zu.<sup>32</sup>

Nach Durchsicht von Fachliteratur zu Tiny Houses, scheinen Baumhäuser beziehungsweise Hausboote auch unter diesen Begriff zu fallen.

Der Begriff „Tiny House“ kann weiter differenziert werden. In diesem Zusammenhang wird nach den Kategorien der Gebäudegröße und der Mobilitätsfähigkeit unterschieden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Grenzen bezüglich der Gebäudegröße und der Mobilität nicht starr sind und somit diese auch abweichen können. Um die Gebäudegröße besser zu beschreiben, werden die Kennzahlen von von circa 15m<sup>2</sup> und 50m<sup>2</sup> bis 100m<sup>2</sup> als Anhaltspunkte herangezogen. Hinsichtlich des Kriteriums der Mobilität kann die Bauform sehr mobil, transportierbar oder auch stationär ausfallen. Das Haus ist sehr mobil, wenn es zum Beispiel auf einem Fahrgestell gebaut ist und Räder hat. Darunter kann ein Tiny House on Wheels subsumiert werden. Modilhäuser sind hingegen lediglich transportierbar. Für den Transport müsste ein Schwerlasttransport in Anspruch genommen werden. Als letzten Punkt in der Rubrik Mobilität sind die stationären Bauformen zu nennen. Wie das Wort „stationär“ beschreibt, sind diese immobil und können grundsätzlich nicht bewegt werden.<sup>33</sup>

Nun zu den einzelnen Kategorien:

### **1. Minihaus**

Es handelt sich dabei um eine stationäre Bauform des Tiny Houses. Die Gebäudegröße erreicht maximal bis zu 100m<sup>2</sup>. Es ist zwar größer als ein Tiny House auf einem Fahrgestell, aber weist typischerweise eine geringere Anzahl an Quadratmetern auf, als ein normales Einfamilienhaus. Gebaut werden solche Mikrohäuser aus Materialien wie

---

<sup>32</sup> Brecht, Alles „Tiny House“ - oder was? Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20, 8-11.

<sup>33</sup> Brecht, Alles „Tiny House“ - oder was? Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20, 8-11.

Holzständer, Massivholz, Stahl oder aus massivem Stein. Das Preissegment eines solchen Kleinhauses startet ab EUR 30.000.<sup>34</sup>

## **2. Modulhaus**

Diese Bauform zeichnet sich besonders durch ihre Flexibilität aus. Hierbei werden mehrere vorproduzierte Bauelemente zusammengebaut. Diese Form daher auch als „Legohaus“ bezeichnet, da seine Einheiten, Einzelteile oder Bauteile einfach zusammengesetzt werden können. Es kann vergrößert, aber auch verkleinert werden. In der Regel befindet sich ein Modulhaus in der Größensparte von circa 40m<sup>2</sup> bis 200m<sup>2</sup>. Die Preise starten bei 2000 EUR pro Quadratmeter. Die Konstruktionsweise kann entweder aus einer Holzständerbauweise, Massivholzbauweise, Stahlbauweise oder aus Containern bestehen.<sup>35</sup>

## **3. Tiny House on Wheels**

Diese Art von Tiny House wird auf ein Fahrgestell gebaut. So zum Beispiel auf einen WAB-Anhänger (Wechselaufbaubrücke).<sup>36</sup> Ein wichtiges Merkmal dieser Bauform ist, dass sich das Gebäude mit einem PKW transportieren lässt. Es können aber auch Traktoren oder LKWs zum Einsatz kommen.<sup>37</sup> Tiny Houses on Wheels können aber nicht mit einem Wohnwagen verglichen werden, da der Hauptzweck von zweiterem das Reisen darstellt. Die Größenordnung eines Tiny Houses on Wheels beläuft sich in der Regel auf 10m<sup>2</sup> bis 25m<sup>2</sup>. Je nachdem ob Zwischengeschosse („Lofts“) integriert sind, kann auch die Nutzfläche erweitert werden. Als Baustoffe dienen oft Stahl, Holzständerkonstruktionen oder auch Massivholz.<sup>38</sup>

Diese wissenschaftliche Arbeit soll insbesondere die sachenrechtliche Lage von Tiny Houses beleuchten, in dem auf die bereits bestehenden Rechtsinstitute, wie das

---

<sup>34</sup> Brecht, Alles „Tiny House“ - oder was? Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20, 8-11.

<sup>35</sup> Brecht, Alles „Tiny House“ - oder was? Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20, 8-11.

<sup>36</sup> Rampitsch, Eine Arche bauen: Ein mobiles und autarkes kleines Haus im Eigenbau, 2. Auflage, Lebring 2019, 146 ff.

<sup>37</sup> Rampitsch, Eine Arche bauen: Ein mobiles und autarkes kleines Haus im Eigenbau, 2. Auflage, Lebring 2019, 146 ff.

<sup>38</sup> Brecht, Alles „Tiny House“ - oder was? Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20, 8-11.

Superädifikat bzw. das Baurecht, eingegangen wird. Dabei ist es möglich sich auf Bauten auf fremden Grundstücken zu beziehen. Diese Thematik ist insbesondere für den „Tiny House“-Trend relevant, da es um finanzielle Freiheit und relative Ortsungebundenheit geht. So wird wohl auch der Kauf eines eigenen Grundstückes oft nicht oberste Priorität sein. Hierbei sollen auch die unterschiedlichen Tiny House-Bauweisen miteinfließen. Dabei wird versucht, ausgehend von den jeweiligen Voraussetzungen der Rechtsinstitute, eine Verknüpfung mit den unterschiedlichen Tiny House-Arten herzustellen.

## **B. Bauweise von Tiny Houses**

Für die Bauweise von Tiny Houses ist die Art und Weise der Verbindung mit dem Untergrund relevant.

Es bestehen mehrere Möglichkeiten, wie ein Tiny House gebaut werden kann. So gibt es das Tiny House on Wheels (THOW), Tiny House on Foundation (THOF) oder Tiny House on Skids (THOS). Das Fundament bzw. der Unterbau spielt dabei eine große Rolle und die Auswahl stellt eine der wichtigsten Entscheidungen beim Bau eines Tiny Houses dar. Jedoch weist jeder Typ der Bauart Vor- und Nachteile auf. Die Auswahl ist wenn nicht sogar die wichtigste Entscheidung beim Bau eines Tiny Houses.<sup>39</sup>

Nachfolgende Erörterungen zu den Bauweisen entstammen dem US-amerikanischen Kontext, lassen sich jedoch, meiner Einschätzung nach, auf den hiesigen übertragen, da in Österreich ähnliche Grundsätze bzw. Denkansätze anzutreffen sind.

### **I. Tiny House on Wheels (THOW)**

Der Ursprung der Tiny House-Bewegung liegt im Freiheitsgedanken, der untrennbar mit dem Mobilitätsgedanken verbunden ist. Daher werden zunächst die Vor- und Nachteile eines Tiny Houses auf Rädern erläutert. Bei diesen handelt es sich um ein kleines Gebäude, welches als Unterbau auf einem Anhänger gebaut wird (siehe Abbildung 2 und Abbildung 3).

---

<sup>39</sup> *Morrison/Morrison, Tiny House Designing, Building, and Living, First American Edition, Indianapolis Indiana 2017, 131 ff.*



Abbildung 2: Tiny House on Wheels (THOW).<sup>40</sup>



Abbildung 3: Unterbau eines THOW.<sup>41</sup>

Der größte Vorteil besteht in der Mobilität des Wohnheims. Für Menschen, die beruflich flexibel bleiben wollen, stellt diese Art von Bauweise einen besonderen Vorteil dar. In den USA gibt es außerdem steuerliche Vorteile, da diese Wohnform nicht mit dem Grund und Boden verbunden ist und somit als Wohnwägen gelten. Daher gibt es keine „Groundtax“, sondern nur eine „Purchase- oder constructiontax“. Auch unterliegen sie nicht den lokalen Baurechten (locals codes), was Erleichterungen mitsichbringt. Lediglich die Straßenverkehrstauglichkeit ist zu berücksichtigen. Nachteile sind unter anderem, dass diese Gebäude auf Rädern vermehrt den Elementen ausgesetzt sind. Vor

<sup>40</sup> Wowowhome, Draper Tiny House on Wheels, <https://wowowhome.com/architecture/draper-tiny-house-on-wheels-by-land-ark-rv/attachment/draper-tiny-house-on-wheels-by-land-ark-rv-02/> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>41</sup> Tiny Home Builders, Tiny House Trailers, <https://www.tinyhomebuilders.com/tiny-house-trailers> (abgefragt 20.08.2022).



allem Wind und extreme Temperaturen können bleibende Schäden anrichten. Damit die Mobilität gewährleistet ist, muss das Gebäude transportiert werden können. Somit bestimmen die Straßenverkehrsbestimmungen bereits die Form der Konstruktion (Höhe, Breite und Länge), was einen limitierenden Faktor darstellt. Die kaum bis nicht vorhandenen baurechtlichen Bestimmungen können zudem hinderlich sein.<sup>42</sup>

## 1. Exkurs zu straßenrechtlichen Bestimmungen

Auch in Österreich sind bei einem mobilen Tiny House auf straßenverkehrsrechtliche Bestimmungen zu achten. Nachfolgend wird auf die wichtigsten Eckpunkte eingegangen. Ähnlich wie in Deutschland kann ein Tiny House entweder als Anhänger oder als Ladung (dies trifft wahrscheinlich auch auf Modulhäuser zu) qualifiziert und daher im Straßenverkehr auch bewegt werden. Somit kann es schlussendlich unterschiedlichen Normen unterworfen werden.<sup>43</sup> Erstere Variante bedeutet, dass das mobile Haus als Anhänger zugelassen werden muss. Hier ist gemäß §§ 37 ff KFG<sup>44</sup> ein Kaufvertrag bzw. Mietvertrag, Typenschein oder eine Einzelgenehmigung, eine Bestätigung einer Versicherung sowie ein „Pickerl“ vorgesehen. Letzteres bedeutet, dass der Anhänger als Unterbau, welcher fest verbunden mit dem mobilen Haus ist, regelmäßig begutachtet werden muss.<sup>45</sup>

Es ist anzunehmen, dass die Anforderungen bei Wohnwägen (Anhänger) ähnlich bzw. ident sind. Wohnmobile sind hingegen kein Anhänger (Fahrzeuge, welche von einem KFZ gezogen werden) sondern selbst als PKWs anzusehen.<sup>46</sup>

Durch das KFG werden auch Breite, Höhe und Gewicht vorgegeben. So darf gemäß § 4 KFG<sup>47</sup> ein Anhänger nicht höher als 4m und breiter als 2,55m sein. Die Gesamtlänge von Kraftfahrzeug und Anhänger darf grundsätzlich nicht mehr als 12m betragen. Die

---

<sup>42</sup> Morrison/Morrison, *Tiny House Designing, Building, and Living*, First American Edition, Indianapolis Indiana 2017, 132 – 134.

<sup>43</sup> Beck, Ende der Vorfahrtsstraße: Das Tiny House im Straßenverkehr, *Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser* 1. Jahrgang, 2019/20, 38 ff.

<sup>44</sup> Kraftfahrgesetz 1967 BGBl 1967/267 idgF.

<sup>45</sup> Bachmann, Straßenpolizei- und Kraftfahrrecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), *Besonderes Verwaltungsrecht*<sup>11</sup> (2016) 403 (417 f).

<sup>46</sup> §§2 Z 2, 28a Kraftfahrgesetz 1967 BGBl 1967/267 idgF; *oesterreich.gv.at-Redaktion*, Fahrzeugklassen, [https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit\\_und\\_strassenverkehr/kfz/Seite.061800.html#KlasseM](https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/kfz/Seite.061800.html#KlasseM) (abgerufen am 20.08.2022).

<sup>47</sup> Kraftfahrgesetz 1967 BGBl 1967/267 idgF.

maximale Länge von Kraftwagen und Anhänger beträgt 18,75m. Das KFG<sup>48</sup> unterscheidet auch zwischen mehreren Gewichtsklassen.

Je nachdem wie groß der Anhänger ist, sind unterschiedliche Zugfahrzeuge erforderlich und entsprechende Lenkberechtigungen notwendig.<sup>49</sup>

Nach § 45 StVO<sup>50</sup> ist jedoch vorgesehen, dass in Einzelfällen Ausnahmen gemacht werden können, sodass von den zulässigen Maßen bzw. Gewichten abgewichen werden kann. Dies muss jedoch nach Beantragung bewilligt werden.

Sollte das Tiny House als Ladung deklariert sein, so ist für das mobile Eigenheim selbst keine Zulassung erforderlich, da bereits spezielle zugelassene Anhänger verwendet werden.<sup>51</sup> Jedoch müssen sowohl § 61 StVO<sup>52</sup> sowie die Bestimmungen des KFG<sup>53</sup>, insbesondere § 101 KFG beachtet werden. Dabei ist die Ladung sicher zu verwahren, sodass beim Betrieb niemand gefährdet werden kann. Nach letzterer Bestimmung sind auch Gewicht, Höhe und Länge ausschlaggebend. So sind grundsätzlich Transporte, welche in der Gesamtlänge, das heißt Kraftfahrzeug und Anhänger zusammen, mehr als 16m betragen, nur mit der Bewilligung des Landeshauptmannes zulässig.

Zusätzlich ist zu beachten, dass etwaige Hindernisse (zum Beispiel Hochspannungsleitungen) eingeplant und der gesetzliche Wendekreis sowie die gesetzlichen Geschwindigkeitsbeschränkungen eingehalten werden müssen.<sup>54</sup> Zusätzliche einzuhaltende nähere Bestimmungen sind in der KD.V. 1967<sup>55</sup> geregelt. So müssen zum Beispiel auch die Fenster eines mobilen Tiny Houses, welches selber verkehrstauglich sein soll, auch die erforderlichen Sicherheitsglasstandards hinsichtlich Windschutzscheiben und Verglasungen erfüllen.<sup>56</sup>

---

<sup>48</sup> Kraftfahrgesetz 1967 BGBl 1967/267 idgF.

<sup>49</sup> ÖAMTC, Anhänger: Vorschriften zum Ziehen von Anhängern, <https://www.oamtc.at/thema/ladung-transport/anhaenger-vorschriften-zum-ziehen-von-anhaengern-16179702> (abgerufen am 20.08.2022).

<sup>50</sup> Straßenverkehrsordnung 1960 BGBl 1960/159 idgF.

<sup>51</sup> Beck, Ende der Vorfahrtsstraße: Das Tiny House im Straßenverkehr, Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20, 38 ff.

<sup>52</sup> Straßenverkehrsordnung 1960 BGBl 1960/159 idgF.

<sup>53</sup> Kraftfahrgesetz 1967 BGBl 1967/267 idgF.

<sup>54</sup> Rampitsch, Eine Arche bauen: Ein mobiles und autarkes kleines Haus im Eigenbau, 2. Auflage, Lebring 2019, 148 ff; § 20 Straßenverkehrsordnung 1960 BGBl 1960/159 idgF.

<sup>55</sup> Kraftfahrgesetz-Durchführungsverordnung 1967 BGBl 1967/399 idgF.

<sup>56</sup> §§ 2, 7 Kraftfahrgesetz-Durchführungsverordnung 1967 BGBl 1967/399 idgF; § 10 Abs 2 Kraftfahrgesetz 1967 BGBl 1967/267 idgF.

## II. Tiny Houses on Foundation (THOF)

Der Mobilitätsgedanke ist aber nicht immer im Vordergrund bei der Überlegung sich sein eigenen Tiny House Traum zu erfüllen. Genauso vielen Menschen geht es darum simpler zu wohnen und daher entscheiden sich auch viele Tiny House Bewohner für ein festes Fundament, welches mit dem Grund und Boden fest verbunden ist (Siehe Abbildung 4).



Abbildung 4: Tiny House on Foundation (THOF).<sup>57</sup>

Dabei gibt es mehrere Möglichkeiten wie so ein Fundament errichtet werden kann. Beispiele für die Untergrundbauweise sind Betonplatten (concrete slabs) (siehe Abbildung 5), Stammwände (stem walls), Block und Pfeiler (pad and pier), etc.

---

<sup>57</sup> Gahl, Minimum House / Scheidt Kasprusch Architekten (2008), <https://www.archdaily.com/169744/minimum-house-scheidt-kasprusch-architekten> (abgefragt 20.08.2022).



Abbildung 5: Unterbau eines THOF.<sup>58</sup>

Ein wesentlicher Vorteil dabei ist, dass kein limitierender Faktor wie die Straßenverkehrsordnung vorliegt, da es nicht mobil ist. Somit müssen Höhe, Breite und Länge nicht berücksichtigt werden. Einschränkende Faktoren ergeben sich allerdings, wie bei einem normalen Gebäude, durch das jeweilige Baurecht (siehe unten). Dadurch kann hinsichtlich der Gestaltung mehr Spielraum eingeräumt werden. Naturelemente bedrohen die Struktur der Konstruktion nicht im selben Ausmaß wie bei THOW. In den USA unterliegen diese Häuser dem Baurecht. Ein weiterer Vorteil ist der Wiederverkaufswert solch eines Hauses. Tiny Houses auf stabilem Untergrund können wesentlich leichter verkauft werden können, daher ist ihr Wert stabiler als der eines THOW. Letzteres wird am Immobilienmarkt eher als Freizeitwohnform nachgefragt. Daher sinkt auch der Wert über längere Zeit. Bei THOF ist eher das Gegenteil der Fall.

Von Nachteil sind in den USA die Steuern, die schlagend werden wegen der fehlenden Mobilität. Außerdem unterliegen Eigentümer den zuständigen Behörden in deren Planung und Steuerung.<sup>59</sup>

### III. Tiny Houses on Skids (THOS)

Hierbei handelt es sich um einen Art Hybrid-Bauweise von Tiny Houses. Grundsätzlich besteht so eine Konstruktion aus Holzbalken, die entweder auf Art „Stelzen“ (Pad and

---

<sup>58</sup> *Solid Pave, LLC.*, Concrete Foundation Slabs, <https://solidpave.com/concrete-slabs/> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>59</sup> *Morrison/Morrison*, Tiny House Designing, Building, and Living, First American Edition, Indianapolis Indiana 2017, 134 – 135.

Pier) oder anderen Bodenhalterungen befestigt und gegebenenfalls wieder entfernt werden können (Siehe Abbildung 6 und Abbildung 7).



Abbildung 6: Tiny House on Skids (THOS).<sup>60</sup>



Abbildung 7: Unterbau eines THOS.<sup>61</sup>

Diese Bauweise vereinigt den Mobilitätsgedanken mit der simplen Wohnform. Grundsätzlich ist das Gebäude mit dem Grund und Boden fest verbunden, kann aber wieder ohne Schäden gelöst werden. Man unterliegt zumindest in den USA wieder dem Baurecht und es besteht daher Rechtssicherheit.

Nachteile sind, wie bei den THOW, die straßenverkehrsrechtlichen Bestimmungen, die beim Transport von solchen Objekten berücksichtigt werden müssen (siehe oben) und dadurch das Design mitbestimmen. Auch ist bei der „Stelzenkonstruktion“ der

---

<sup>60</sup> *Belli*, 30 inspirierende Container Häuser – Containerverschiffung Designs (2013), [https://freshideen.com/architektur/inspirierende-container-hauser.html?image\\_id=42769](https://freshideen.com/architektur/inspirierende-container-hauser.html?image_id=42769) (abgefragt 20.08.2022).

<sup>61</sup> o. V., ohne Titel, <http://advanceconceptgroup.com/wp-content/uploads/2012/04/TheShed1.jpg> (abgefragt 20.08.2022).

Erduntergrund mitzubersichtigen. Je nachdem können kostspielige Endlösungen notwendig sein.<sup>62</sup>

Die Bezeichnung THOS ist vor dem Hintergrund der Bauweise, meines Erachtens nach, auch auf die meisten Modulhäuser zutreffend. So wird das modulare System auf eine Art Fundament, welches mit dem Erdreich fest verbunden ist, vorübergehend verbunden. So wird zum Beispiel der Unterbau des Modulhauses mit dem Fundament einfach verschraubt.<sup>63</sup>

### **1. Feste Verbindung des Fundaments bzw. Untergrundes mit dem Erdreich**

Unabhängig von den verschiedenen Anhängermodellen, die vom Standardprodukt bis zur Spezialanfertigung reichen, gibt es unterschiedliche Alternativen, um eine feste Verbindung mit dem Erdreich zu erreichen. Die gewählte Untergrundkonstruktion richtet sich größtenteils nach den topografischen Gegebenheiten, auf denen das Gebäude errichtet werden soll. Relevante Faktoren sind das Erdreich, die Steilheit, Drainage des Standorts, Höhenlage, Potential der thermischen Masse und die klimatischen Bedingungen. Unabhängig davon ist auch das Budget ein bestimmender Faktor.

Die Arten von festen Verbindungen können insbesondere sein:

- Slab-on-Grade Foundations, bei denen eine Betonplatte auf das Erdreich gebaut wird.
- Perimeter Stem Wall Foundations, bei denen ein Zwischenraum zwischen Erdreich und Haus bestehen bleibt.
- Pad-and-Pier Foundations, eine Art „Stelzensystem“ bzw. „Pfeilersystem“.<sup>64</sup>

Auch wenn es Versuche gibt, die Unterschiede der Tiny Houses herauszuarbeiten, besteht das Hauptabgrenzungsmerkmal der Bauweisen in der Verbindung zwischen Unterbau des Objektes und dem Fundament bzw. Untergrund. Meines Erachtens kann sich zwar der Untergrund bzw. die Fundamentbauweise sowohl bei THOF als auch bei THOS zum Teil

---

<sup>62</sup> Morrison/Morrison, *Tiny House Designing, Building, and Living*, First American Edition, Indianapolis Indiana 2017, 135 – 136.

<sup>63</sup> Balazs, B/Cube. Konstruktion, <https://www.balazs-modulhaus.de/system/konstruktion/> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>64</sup> Morrison/Morrison, *Tiny House Designing, Building, and Living*, First American Edition, Indianapolis Indiana 2017, 136 ff.

überschneiden und für beide Bauformen benützt werden. Letztlich kommt es aber darauf an, ob sich der Unterbau des Tiny Houses ohne wesentlichen Substanzverlust vom Untergrund bzw. Fundament trennen lässt. Hier lässt sich vermutlich auch die Grenze zwischen Modulhaus und Minihaus ziehen.

Als Klarstellung für die weitere Arbeit ist daher der Begriff THOS als Bauweise für den Begriff Modulhaus zu verstehen. Dasselbe gilt zwischen den Begrifflichkeiten THOF und Minihaus.

Die Konsequenzen dieser Kategorisierungen sollen weiter unten behandelt werden.

### **C. Das Verlangen nach der Streuung von Eigentum im Immobilienrecht**

Als rechtlicher Ausgangspunkt der Arbeit soll zunächst einmal der Grundsatz „superficies solo cedit“ näher beleuchtet werden.

So heißt dieser Grundsatz auf Deutsch übersetzt, dass alles was mit einer Liegenschaft in fester Verbindung steht, auch das rechtliche Schicksal dieser Liegenschaft teilen muss. Davon gibt es aber auch Ausnahmen.<sup>65</sup> Abgesehen von den Ausnahmen würde dies bedeuten, dass die Bauwerke nicht mehr sonderrechtsfähig wären und auch nicht als selbstständige Bestandteile des Grundstücks behandelt werden würden.<sup>66</sup> Dieser Grundsatz, welcher naturphilosophischen Vorstellungen der Griechen entstammt, tritt im „ius commune“ (gemeines Recht) des klassischen römischen Rechts in Erscheinung.<sup>67</sup> Dieses Reglement soll grundsätzlich, technisch ausgedrückt, einen einfachen und klaren Rechtsverkehr ermöglichen. Der Gedanke dahinter ist folgender: Sachen, welche körperlich und wirtschaftlich in engem Zusammenhang stehen und gewöhnlich auch im Wirtschaftsleben als ein Ganzes angesehen werden, sind rechtlich als eine Sache anzusehen. Dadurch soll eine Art von Rechtssicherheit hergestellt werden.<sup>68</sup>

---

<sup>65</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 417 f.

<sup>66</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 1.

<sup>67</sup> *Hofmeister*, Rechtsgeschichte, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 1.

<sup>68</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 2.

In Österreich ist dieser Grundsatz nicht dispositiv. Wie bereits oben angedeutet, gibt es aber einige Ausnahmen davon. Bei diesen handelt es sich um das Superädifikat, das Baurecht und das Kellereigentum, welche weiter unten dargestellt werden.<sup>69</sup>

Bei Grund und Boden handelt es sich um ein spezielles Gut. Da es einerseits quantitativ begrenzt ist und somit nicht vervielfältigt werden kann. Andererseits ist es aber auch die Basis für alles Handeln der Menschen, sei es zum Wohnen, zum Bewirtschaften oder auch für die Freizeit. Folglich hat es einen besonderen Stellenwert in der Gesellschaft, da all die vorhin erwähnten Bedürfnisse der Menschen gedeckt werden müssen. Aber nicht alle Menschen haben Eigentum an Grund und Boden. Dieses Problem wird unter anderem im technischen Sinn dahingehend gelöst, dass man in die Höhe baut. Rechtlich gesehen, stehen mehrere Optionen offen. So ist es schuldrechtlich möglich die Grundstücke und die Bauwerke zu nutzen. Hierbei kann man sich der Miete, Pacht, Leihe, Prekarium, Dienstwohnungen und weiteren Rechtsverhältnissen bedienen. Das Verlangen nach Eigentum ist in der Bevölkerung dennoch sehr stark vertreten. Diese Motivation wird von mehreren Gründen getragen. Erstens kann über das eigene Eigentum frei verfügt werden und zweitens kann es als Grundlage für einen Kredit verwendet werden. Auch spielt der Gedanke eine Sache zu besitzen eine nicht unwesentliche Rolle. Klar ist jedoch, dass die schuldrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten – auch wenn sich dadurch das Verlangen nach Grund und Bauwerken beziehungsweise Teilen davon stillen lässt – nicht von ewiger Dauer sind, weil diese gewöhnlicherweise kündbar sind. Zwar wird dadurch das „superficies solo cedit“ Prinzip umgangen, aber keine gleichwertige Lösung zum Eigentum an selbstständigen Teilen an einem Grundstück oder an einem Bauwerk geschaffen. Die Ursachen für so eine Eigentumsstreuung können viele sein. So können zum Beispiel die finanziellen Mittel für den Kauf des ganzen Grundstückes samt Bauwerk nicht ausreichen. Es kann aber auch sein, dass die verkaufende Partei das Grundstück gar nicht verkaufen möchte, aber trotzdem damit einverstanden wäre, ein fremdes Haus auf seiner Liegenschaft kostenpflichtig zu billigen.<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup> Kletečka, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 2.

<sup>70</sup> Bydlinski, Franz, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 2-3.



## I. Reformbestrebungen

In der Praxis bereiten die Überbauten gewisse Probleme. Dies liegt vor allem daran, dass solche Gebäude häufig nicht als Superädifikate wahrgenommen werden. Diese mangelnde Publizität hat mit deren Errichtung zu tun, welche keine Eintragung in das Grundbuch verlangt.<sup>71</sup> Das Urkundenhinterlegungsgesetz<sup>72</sup> (UHG) bietet keinen Vertrauensschutz, daher entsteht eine Rechtsunsicherheit für den rechtlichen Verkehr.<sup>73</sup> Der Begriff Überbau wird als Synonym für den Begriff Superädifikat verwendet, auch wenn ersterer nicht ausdrücklich in den Gesetzen erwähnt wird.<sup>74</sup> Die Änderungsbestrebungen hinsichtlich der Superädifikate gehen dahin, dass nur noch „labile Bauwerke“ vom Überbautenbegriff mitumfasst sein sollen. Darunter würden unter anderem Baracken und Verkaufsstände fallen. „Massive Bauwerke“ hingegen sollen nur noch wie Baurechtsgebäude behandelt werden und somit dem BauRG<sup>75</sup> unterliegen. Durch diese Reformen soll das Problem der geringen Publizität gelöst werden, da die nicht fest mit dem Boden errichteten Gebäude durch das äußere Erscheinungsbild und die massiv errichteten Bauwerke durch Eintragung in das Grundbuch identifizierbar sind.<sup>76</sup> *Kogler* und *Mayrhofer* gehen einen anderen Weg und regen an für „unbewegliche“ Bauwerke die Superädifikatsregelungen, welche sowohl unbewegliche Bauwerke als auch bewegliche Bauwerke behandeln, nicht mehr anzuwenden. Superädifikate sollen lediglich bei „beweglichen“ Bauwerken möglich sein. Die Konsequenz wäre, dass unbewegliche Bauwerke entweder als befristetes Baurecht (auf der Grundfläche) oder als unbefristetes Kellereigentum (auf und unter der Grundfläche) bestehen können. Sie schlagen stattdessen ein neues rechtliches Institut vor, nämlich das „einheitliche Bauwerkeigentum“ und die derzeitige Gesetzeslage zu reformieren. Dabei argumentieren sie, dass es nach dem Vorbild des § 300 ABGB<sup>77</sup> auch möglich sein soll, für Bauwerke auf der Grundfläche ein dauerhaftes Eigentum zu schaffen. Vereinfacht gesagt, wird das Kellereigentum auf Bauwerke oberhalb der Liegenschaft erweitert. Gleichzeitig soll das

---

<sup>71</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12.

<sup>72</sup> Urkundenhinterlegungsgesetz – UHG BGBl. 326/1974 idGF.

<sup>73</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 184 f mwN.

<sup>74</sup> *Graschopf*, Das Recht an Siedlungshäusern und anderen Bauwerken auf fremdem Grunde (Superädifikate) (1933) 7.

<sup>75</sup> Baurechtsgesetz RGBI 1912/86 idGF.

<sup>76</sup> *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) VII., Piktation.

<sup>77</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch BGBl. I 145/2022.

Baurecht als solches abgeschafft werden. Dies würde garantieren, dass für die Verselbstständigung von unbeweglichen Bauwerken die Einschaltung vom Grundbuch vorausgesetzt werden würde und die Trennung von Grund und Bauwerk nicht mehr zwingenderweise „befristet“ sein müsste.<sup>78</sup>

Ihres Erachtens beruht das herrschende Verständnis von Superädifikaten – nämlich, dass unbewegliche Bauwerke genauso wie bewegliche Bauwerke den Gegenstand eines Superädifikats erfüllen – auf einem Missverständnis, weshalb die herrschende Ansicht abzulehnen ist. § 293 ABGB steht diesem Verständnis wörtlich entgegen und wird § 297 ABGB falsch ausgelegt. Die Annahme, dass die für Überbauten geforderte mangelnde Belassungsabsicht bereits durch ein befristetes Grundnutzungsverhältnis erfüllt ist, sei abzulehnen und zugleich die Ursache für das Problem. In diesem Zusammenhang ist weiter auszuholen. Die Durchbrechung des „superficies solo cedit“-Grundsatzes wird im österreichischen Recht durch das Superädifikat, das Baurecht sowie durch das Kellereigentum ermöglicht. Die dabei zugrundeliegende Konstruktion unterscheidet sich jedoch voneinander. So liegt beim Baurecht eine Dreiteilung vor, indem zwischen der Liegenschaftsfläche und dem Bauwerk ein „Recht“ eingeschoben wird. Beim Kellereigentum und beim Überbau liegt eine Zweiteilung vor, nämlich lediglich die Grundfläche und das Bauwerk. Bei Letzterem wird dadurch Eigentum am Bauwerk möglich. Beim Baurecht wird der Baurechtsberechtigte sowie ein Eigentümer des Bauwerks behandelt, auch wenn das Bauwerk Zugehör ist. *Kogler* und *Mayrhofer* halten dies für eine nicht notwendige Verkomplizierung, da das Institut des Kellereigentums nach § 300 ABGB bereits eine dauerhafte Trennung von Grund und unbeweglichem Bauwerk ermöglicht.<sup>79</sup>

Dies könnte meines Erachtens insbesondere für Tiny Houses interessant sein, da diese aufgrund der verwendeten Baumaterialien und der Bauweise als „labile Bauwerke“ ausgelegt werden könnten.

## **II. Abgrenzung zu §§ 418 und 419 ABGB**

Die Thematik „Bauten auf fremdem Grund“ ist von der Thematik „Bauen auf fremdem Grund“ zu trennen. So kennt das ABGB drei Fälle der Bauführung. Einerseits wird im §

---

<sup>78</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 183 ff mwN.

<sup>79</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 183 ff mwN.

417 ABGB das Bauen auf eigenem Grund mit fremdem Material geregelt. Innerhalb der Kategorie „Bauen auf fremdem Grund“ unterscheidet das Gesetz, ob eigenes Material verwendet wird (§ 418 ABGB) oder fremdes Material zum Einsatz kommt (§ 419 ABGB).<sup>80</sup> Es wird auch vereinzelt die Meinung vertreten, dass wenn mit eigenem Werkstoff auf einer fremden Liegenschaft gebaut wird und der Bauführer gutgläubig ist beziehungsweise auch der Liegenschaftseigentümer dem nicht widerspricht, eine Durchbrechung des Rechtssatzes „superficies solo cedit“ vorliegt.<sup>81</sup>

Der § 418 ABGB regelt Folgendes: *„Hat im entgegen gesetzten[sic!] Falle jemand mit eigenen Materialien, ohne Wissen und Willen des Eigenthümers[sic!] auf fremdem Grunde gebaut, so fällt das Gebäude dem Grundeigenthümer[sic!] zu. Der redliche Bauführer kann den Ersatz der nothwendigen[sic!] und nützlichen Kosten fordern; der unredliche wird gleich einem Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt. Hat der Eigenthümer[sic!] des Grundes die Bauführung gewußt[sic!], und sie nicht sogleich dem redlichen Bauführer untersagt, so kann er nur den gemeinen Werth[sic!] für den Grund fordern.“*

Der § 419 ABGB regelt im Weiteren: *„Ist das Gebäude auf fremdem Grunde, und aus fremden Materialien entstanden, so wächst auch in diesem Falle das Eigenthum[sic!] desselben dem Grundeigenthümer[sic!] zu. Zwischen dem Grundeigenthümer[sic!] und dem Bauführer treten die nähmlichen[sic!] Rechte und Verbindlichkeiten, wie in dem vorstehenden Paragraphe, ein, und der Bauführer muß[sic!] dem vorigen Eigenthümer[sic!] der Materialien, nach Beschaffenheit seiner redlichen oder unredlichen Absicht, den gemeinen oder den höchsten Werth[sic!] ersetzen.“*

Diese Paragraphen können zusammenfassend so wiedergegeben werden, dass im Wesentlichen der Grundstückseigentümer auch Eigentum am Gebäude durch das Bauen erlangt. Der gutgläubige Bauführer – hierbei ist es irrelevant, ob mit eigenem oder fremdem Werkstoff – erwirbt dann Eigentum an der fremden Liegenschaft, wenn der Grundstückseigentümer von dieser Tatsache Bescheid weiß und sich auch nicht dagegen ausspricht. Dafür stehen denjenigen, welche einen Substanzverlust erleiden, das Bereicherungsrecht zur Stelle. Die Höhe hängt mit der Gutgläubigkeit zusammen.<sup>82</sup> In der Entscheidung 7 Ob 646/92 vom 26.11.1992 hat der OGH entschieden, dass es sehr

---

<sup>80</sup> Koziol – Welser/Kletečka, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) Rz 999 ff.

<sup>81</sup> Ehn, Das Baurecht in heutiger Sicht, NZ 1980, 23.

<sup>82</sup> Koziol – Welser/Kletečka, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) Rz 999 ff.

wohl möglich ist, ein vorübergehendes Benützungsrecht an einem fremdem Grundstück zu haben, vorausgesetzt, es wurde ein Superädifikat gebaut und die übrigen Voraussetzungen des § 418 Satz 3 ABGB wurden eingehalten. Der Bauführer muss gutgläubig sein und der Liegenschaftseigentümer spricht sich nicht dagegen aus, obwohl er von diesem Umstand weiß.<sup>83</sup> Diese Meinung vertritt *Spielbüchler*.<sup>84</sup> Karner zweifelt dies an.<sup>85</sup> *Rechberger* und *Oberhammer* verneinen das vorübergehende Benützungsrecht.<sup>86</sup> Ebenfalls wird diese Meinung von *Kletečka* abgelehnt.<sup>87</sup>

### III. Grundlagen und andere Begriffe

Bevor überhaupt auf den Begriff „Superädifikat“ eingegangen werden kann, muss zunächst weiter ausgeholt werden. Es gilt gewisse Begrifflichkeiten näher zu beschreiben, um besser verstehen zu können, worum es sich beim Superädifikat handelt. Nach § 285 ABGB ist es als Sache zu bewerten: *„Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche der Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache genannt.“* Jedoch ist hierbei zu erwähnen, dass das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch im Gegensatz zur aktuellen sachenrechtlichen Auffassung von einem breiten Begriff ausgeht, weil Schuldrechte heutzutage den Kontrast zu Sachenrechten darstellen.<sup>88</sup>

Im Sachenrecht kann eine Sache nach mehreren Kriterien kategorisiert werden. Ein Kriterium von vielen anderen ist, ob die Sache selbst beweglich oder unbeweglich ist.<sup>89</sup> So steht im § 293 ABGB: *„Sachen, welche ohne Verletzung ihrer Substanz von einer Stelle zur andern versetzt werden können, sind beweglich; im entgegengesetzten Falle sind sie unbeweglich. Sachen, die an sich beweglich sind, werden im rechtlichen Sinne für unbeweglich gehalten, wenn sie vermöge des Gesetzes oder der Bestimmung des Eigentümers[sic!] das Zugehör einer unbeweglichen Sache ausmachen.“*

Je nachdem kann von einem Fahrnis oder einer Liegenschaft gesprochen werden. Die Unterscheidung ist für die unterschiedlichen Konsequenzen ausschlaggebend.<sup>90</sup> So

---

<sup>83</sup> OGH 26.11.1992, 7 Ob 646/92.

<sup>84</sup> *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB<sup>3</sup> § 418 ABGB Rz 4 (Stand 1.1.2000, rdb.at).

<sup>85</sup> *Karner* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 418 Rz 4 (Stand 1.7.2016, rdb.at).

<sup>86</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 59.

<sup>87</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 7.

<sup>88</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 416.

<sup>89</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 417 f.

<sup>90</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 417 f.

kommt bei unbeweglichen Sachen der Eintragungsgrundsatz gemäß § 431 ABGB zur Anwendung, bei beweglichen Sachen hingegen ist die Tradition (Übergabe) zur Schaffung und Übereignung von Rechten an Sachen gemäß §§ 426 ff ABGB ausschlaggebend.<sup>91</sup> Auch spielt in diesem Zusammenhang der Grundsatz „superficies solo cedit“ eine wichtige Rolle. Davon gibt es aber auch Ausnahmen.<sup>92</sup> Bei diesen handelt es sich um das Superädifikat, das Baurecht und das Kellereigentum.<sup>93</sup>

Weiters unterscheidet das Sachenrecht zwischen „Einfachen Sachen“, „Zusammengesetzten Sachen“ und Zubehör. Einfache Sachen sind eine Einheit. Sie sind nicht spaltbar, ohne dadurch unterzugehen. Dem gegenüber bilden mehrere Bestandteile – selbständige oder unselbständige – eine „Zusammengesetzte Sache“. Der Unterschied zwischen selbständigen und unselbstständigen Teilen wird durch die „Trennung“ markiert. Ist diese nicht möglich oder nicht wirtschaftlich, so wird von einem unselbstständigen Teil die Rede sein. Begründet wird das mit einem starken Konnex zwischen dem Bestandteil und der Hauptsache, da durch die Trennung die Teile nur noch einen geringen Wert im Vergleich zu einer noch ungetrennten Sache aufweisen. Kann die Sache geteilt werden und ist die Trennung auch aus einem wirtschaftlichen Blickwinkel noch vertretbar, handelt es sich um einen selbstständigen Teil. Der Unterschied zwischen einem unselbstständigen und einem selbstständigen Bestandteil ist, dass Ersterer nicht sonderrechtsfähig ist. Unselbstständige Bestandteile werden rechtlich wie die Hauptsache, an der sie haften, behandelt. Zuwachs wird bis zum Zeitpunkt der Trennung genauso behandelt. Sonderrechtsfähig sind nicht nur selbstständige Bestandteile, sondern auch Zubehör.<sup>94</sup> Zubehör wird im § 294 ABGB definiert: *„Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, so lange er von derselben nicht abgesondert ist, sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz oder der Eigenthümer [sic!] zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat.“*

Zubehör, im ABGB auch Zugehör genannt, ist eine Nebensache, die sich mit einer Hauptsache in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis befindet. Besondere Merkmale sind

---

<sup>91</sup> Koziol – Welser/Kletečka, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) Rz 771.

<sup>92</sup> Perners/Spitzer/Kodek, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 417 f.

<sup>93</sup> Kletečka, Das Superädifikat, in Rechberger (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 2.

<sup>94</sup> Perners/Spitzer/Kodek, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 419 ff.

einerseits die Funktion zum steten Gebrauch für die Hauptsache und andererseits ein räumliches Naheverhältnis zur Hauptsache. Wichtig ist zu erwähnen, dass unter dem Begriff „Zugehör“ im ABGB auch der Zuwachs, Zubehör und die selbst- und unselbstständigen Bestandteile mitumfasst sind.<sup>95</sup>

Der § 293 ABGB spielt auch eine wichtige Rolle, wenn es um das sachenrechtliche Schicksal beim Erwerbsvorgang von Zubehör geht. Werden eine bewegliche Nebensache und eine unbewegliche Hauptsache – in diesem Fall eine Liegenschaft – vom selben Eigentümer erworben, so werden sowohl die Nebensachen, wie auch die selbstständigen Bestandteile der Liegenschaft wie eine unbewegliche Sache behandelt. Wenn es sich jedoch nicht um denselben Eigentümer handelt, kann § 293 ABGB nicht genutzt werden. Vielmehr sind diese dann wie bewegliche Sachen zu behandeln.<sup>96</sup>

#### **IV. Einordnung der Tiny Houses im Lichte des § 297 ABGB**

Wie bereits ausgeführt, gibt es zahlreiche unterschiedliche Tiny House Ausgestaltungen (THOF, THOS, THOW). Gemäß § 297 ABGB wird – entsprechend dem „superficies colo cedit“ Prinzip – bestimmt, dass Bauwerke, welche in der Absicht gebaut wurden auf Dauer belassen zu werden, unselbständige Bestandteile der bebauten Liegenschaft werden.<sup>97</sup> Das bedeutet, dass der Grundeigentümer Eigentümer von den Bauwerken wird, welche auf seinem Grund errichtet werden.<sup>98</sup> Jedoch ist der Tiny House-Bewegung der Freiheitsgedanke immanent. Dieser kommt sowohl in der mobilen Architektur (als Notwendigkeit der gewünschten Ortsgebundenheit) als auch im Versuch der Loslösung von ökonomischen Abhängigkeiten wie Krediten und Mieten zum Ausdruck.

§ 297 ABGB stellt dabei auf die Belassungsabsicht des Erbauers im Zeitpunkt der Errichtung ab.<sup>99</sup> Dennoch ist diese geforderte Belassungsabsicht oft nicht gewünscht, da sie den Freiheitsgedanken des Erbauers konterkariert. Das Bauwerk soll oft vom Grund losgelöst und „sonderrechtsfähig“ sein. Aus diesem Grund wird in dieser Arbeit näher auf die drei Arten der Durchbrechungsmöglichkeiten des „superficies solo cedit“ Grundsatzes, nämlich das Superädifikat, das Baurecht und das Kellereigentum<sup>100</sup>, näher

---

<sup>95</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 420 f.

<sup>96</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 420 f.

<sup>97</sup> *Zoppel* in *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> (2019) § 297 ABGB Rz 1.

<sup>98</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 1.

<sup>99</sup> *Zoppel* in *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> (2019) § 297 ABGB Rz 1.

<sup>100</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 2.

eingegangen. Konsequenterweise wird dabei auch auf die von selbstständigen Bestandteilen ausgehende Sonderrechtsfähigkeit eingegangen.

#### **D. Superädifikat**

Verständlich ausgedrückt handelt es sich bei einem Superädifikat um ein vom Gesetz ermöglichtes spezielles Werkzeug, mit dem eine eigentumsrechtliche Trennung von Bauwerk und Liegenschaft ermöglicht wird. Dadurch kommt es zu einer Durchbrechung des zwingenden Grundsatzes „superficies solo cedit“, welchem zufolge das Eigentum des Grundstücks und des Gebäudes dem identen Eigentümer gehören muss. Weitere Instrumente – welche unten näher behandelt werden und zur Durchbrechung des Rechtssatzes fähig sind, stellen das Kellereigentum gemäß § 300 ABGB und das Baurecht nach dem BauRG dar.<sup>101</sup>

#### **I. Begriff**

§ 435 ABGB lautet wie folgt:

*„Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß [sic!] sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern [sic!] sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.“*

Weiters steht in § 297 ABGB: *„Eben so [sic!] gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß [sic!] sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur Alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Branntweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löscheräte [sic!] und dergleichen.“*

Hierbei ist zu erwähnen, dass der Superädifikatsbegriff in Kombination beider Paragraphen herauszulesen ist. So haben wir es dann mit einem Superädifikat zu tun, wenn ein Bau auf einer Liegenschaft errichtet wurde und dieser nicht Zugehör – also Bestandteil der besagten Liegenschaft – ist. Somit ist der Zustand hergestellt, dass der

---

<sup>101</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12.

Eigentümer vom Superädifikat ein anderer ist als der Eigentümer des Grundes.<sup>102</sup> § 297 ABGB – welcher die unbeweglichen Sachen zusätzlich zum § 293 ABGB näher konkretisiert – ermöglicht, dass ein Bauwerk sonderrechtsfähig sein kann und folglich nicht als Bestandteil der Liegenschaft angesehen wird, wenn die Absicht besteht dieses Bauwerk nicht stets auf dieser bleiben zu lassen. E contrario zählt so ein Bauwerk nicht als unbeweglich. § 435 ABGB hingegen nimmt auch auf die fehlende Belassungsabsicht Bezug und spricht solchen Bauwerken eine Sonderrechtsfähigkeit zu, außer sie hängen mit einem Baurecht zusammen.<sup>103</sup> Somit kann folgende Aussage getätigt werden: Gebäude, welche eigentlich – würde man die gewöhnlichen Vorschriften bezüglich den unselbstständigen Bestandteilen anwenden – zu unselbstständige Bestandteilen einer Liegenschaft und somit sonderrechtsunfähig werden würden, wären trotzdem als Superädifikate sonderrechtsfähig.<sup>104</sup> Dies wäre aber bei Photovoltaikanlagen nicht der Fall.<sup>105</sup>

## II. Bauwerk

Nun soll auf die einzelnen Voraussetzungen eines Superädifikats eingegangen werden. Dabei sind zwei Begrifflichkeiten sehr wichtig. Einerseits muss es sich um ein Bauwerk handeln und andererseits muss eine mangelnde Belassungsabsicht vorliegen.<sup>106</sup> Ausschließlich eine Parteienvereinbarung genügt nicht.<sup>107</sup>

Dieser Begriff scheint jedoch nur auf den ersten Blick unkompliziert zu sein, da auch hier Problematiken entstehen können. Als Beispiele dienen hier Zelte, Wohnwägen, welche für eine längere Zeit abgestellt werden, als auch Bretterbuden.<sup>108</sup>

---

<sup>102</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 58.

<sup>103</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 10-11.

<sup>104</sup> *Koziol – Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) Rz 796.

<sup>105</sup> OGH 5 Ob 223/12 y ZTR 2013, 201 = Jus-Extra OGH-Z 5409 = immolex-LS 2013, 260 (*Prader*) = immolex 2013, 310 (*Hagen*) = Zak 2013/612 = bbl 2013, 259 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = ecolex 2014/79 = wobl 2014, 171 (*Kletečka*) = NZ 2015/31 mwN.

<sup>106</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 16.

<sup>107</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 2.

<sup>108</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 17; vgl. OGH 1 Ob 103/27 SZ 9/51; OGH 1 Ob 997/34 SZ 17/2.



Offensichtlich verwendet das Gesetz einerseits den Begriff Bauwerk und Gebäude. So spricht § 297 ABGB von Gebäude und § 435 ABGB von Bauwerk. Diese Termini werden von der Judikatur gleichbedeutend verwendet.<sup>109</sup> *Kogler* und *Mayrhofer*<sup>110</sup> verweisen in diesem Zusammenhang auf folgenden Rechtssatz<sup>111</sup>: „Gebäude ist alles, was auf Grund gebaut und [da] mit fest verbunden ist. Dazu gehören nicht nur Häuser, sondern auch andere Bauten, gleichviel aus welchem Material sie bestehen [...] .“

In der jüngeren Lehre wird zwischen den Begriffen Gebäude und Bauwerk sehr wohl unterschieden. Letzterer Begriff wird als Überbegriff verstanden, welcher ersteren Begriff umfasst, aber nicht umgekehrt. Dennoch finden sich zahlreiche unterschiedliche Meinungen.<sup>112</sup>

*Kletečka* meint, dass die Judikatur hauptsächlich die Definition von *Angst* beachtet. Dennoch ist die Rechtsprechung nicht einheitlich.<sup>113</sup> *Angst* definiert den Bauwerksbegriff anhand von drei Kriterien: Einerseits soll die Errichtung unter Einsatz von Arbeit und Material erfolgen. Zusätzlich wird eine stabile Verbindung mit dem Boden verlangt. Zu guter Letzt ist eine Zweckbestimmung notwendig, nach der die Sache am Ort verbleiben soll.<sup>114</sup>

*Bydlinski* interpretiert den Bauwerksbegriff anders. Für ihn sind die Merkmale der festen Verbindung mit der Erde und die Zweckbestimmung restriktiv auszulegen. Dies begründet er mit einem möglichen Konflikt mit dem zweiten Kriterium der „mangelnden Absicht“ des Bauführers. So führt er weiter aus, dass eine zwar feste physische Verbindung mit dem Boden zugelassen werden muss, welche aber weitgehend ohne Probleme wieder gelöst werden kann. Bezüglich der Zweckbestimmung ist es nach *Bydlinski* wichtig, dass es nicht von vornherein ausgeschlossen ist, die Sache auf einen anderen Standort zu bewegen. Jedoch soll es der Norm entsprechen, dass die Zweckbestimmung gewöhnlich auf Immobilität gerichtet ist.<sup>115</sup>

---

<sup>109</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, *immolex* 2018, 10 (11).

<sup>110</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 89.

<sup>111</sup> RIS-Justiz RS0009921.

<sup>112</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 87 ff mwN.

<sup>113</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 6; vgl auch *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 89 mwN.

<sup>114</sup> *Angst*, Die rechtliche Behandlung von Überbauten, *ÖJZ* 1972, 119 im Anschluss an *Oertmann*, Bauwerk und Bauwerkvertrag, *ArchBR* 38 (1913) 169.

<sup>115</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 17.

Auch wenn das Bauwerk definiert wurde, scheint eine Abgrenzung zu den selbstständigen Bestandteilen – welche sonderrechtsfähig sind – sinnvoll, da es eventuell zwischen beiden zu Interferenzen kommen kann. Solche sind dann sonderrechtsfähig, wenn eine Abspaltung von der Hauptsache wirtschaftlich Sinn ergibt und können folglich eine Trennung der Eigentümeridentität zwischen der Liegenschaft und der Sache ermöglichen. Wenn diese jedoch eingegliedert werden in die Bauwerkbezeichnung, stehen nur mehr die zwei Optionen, nämlich Superädifikat oder Baurechtbauwerk zur Verfügung, um ein selbständiges juristisches Schicksal zu besitzen. Infolgedessen wären auf die selbstständigen Bestandteile als „Überbauten“ für Übertragungsvorgänge nur mehr die Vorschriften bezüglich der Urkundenhinterlegung anwendbar.<sup>116</sup> So ist *Kletečka* davon überzeugt, dass es klüger wäre – wenn es sich um Bauten auf fremden Grund handelt – nur dann von Bauwerken zu sprechen, wenn alle anderen Formen von Sonderrechtsfähigkeiten ausgeschöpft worden sind. Die Frage, ob eine Teilung wirtschaftlich Sinn macht, sollte seiner Meinung nach auch dann greifen, wenn es sich um Gebäude handelt.<sup>117</sup> Folgt man der Ansicht von *Kletečka*, ist für die Begrifflichkeit des Bauwerks als solches alleine der Einsatz von Arbeit und Material sowie die Abwesenheit einer wirtschaftlich sinnvollen Trennbarkeit, sprich das Vorliegen eines unselbstständigen Bestandteils, wesentlich. Ob die Abspaltung in wirtschaftlichem Sinne ist oder nicht, wird im Wege einer Rechnung angestellt. Dabei ist herauszufinden, ob die Teilsache und die Restsache gemeinsam einen reduzierten Wert im Vergleich zur ungeteilten Sache darstellen. Hierbei sind auch die Abbaukosten in die Rechnung einzubeziehen.<sup>118</sup> Ein Fall, wo sich die Frage stellt, ob ein Superädifikat oder ein selbstständiger Bestandteil vorliegt, könnte die Einordnung von Windkraftanlagen sein. Die Unterscheidung ist deshalb von Bedeutung, da sich unterschiedliche Rechtsfolgen daraus ableiten. Zwar ist bei beiden eine Sonderrechtsfähigkeit gegeben, bei Überbauten ist jedoch die Begründung von Pfandrechten und die Übertragung von Eigentum mit höheren Belastungen und Kosten verbunden. Das gilt auch für die unterschiedliche steuerrechtliche Behandlung. Zunächst ist – sowohl nach *Kletečka* als auch nach *Pierer* und *Wilfling* – zu prüfen, ob eine Windkraftanlage als selbstständiger Bestandteil des

---

<sup>116</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 5 mwN.

<sup>117</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 5.

<sup>118</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 5.

Grundstücks angesehen werden kann. Erst wenn dieser Weg verneint werden sollte, ist zu prüfen, ob die Anlage ein Bauwerk im Sinne des Superädifikatsrecht darstellt. Das Ergebnis ist, dass die besagten Windkraftanlagen kein Superädifikat darstellen.<sup>119</sup> In der Rechtsprechung wird – geht es nach *Kletečka* – zwischen dem Begriff des Gebäudes und dem Begriff des Bauwerks kein Unterschied gemacht, da letztlich darauf abgestellt wird, ob das Objekt mit dem Grund fest verbunden ist. Hier ist insbesondere auf die Entscheidung vom OGH vom 12.01.1994, 3 Ob 144/93<sup>120</sup> und den RS0009921<sup>121</sup> zu verweisen. Im gegenständlichen Fall ging es um die Einordnung einer Anlage (Seebar und Teile einer Marina), welche mit Piloten auf dem Seegrund verankert war. Damit war sie grundfest verbunden. In dieser Entscheidung verwendet der OGH die Begriffe „Gebäude“ und „Bauwerk“ als ein und dasselbe, indem er wie folgt angibt: „[...] Gebäude (Bauwerke) [...]“ und diese Anlage sowohl als Bauwerk als auch als Gebäude anführt, ohne dabei auf Unterschiede einzugehen. Ein Bauwerk liege dann vor, wenn grundfest Errichtetes vorliegt und auch seinem Zweck nach nicht an einen anderen Ort verlegt werden soll. Mit der Seebar verbundene schwimmende Flöße hingegen hat der OGH als selbstständige Bestandteile eingeordnet, da sie durch Verbindung mit einer anderen Sache nicht unter gehen, sich jederzeit trennen lassen und ohne Wertverlust weiter verwendet werden können.<sup>122</sup> Es lässt sich erkennen, dass der OGH bei der Einordnung eines Superädifikatbauwerks auf den Zweck das Bauwerk am Ort zu belassen, abstellt.<sup>123</sup> Hinsichtlich der von ihm geforderten Grundfestigkeit, führt der OGH aus, dass es ausreicht, wenn das Bauwerk nicht einfach bewegt werden soll, so wie es bei Zelten, Wohnwägen oder Verkaufswägen der Fall ist.<sup>124</sup> Andererseits wird vom Obersten Gerichtshof wiederum auf die Verkehrsauffassung abgestellt.<sup>125</sup> Grundsätzlich unerheblich für die Judikatur ist das Abstellen auf die Eigenschaft, ob die Sache mit dem

---

<sup>119</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, *immolex* 2018, 10 (10-13).

<sup>120</sup> OGH 3 Ob 144/93 SZ 67/1 = NZ 2015/31 = ÖJZ 1994/134 (EvBl).

<sup>121</sup> RIS-Justiz RS0009921.

<sup>122</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 33.

<sup>123</sup> RIS-Justiz RS0009921 (T2).

<sup>124</sup> OGH 19.12.2001, 3 Ob 219/01 d.

<sup>125</sup> OGH 8 Ob 651/84 SZ 58/89 = NZ 1987, 65 = ÖJZ 1986/84 (EvBl) = JBl 1986, 724 (*Hoyer*) = RdW 1986, 106; OGH 10 Ob 32/17 d bbl 2018/61 = bbl 2018/62.

Grund und Boden untrennbar verbunden ist bzw. ohne erhebliche Beeinträchtigung der Substanz mit geringem Aufwand abgetragen werden kann.<sup>126</sup>

Es gibt noch zahlreiche andere Lehrmeinungen. So wird zum Beispiel auf die Zweckbestimmung abgestellt. Andere meinen wiederum, dass nur bewegliche Bauwerke als Überbauten qualifiziert werden können und unbewegliche Bauwerke hingegen als Zubehör des Baurechts eine Sonderrechtsfähigkeit erreichen. Andere sind der Meinung, Bauwerke und Gebäude sind nur vorhanden, wenn etwas grundfest errichtet wird. Auch wird die Ansicht vertreten, dass selbstständige Baulichkeiten vorliegen, wenn diese einerseits grundfest gebaut sind und andererseits entsprechend ihrer typischen Zweckbestimmung nicht an eine andere Örtlichkeit verlegt werden soll.<sup>127</sup>

Die Judikatur verwendet die Begrifflichkeiten „Gebäude“ und „Bauwerk“ als Synonyme.<sup>128</sup>

In der Judikatur des OGH lassen sich unterschiedliche Beispiele zum Bauwerks- und Gebäudebegriff finden. So steht in der OGH Entscheidung 7 Ob 513/87 vom 16.04.1987, dass unter dem Begriff Gebäude nicht nur Häuser als solche, sondern auch andere Bauten, egal aus welchem Material sie angefertigt wurden, subsumiert werden können. Dazu gehören beispielsweise Umfassungsmauern, Holzzäune, Eisengitter, ständige Flaggenmaste, Aussichtswarten, Maschinenschuppen, Scheunen, Transformatorenhäuser, Fertigteilhäuser, Fertigteilschwimmbecken und Fertigteilgaragen. Dagegen erfüllen folgende Beispiele nicht den Gebäudebegriff: Zelte, Buden, Reklametafeln, Aborthäuschen aus Brettern, zerlegbare Baracken und Tribünen.<sup>129</sup> Auch wurde ein Stahlrohrgestell mit aufgelegten Holzbrettern (als Rampe), so wie sie auf Baustellen für das Gerüst zum Einsatz kommen, nicht als Gebäude und auch nicht als Bauwerk klassifiziert.<sup>130</sup> Ein Anlegesteg ohne weitere Aufbauten wurde vom OGH weder als Gebäude noch als Bauwerk kategorisiert.<sup>131</sup> Eine Schirmbar

---

<sup>126</sup> OGH 7 Ob 513/87 SZ 60/66 = EvBl 1987/143 = JBl 1987, 779; siehe auch OGH 1 Ob 139/20 b ZVB 2020, 489 (*Chiwitt-Oberhammer*) = VbR 2021, 98 (*Leupold/Gelbmann*) = ecolex 2021, 109 (*Buchleitner*) = bau-aktuell 2020, 241 = Zak 2020/705 = bbl 2021/46 = ecolex 2021/71 (*Ring*).

<sup>127</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 88 f mwN.

<sup>128</sup> *Helmich* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.04</sup> § 297 Rz 2 (Stand 1.7.2018, rdb.at); OGH 7 Ob 98/16 m ÖBA 2017/2366 (*Seeber/Fornaroli*); OGH 1 Ob 139/20 b ZVB 2020, 489 (*Chiwitt-Oberhammer*) = VbR 2021, 98 (*Leupold/Gelbmann*) = ecolex 2021, 109 (*Buchleitner*) = bau-aktuell 2020, 241 = Zak 2020/705 = bbl 2021/46 = ecolex 2021/71 (*Ring*).

<sup>129</sup> OGH 7 Ob 513/87 SZ 60/66 = EvBl 1987/143 = JBl 1987, 779.

<sup>130</sup> OGH 7 Ob 222/00 y immolex 2001, 307 (*Iby*) = NZ 2002/75 = NZ 2015/31 = bbl 2001/135.

<sup>131</sup> OGH 22.12.1993, 6 Ob 639/93 (6 Ob 640/93).

hingegen ist als Bauwerk anzusehen und grundsätzlich auch als Gebäude.<sup>132</sup> Keine Bauwerkseigenschaft konnten Buden von Wandergewerbetreibenden, Werkzeughütten bei Straßenbauten, Reklametafeln und einfache Badehütten erfüllen, hingegen Wochenendhäuser schon.<sup>133</sup> Eine Dach-Photovoltaikanlage wiederum, die auf einem bereits bestehendem Gebäude befestigt ist, stellt kein Superädifikat dar.<sup>134</sup> Eine Almhütte wurde als Superädifikat eingestuft.<sup>135</sup> Ebenfalls zu den Superädifikaten lassen sich Duckhütten im Wald, Schrebergartenhütten, Baracken, Scheunen, Buden und Magazine zählen.<sup>136</sup> Berühmte Beispiele für die Überbauten stellen die alten Gebäude der Wirtschaftsuniversität Wien und der Universität für Bodenkultur in Wien dar.<sup>137</sup> Die Mehrzahl der Schutzhütten in den österreichischen Alpen stellen Überbauten dar.<sup>138</sup>

## **1. Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Tiny House-Bauweisen**

### **a. THOF (Tiny House on Foundation)**

Das Merkmal eines solchen Tiny Houses liegt darin, dass es sich um ein kleines Haus handelt. Wie oben beschrieben kommen des weiteren die Bezeichnungen Kleinhaus, Mikrohaus, Singlehaus und Minihaus zum Einsatz. Es ist auf einem festen Fundament gebaut, jedoch ist es deutlich kleiner als ein Einfamilienhaus.

Folgt man dem Bauwerksbegriff der Lehre, ist bei dieser Bauart von einem Bauwerk auszugehen. Einerseits ist die Voraussetzung „Einsatz von Arbeit und Material“ erfüllt. Je nachdem ob man *Angst* oder *Bydlinski* - außer man interpretiert seine Aussagen dahingehend, dass nur labile Bauwerke mitumfasst sind – folgt, ist auch die feste Verbindung mit dem Boden gegeben. Jedoch wird nach *Bydlinski* die mangelnde Belassungsabsicht durch das Grundnutzungsverhältnis nach außen dringen müssen. Auch ist es das Ziel der Errichtung der Immobilie, dass sie am Standort stehen bleibt. Nach

---

<sup>132</sup> OGH 7 Ob 31/06 v Zak 2006/330 = wobl 2006/142.

<sup>133</sup> RIS-Justiz RS0015092.

<sup>134</sup> OGH 5 Ob 223/12 y ZTR 2013, 201 = Jus-Extra OGH-Z 5409 = immolex-LS 2013, 260 (*Prader*) = immolex 2013, 310 (*Hagen*) = Zak 2013/612 = bbl 2013, 259 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = ecolex 2014/79 = wobl 2014, 171 (*Kletečka*) = NZ 2015/31 mwN.

<sup>135</sup> OGH 5 Ob 190/14 y EvBl-LS 2015/61 = ÖJZ-LS 2015, 378 (*Brenn*) = ÖJZ-LS 2015, 712 (*Brenn*) = Jus-Extra OGH-Z 2015, 16 (*Angst/Schwarz*) mwN.

<sup>136</sup> OGH 3 Ob 516/90 (3 Ob 517/90) SZ 63/100 = JBl 1991, 238 = NZ 1992, 6 = NZ 2015/149 mwN.

<sup>137</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12.

<sup>138</sup> *Sowitsch*, Bauwerke auf fremdem Grunde, die nicht Zugehör eines Baurechtes sind (Superädifikate), Ihre Stellung im österreichischen Recht und in anderen Rechten und die Möglichkeiten einer Neuregelung dieses Rechtsgebietes, erweiterte Seminararbeit zur Erlangung des Doktorgrades (1947) 23.

*Kletečka* ist davor zu prüfen, ob ein THOF bereits einen selbstständigen Bestandteil der Liegenschaft darstellt.

Hier spielt der Aspekt der Trennbarkeit einen relevanten Faktor. Dabei stellt sich die Frage, ob das Objekt tatsächlich und auch im wirtschaftlichen Sinne von der Liegenschaft getrennt werden kann. Wenn das Objekt bzw. in diesem Fall das THOF nach der Bauweise mit dem Erdreich so verbunden ist – hier zum Beispiel mittels Betonfundament –, dass durch die Trennung einerseits das Tiny House beschädigt bzw. zerstört wird (Substanzverletzung) oder andererseits eine allfällige mögliche Trennung ohne Substanzverlust wirtschaftlich hohe Kosten verbuchen würden (unwirtschaftlich), ist von keinem selbstständigen Bestandteil auszugehen, sodass auch nach *Kletečka* ein Bauwerk iSd des Superädifikatsbegriff vorliegt.<sup>139</sup>

Folgt man der Rechtsprechung, so erfüllt ein Tiny House on Foundation den Bauwerksbegriff, da sogar Gleis- und Wasseranlagen als Bauwerk gewertet wurden.<sup>140</sup> So hat sich auch der OGH bereits mit der Bauwerkseigenschaft einer Würstelbude auf einem Betonfundament auseinandergesetzt. Hierbei kommt er zum Schluss, dass es für die Bauwerkseigenschaft – ganz im Sinne der Rechtsprechung – nicht alleine auf den Umstand ankommt, ob die Sache mit dem Grund und Boden untrennbar verbunden ist oder doch ohne erheblichen Aufwand abgetragen werden kann. Es wird nicht auf einen Substanzverlust abgestellt. Vielmehr ist für den OGH die Verkehrsauffassung bei der Bauwerksqualifizierung maßgebend. Im konkreten Fall ist daher die Auffassung, dass sich der Würstelstand auf einem Betonfundament steht und daher im Normalfall – nicht wie etwa ein Stand auf Rädern oder ein Zelt und Ähnliches, das nicht bewegt werden kann – ausreichend, um von einem Bauwerk auszugehen.<sup>141</sup> Diese Entscheidung betreffend eines Würstelstandes, kann meines Erachtens auch auf Tiny Houses on Foundation herangezogen werden, da solche im Normalfall nicht wie THOS und THOW bewegt werden sollen. Diese Judikaturlinie setzt sich auch fort, wenn man sich die oberstgerichtliche Entscheidung 1 Ob 139/20 b vom 23.9.2020 ansieht. Dabei geht es um die Frage, ob eine 140 Tonnen schwere, 28 Meter lange, sechs Meter breite und 18 Meter, mit dem Grundstück durch einbetonierte Bodenanker verbundene Hochregalanlage, ein

---

<sup>139</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immolex 2018, 10 (12).

<sup>140</sup> RIS-Justiz RS0014153.

<sup>141</sup> OGH 4 Ob 533/91 wobl 1992, 13 (*Würth*).

Bauwerk im Sinne des Superädifikats vorliegt. Hierbei stellt der OGH einerseits auf eine grundfeste Verbindung und andererseits auf die Zweckbestimmung der Anlage ab. Er führt auch aus, dass es auf den Umstand, ob ein auf einer Liegenschaft errichtetes Bauwerk ohne erhebliche Beeinträchtigung der Substanz mit geringem Aufwand wieder abgetragen werden kann, grundsätzlich nicht ankommt. Entscheidend ist vielmehr die Verkehrsauffassung.<sup>142</sup>

#### **b. THOS (Tiny House on Skids)**

Bei dieser Tiny House-Bauart liegt das Hauptmerkmal in der Hybridstellung zwischen Tiny House on Foundation und Tiny House on Wheels. Besonderes Augenmerk ist hier auf das Fundament bzw. den Untergrund des Objektes zu richten. Dem Grunde nach liegt eine Art Balkenkonstruktion vor, die entweder auf eine Art „Stelzen“ (Pad and Pier) oder anderen Bodenhalterungen befestigt ist. Jedoch besteht die Möglichkeit, das Objekt von der Liegenschaft (Grund und Boden) wieder zu entfernen.<sup>143</sup> Vor allem Containerhäuser werden auf diese Art mit dem Erdreich verbunden, zum Beispiel in Form von Concrete Piers (Pflöcke). Jedoch können für Container auch andere Fundamente in Frage kommen, wie zum Beispiel Raft Foundations, Trench Footings und Pile Foundations.<sup>144</sup>

Meines Erachtens fallen unter dem Begriff THOS nicht nur die Stelzenkonstruktion, wie Pad and Pier bzw. Concrete Piers, sondern auch die oben erwähnten Fundamentarten wie Pile Foundation. Bei der Raft Foundation, die eigentlich einer Slab-on-grade Foundation gleichkommt sowie dessen leichte Abwandlung, die Trench Foundation, können als Fundament für THOF sowie für THOS dienen. Im Endeffekt kommt es somit nicht auf das Bodenfundament (wie die Grundfläche, auf der das Objekt stehen soll), sondern auf den Untergrund des Objektes (Hauses) an. Wenn dieses sich mit dem Boden verbinden bzw. wieder entbinden lässt, kann somit von einem THOS gesprochen werden.

---

<sup>142</sup> OGH 1 Ob 139/20 b ZVB 2020, 489 (*Chiwitt-Oberhammer*) = VbR 2021, 98 (*Leupold/Gelbmann*) = ecolex 2021, 109 (*Buchleitner*) = bau-aktuell 2020, 241 = Zak 2020/705 = bbl 2021/46 = ecolex 2021/71 (*Ring*).

<sup>143</sup> *Morrison/Morrison*, *Tiny House Designing, Building, and Living*, First American Edition, Indianapolis Indiana 2017, 135 – 136.

<sup>144</sup> *Meier*, *Shipping Container Homes, A Guide on how to build and move into Shipping Container Homes with Examples of Plans and Designs* (2017) 52 ff.

### **b.1. THOS unter Orientierung an der bisherigen Literatur**

Versucht man nun diese Bauweise unter dem Superädifikatbauwerksbegriff zu subsumieren, so wird die erste Voraussetzung „Herstellung unter Einsatz von Arbeit und Material“ sowohl nach *Bydlinski*, *Angst* und *Kletečka* erfüllt sein. Nach *Bydlinski* ist auch die Verbindung mit dem Grund und Boden ausreichend, da sich theoretisch auch das Objekt wieder vom Boden trennen lässt. Das Erfordernis „ohne besondere Schwierigkeiten lösbar vom Grund“ ist in diesem Fall als Untergrenze anzusehen. Dass solche Objekte Hilfe beim Transport bzw. beim Trennvorgang brauchen ist evident. Je nach Ausgestaltung wird das Loslösen der körperlichen Verbindung unterschiedlich sein. Dennoch ist davon auszugehen, dass grundsätzlich, wegen der Bauweise, die Trennung vom Grund keine besondere Schwierigkeit darstellt, auch wenn dafür ein Kran bzw. andere Hebehilfsmittel notwendig sein können. Auch die Zweckbestimmung sollte als Voraussetzung kein Problem darstellen, da *Bydlinski* zwar wie *Angst* auch auf diese abstellt, jedoch offener bleibt. Nach ihm reicht es aus, wenn die Zweckbestimmung im Normalfall eine Ortsveränderung ausschließt.

Nach *Angst* ist auch im Fall von THOS von einer festen Verbindung auszugehen, da der Objektuntergrund mit dem Fundament montiert wird. *Angst* verlangt im Gegensatz zu *Bydlinski* eine feste Verbindung.

Die dritte Voraussetzung „Zweckbestimmung“ ist hingegen nicht von vornherein zu bejahen. Hier kann meines Erachtens argumentiert werden, dass THOS zwar den Mobilitätsgedanken der Tiny House-Bewegung durchaus erfüllen. Doch kann aus der Eigenschaft „Transportierbarkeit“ nicht unbedingt der Schluss gezogen werden, dass THOS immer mobil sein sollen. Es kann durchaus sein, dass der Bauherr sein THOS am Standort belassen will, auch wenn es theoretisch „mobil“ ist. Vor allem könnte der hohe Transportaufwand (zum Beispiel eine Kranhilfe) den Zweck des bleibenden Standortes rechtfertigen. Jedoch lässt sich aufgrund der teilweisen mobilen Bauweise auch das Gegenteil argumentieren. Vor allem bei Containerhäusern könnte der Zweck des bleibenden Standorts nach *Angst* – welcher im Gegensatz zu *Bydlinski* bestimmter ist, da er zusätzlich auf den „Normalfall“ abstellt – nicht erfüllt sein. Gerade hier würde die einfache Transportierbarkeit diese Argumentation unterstützen. Die Antwort auf die Frage, ob daher ein THOS den Bauwerksbegriff nach *Angst* erfüllt, kann nicht definitiv beantwortet werden und kommt auf den jeweiligen Einzelfall an.



So wird bzw. sollte es meines Erachtens letztendlich auf die zweite Superädifikatsvoraussetzung, nämlich die „mangelnde Belassungsabsicht“, ankommen. Diese muss bereits beim Aufstellen bzw. Errichten des Bauwerks vorliegen.<sup>145</sup> Im konkreten Fall würde sich diese bereits aus der Bauweise ableiten lassen. Meiner Meinung nach lässt sich nämlich sehr wohl argumentieren, dass THOS ihrem Zweck nach unbeweglich sein sollen. Insbesondere ist der Begriff „Beweglichkeit“ breit gefasst. Die Möglichkeit ein THOS mit Kran bzw. Schwertransport an einen anderen Ort zu bewegen, kann nicht mit einer Eigenbeweglichkeit mit Eigenrädern gleichgestellt werden.

Die Einordnung der Bauweise von THOS stellt sich vor allem beim Superädifikatsbauwerksbegriff nach *Kletečka* interessant dar.

Hier ist nämlich zusätzlich zum Einsatz von Arbeit und Material zu untersuchen, ob die Bauweise des Tiny Houses den Tatbestand eines selbstständigen Bestandteiles einer Liegenschaft erfüllt und somit für sich selbst sonderrechtsfähig ist, ohne als Superädifikatsbauwerk zu gelten.

Das Hauptmerkmal eines THOS liegt in der Möglichkeit des Transportes, indem das Objekt vom Boden losgelöst werden kann. Ein selbständiger Bestandteil liegt dann vor, wenn die Sache ohne Beschädigung der Sache bzw. aus einer wirtschaftlich gesehen Betrachtungsweise ohne erhebliche Kosten bzw. ohne erhebliche Minderung des Wertes des losgelösten Objektes gelöst werden kann.<sup>146</sup>

Gerade die Bauweise spricht dafür, dass ein Tiny House on Skids als selbstständiger Bestandteil der Liegenschaft angesehen werden kann. Denn einerseits kann das Objekt vom Fundament losgelöst werden, ohne dass das Tiny House durch diesen Vorgang Schäden erleidet. Andererseits kann die Loslösung auch im wirtschaftlichem Sinne betrachtet werden.

Es ist zwar mit Kosten zu rechnen, diese können aber unter Umständen eine Trennung rechtfertigen. Auch dürfte ein Vermögensvergleich zwischen der Liegenschaft samt Tiny

---

<sup>145</sup> OGH 3 Ob 144/93 SZ 67/1 = NZ 2015/31 = ÖJZ 1994/134 (EvBl).

<sup>146</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immoLex 2018, 10 (12).

House und der Liegenschaft unabhängig vom Tiny House nicht grob voneinander abweichen.<sup>147</sup>

So wird meines Erachtens der Bauwerksbegriff nach *Kletečka* beim THOS wahrscheinlich in den meisten Fällen nicht erfüllt werden.

*Kogler* und *Mayrhofer* gehen – entgegen der herrschenden Lehre – einen ganz anderen Weg. Sie unterteilen grundsätzlich in bewegliche und unbewegliche Häuser, Gebäude und Bauwerke. Damit erübrigt sich die Frage, ob überhaupt ein selbständiges Bauwerk vorliegt. Unbewegliche Bauwerke bleiben ihrer Meinung nach immer unbewegliche Sachen sowie unbebaute Liegenschaften. Bewegliche Bauwerke gehören ihren eigenen Eigentümern. Bei Nicht-Eigentümeridentität zwischen der Liegenschaft und Materialien verweisen sie auf die Bestimmungen nach §§ 417 bis 419 ABGB. Bei beweglichen Sachen verweisen sie auf die in den §§ 414 bis 416 ABGB enthaltenen Bestimmungen. Die Beweglichkeit liegt in ihren Augen vor, wenn die Sache ohne Substanzverlust versetzt werden kann.<sup>148</sup> Im konkreten Fall würde daher ein THOS als beweglich angesehen werden können. Hier sei auf die Ausführungen hinsichtlich *Kletečka* verwiesen.

## **b.2. THOS unter Orientierung an die bisherige Rechtsprechung**

Der OGH sprach in der Entscheidung 1 Ob 550/95 aus, dass für die Einordnung eines Objektes unter den Bauwerksbegriff, im Sinne des Superädifikates, es unerheblich ist, ob eine Trennung der Sache vom Grund und Boden, ohne Beschädigung der Sache, möglich ist.<sup>149</sup> Auch meint der OGH in der Entscheidung vom 9.7.1991 4 Ob 533/91, dass es für die Superädifikatseigenschaft nicht auf die Trennungsmöglichkeit ohne Beschädigung der Substanz ankäme.<sup>150</sup> Jedoch nimmt er auch im RS0011243 auf die wirtschaftliche Trennbarkeit Bezug, indem er meint, dass auch ein fest mit dem Grund verbundenes Objekt ein Superädifikat sein kann, wenn es nicht ohne Beschädigung gelöst werden

---

<sup>147</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, *immolex* 2018, 10 (12).

<sup>148</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 107 ff mwN.

<sup>149</sup> OGH 25.04.1995, 1 Ob 550/95.

<sup>150</sup> OGH 4 Ob 533/91 wobl 1992, 13 (*Würth*).

kann.<sup>151</sup> In einer jüngeren Entscheidung stellt der OGH abermals auf die Verkehrsauffassung ab und nicht auf den Umstand, ob ein auf einer Liegenschaft errichtetes Bauwerk ohne erhebliche Beeinträchtigung der Substanz mit geringem Aufwand wieder abgetragen werden kann.<sup>152</sup>

Geht es nach der Judikatur, so wird bei einem THOS, meines Erachtens, grundsätzlich von einem Bauwerk auszugehen sein, weil es auf eine allfällige Trennungsmöglichkeit mit bzw. ohne Substanzverlust nicht wirklich ankommt, sondern auf die Verkehrsauffassung. Also ob das Bauwerk – wie beim „Würstelbude-Fall“<sup>153</sup> ausgeführt – im Normalfall auf einer Art Fundament steht und daher im Normalfall nicht – wie etwa ein Stand auf Rädern oder ein Zelt udgl – nicht bewegt werden kann. Die bloße Entfernungsmöglichkeit spielt insoweit keine Rolle. Meines Erachtens besteht jedoch ein Spielraum für eine anderslautende Argumentation, da meines Erachtens die Verkehrsauffassung – sowie in der Entscheidung 4 Ob 533/91 – letztlich ebenfalls auf die Zweckbestimmung (nicht an einen anderen Ort bewegt werden soll) abstellt.

Meines Erachtens beeinflusst jedoch speziell die THOS-Bauweise die zweite notwendige Superädifikatsvoraussetzung, nämlich die mangelnde Belassungsabsicht, auf die weiter unten noch näher eingegangen wird. Deswegen sei kurz auf eine Entscheidung vom OGH verwiesen. In dieser nimmt er nicht nur auf die Verkehrsauffassung hinsichtlich der Bauwerkseigenschaft, sondern auch auf die Bauweise im Zusammenhang mit der mangelnden Belassungsabsicht Bezug. Diese lasse sich auch über das äußere Erscheinungsbild ableiten.<sup>154</sup> Dies trifft auch nach den Entscheidungen des OGH zu, welcher unter anderem auf das äußere Erscheinungsbild bzw. das Grundnutzungsverhältnis abstellt. Aus beiden Umständen ergäbe sich die mangelnde Belassungsabsicht.<sup>155</sup>

---

<sup>151</sup> RIS-Justiz RS0011243.

<sup>152</sup> OGH 1 Ob 139/20 b ZVB 2020, 489 (*Chiwitt-Oberhammer*) = VbR 2021, 98 (*Leupold/Gelbmann*) = ecolex 2021, 109 (*Buchleitner*) = bau-aktuell 2020, 241 = Zak 2020/705 = bbl 2021/46 = ecolex 2021/71 (*Ring*).

<sup>153</sup> OGH 4 Ob 533/91 wobl 1992, 13 (*Würth*).

<sup>154</sup> OGH 7 Ob 513/87 SZ 60/66 = EvBl 1987/143 = JBl 1987, 779.

<sup>155</sup> RIS-Justiz RS0015107; RIS-Justiz RS0011252.

Sollte – anknüpfend an die Definitionen nach *Angst* und *Bydlinski* – die Auffassung vertreten werden, dass ein THOS den Bauwerksbegriff erfüllt und folglich auch aufgrund der Bauweise die mangelnde Belassungsabsicht in Erscheinung treten, ist im weiteren folgendes zu ergänzen: Es könnte außerdem die Überlegung angestellt werden, dass die Vorrichtung (Pflöcke, Stelzen, Betonaufgabe etc.), welche als Fundament bzw. Untergrund für das Objekt (Haus) dient, selbst als Gebäude zu werten sei und nach der Rechtsprechung – Aufbauten auf realen Gebäuden können nicht als Überbauten qualifiziert werden – dann das Objekt selbst kein Superädifikat sein kann.<sup>156</sup> Dem ist entgegenzuhalten, dass der OGH von realen Gebäuden spricht, daher erachte auch ich nicht ein Fundament als „reales Gebäude“. Des Weiteren ist von Aufbauten die Rede. Als Aufbau wurde bisher eine Photovoltaikanlage angesehen, daher ist ein THOS meines Erachtens kein Aufbau.

### **c. THOW (Tiny House on Wheels)**

Hierbei handelt es sich um ein Tiny House auf Rädern. Diese Häuser sind auf einem Anhängergerüst gebaut und können jederzeit mit Hilfe einer Zugmaschine von einem Standort zum anderen befördert werden.

Es stellt sich die Frage, ob so ein Tiny House in dieser Bauweise unter den Begriff Bauwerk iSd Superädifikates fällt. Zwar wird so ein Objekt unter Einsatz von Arbeit und Material hergestellt, jedoch offenbart sich bereits beim zweiten Bauwerkserfordernis „Verbindung mit dem Boden“ das erste Hindernis. Nach *Angst* wird demgemäß diese Voraussetzung jedenfalls nicht erfüllt sein, da bei Rädern keine feste Verbindung mit dem Boden vorliegt. Auch nach *Bydlinski* ist meines Erachtens keine ausreichende Verbindung mit dem Boden gegeben. Auch würde es bereits an der Zweckwidmung scheitern, da im Normalfall das THOW bewegt werden soll.

Folgt man *Kletečkas* Prüfungsschritten, so kann bereits im ersten Schritt von einem selbstständigen Bestandteil der Liegenschaft ausgegangen werden, der von sich aus sonderrechtsfähig ist. Vor diesem Hintergrund ist demnach bei einem Tiny House on Wheels davon auszugehen, dass ein Objekt in dieser Bauweise kein Bauwerk iSd Überbaus erfüllt.

---

<sup>156</sup> RIS-Justiz RS0009906.

Nach *Iro* sind zum Beispiel Wohnwägen, Zelte, Buden und ähnliche Objekte keine Superädifikate, da sie nicht stabil mit dem Boden verbunden sind.<sup>157</sup> Diese Meinung wird von *Perner*, *Spitzer* und *Kodek* bestätigt.<sup>158</sup> Der OGH zählt, im Rahmen eines obiter dictum in der Entscheidung 4 Ob 533/91, Wohnwägen, Zelte und Ähnliches als Negativbeispiele hinsichtlich eines Überbaus auf.<sup>159</sup>

Nach der Rechtsprechung fallen Objekte wie Zelte, Buden, zerlegbare Baracken, Tribünen und Ähnliches nicht unter den Bauwerksbegriff. Der OGH spricht insbesondere aus, dass es bei der Bewertung als Bauwerk nicht nur allein auf Merkmale wie Untrennbarkeit mit dem Erdreich ankommt bzw. ob die Loslösung ohne große Beschädigung der Sache erfolgen kann. Vielmehr ist ergänzend auf die Verkehrsauffassung abzustellen, ob die Sache mit dem Boden fest verbunden ist. Würde man nicht auf die Verkehrsauffassung abstellen, würden folglich Fertigteilhäuser bzw. Fertigteilgaragen oder Schwimmbecken nicht als Bauwerke gelten, weil sie ohne Beschädigung ihrer Substanz Standort wechseln können. Nach der Rechtsprechung sind sie aber als Bauwerke qualifiziert worden.<sup>160</sup>

So entschied der OGH in der Entscheidung 3 Ob 219/01 d vom 19.12.2001 wiederholt – wie bereits erstmals in der 4 Ob 533/91 –, dass der Bauwerksbegriff zum Beispiel bei Wohnwägen, Verkaufswägen und Zelten nicht erfüllt ist. Die notwendige Grundfestigkeit des Objektes mit dem Grund und Boden ist dann gegeben, wenn die Sache als Bauwerk nicht bewegt werden soll.<sup>161</sup> Der OGH stellt hier auch bei der Frage der Grundfestigkeit auf die Verkehrsauffassung ab. So werden Objekte wie Wohnwägen, Verkaufswägen sowie Zelte als Dinge angesehen, welche einfach bewegt werden sollen.<sup>162</sup>

Somit könnte theoretisch argumentiert werden, dass auch THOW unter bestimmten Umständen und bestimmter bautechnischer Ausgestaltung den Bauwerksbegriff erfüllen könnten.

Nach der Entscheidung des obersten Gerichtshofes 5 Ob 223/12 y ist zwar eine grundfeste Errichtung des Objektes mit der Liegenschaft notwendig. Dennoch ist keine Verankerung

---

<sup>157</sup> *Iro*, Sachenrecht<sup>2</sup> Rz 1/33.

<sup>158</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 422.

<sup>159</sup> OGH 4 Ob 533/91 wobl 1992, 13 (*Würth*).

<sup>160</sup> OGH 7 Ob 513/87 SZ 60/66 = EvBl 1987/143 = JBl 1987, 779.

<sup>161</sup> OGH 19.12.2001, 3 Ob 219/01 d.

<sup>162</sup> OGH 19.12.2001, 3 Ob 219/01 d; OGH 4 Ob 533/91 wobl 1992, 13 (*Würth*); OGH 7 Ob 513/87 SZ 60/66 = EvBl 1987/143 = JBl 1987, 779.

notwendig. Es ist ausreichend, dass die Sache nicht bewegt werden soll. In Zweifelsfällen ist auf die Verkehrsauffassung abzustellen.<sup>163</sup>

Hier wird aber auf die mangelnde Belassungsabsicht weiter unten verwiesen.

### III. Mangelnde Belassungsabsicht

Die mangelnde Belassungsabsicht nimmt eine zentrale Rolle bei Bauten auf fremden Grund ein. Damit es gelingt, das Gebäude und den Boden eigentumsrechtlich zu trennen, ist beim Superädifikat zusätzlich zur Vereinbarung zwischen den Parteien, auch die mangelnde Belassungsabsicht erforderlich. Das bedeutet, dass die beabsichtigte Dauer zeitlich kürzer sein muss als die natürliche Nutzungsdauer. Die mangelnde Belassungsabsicht muss beim Erbauer des Gebäudes entstehen sobald mit der Bauführung begonnen wird. Daraus folgt, dass sobald ein Gebäude bereits Bestandteil einer Liegenschaft geworden ist, kann es nicht mehr zu einem Superädifikat geändert werden. Die einzige Möglichkeit einer Verselbstständigung würde das Rechtsinstitut des Baurechts eröffnen.<sup>164</sup> Wichtig erscheint die Tatsache, dass diese fehlende Belassungsabsicht bezüglich des Bauwerks nach Außen treten muss. Es würde dem Sachenrecht, wo die Publizität eine große Rolle spielt, nicht entsprechen, wenn lediglich auf den inneren Willen abgestellt wird.<sup>165</sup> Diese Konsequenz ergibt sich nach *Bydlinski* zwangsläufig aus den §§ 297 und 435 ABGB, da sich das Gesetz eindeutig auf die Absicht zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks bezieht. Dies sei außer Streit gestellt. Entsprechend seiner Ansicht würde eine Erweiterung auf einen Zeitpunkt danach ausufern und zu einer Rechtsunsicherheit beitragen. Folglich ist auch an einen Analogieschluss bezüglich späteren Absichtswechslungen nicht zu denken.<sup>166</sup>

Die fehlende Belassungsabsicht wird anhand von drei Merkmalen dargestellt. Diese sind: Das äußere Aussehen des Bauwerks, dessen Zweckwidmung und das Nutzungsverhältnis,

---

<sup>163</sup> OGH 5 Ob 223/12 y ZTR 2013, 201 = Jus-Extra OGH-Z 5409 = immolex-LS 2013, 260 (*Prader*) = immolex 2013, 310 (*Hagen*) = Zak 2013/612 = bbl 2013, 259 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = ecolex 2014/79 = wobl 2014, 171 (*Kletečka*) = NZ 2015/31 mwN.

<sup>164</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 2-3.

<sup>165</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 21.

<sup>166</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 17.

welches diesem zugrunde liegt.<sup>167</sup> Geht es nach *Kletečka*, so wäre die Diskussion über weitere Anzeichen, die die fehlende Belassungsabsicht dokumentieren könnten, durchaus interessant. Als Beispiel führt er eine Aufschrift auf dem Bauwerk an.<sup>168</sup> Jedoch handelt es sich nicht um ein starres Konstrukt, sondern um eine Art bewegliches System, bei dem die drei Merkmale gegeneinander abgewogen werden. So stellt es einerseits kein Problem dar, wenn sich die nicht vorhandene Belassungsabsicht kaum manifestiert, aufgrund der äußeren Erscheinungsform des Gebäudes. Und andererseits, wenn die Zweckwidmung des Bauwerks erkennen lässt, dass die Option besteht dieses bereits vor dessen Lebenszeitablauf zu entfernen. Die Tatsache, dass einer dauerhaften Nutzung der Liegenschaft kein Hindernis im Weg steht, kann hierbei als drittes Merkmal nicht entgegengehalten werden. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn sich das Bauwerk leicht vom Grundstück abtrennen ließe, ohne dabei grob geschädigt zu werden. Es lässt sich daher die Schlussfolgerung aufstellen, dass je mehr ein Bauwerk mit dem Boden in Verbindung gebracht wurde, desto mehr müssen andere Merkmale vorliegen.<sup>169</sup> Das äußere Aussehen des Gebäudes ergibt sich durch die Bauweise. So spricht eine labile Bauweise für eine mangelnde Belassungsabsicht, da diese sich nach Außen hin bemerkbar macht. Dabei ist zuvor zu prüfen, ob es an der Bauwerkseigenschaft mangelt. Dies kann unter anderem bei Zubehör, selbstständigen Bestandteilen und schlichten Fahrnissen – so zum Beispiel bei Zelten oder einem mit Rädern ausgestatteten Würstelstand – der Fall sein. Für die Abgrenzung ist schlussendlich der bereits oben genannte Bauwerksbegriff ausschlaggebend, auch wenn die Judikatur stellenweise eine feste Verbindung mit dem Grund verlangt.<sup>170</sup>

Das Grundnutzungsverhältnis ist insofern ein wichtiger Bestandteil, da es eine Doppelfunktion innehat. Nämlich einerseits eine Nutzungsfunktion und andererseits eine Dokumentationsfunktion. Erstere soll das Verwenden der fremden Liegenschaft

---

<sup>167</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 58.

<sup>168</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 4.

<sup>169</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 58.

<sup>170</sup> OGH 5 Ob 223/12 y ZTR 2013, 201 = Jus-Extra OGH-Z 5409 = immolex-LS 2013, 260 (*Prader*) = immolex 2013, 310 (*Hagen*) = Zak 2013/612 = bbl 2013, 259 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = ecolex 2014/79 = wobl 2014, 171 (*Kletečka*) = NZ 2015/31 mwN; OGH 19.12.2001, 3 Ob 219/01 d; OGH 3 Ob 144/93 SZ 67/1 = NZ 2015/31 = ÖJZ 1994/134 (EvBl).

garantieren. Zweitens soll die mangelnde Belassungsabsicht verdeutlichen. Bezüglich dem zugrundeliegendem Nutzungsverhältnis ist anzumerken, dass dieses unterschiedlich ausgestaltet werden kann. So kann als taugliche Vereinbarung die Miete, die Pacht, die Leihe, das Prekarium oder die Servitut herangezogen werden. In der Mehrzahl der Fälle im Geschäftsleben werden Mietverträge abgeschlossen, obwohl diese oft unter dem Titel Pacht vereinbart werden. Nach Außen hin ist die mangelnde Belassungsabsicht gewährleistet, wenn das zugrundeliegende Nutzungsverhältnis nicht unbefristet ist.<sup>171</sup> Gerade das Merkmal „Grundnutzungsverhältnis“ erfordert einen genauen Blick (die Nutzung muss zeitlich befristet sein), da gerade bei massiven Gebäuden die Publizität – da die meisten Käufer davon ausgehen, dass das Gebäude auch dem Grundstückseigentümer gehört – zu kurz kommt.<sup>172</sup> Bezüglich Mietverträgen, welche auf eine unbefristete Zeit abgeschlossen wurden, sind sich die Lehre und Judikatur nicht einig. Der OGH tendiert jedoch in einer der jüngeren Entscheidungen dazu, auch bei unbefristeten Bestandverhältnissen die mangelnde Belassungsabsicht zuzulassen, wenn es eine Kündigungsoption gibt. Geht es nach *Kletečka*, so würde jedoch ein erhöhter Mietschutz (sofern man eine Mietrechtsgesetzanalogiefähigkeit bejaht), welcher mit erhöhten Kündigungsbestimmungen einhergeht, das Gegenteil bewirken. In so einem Fall wäre die mangelnde Belassungsabsicht nicht mehr ableitbar.<sup>173</sup> So kritisiert *Kletečka* die oberstgerichtliche Entscheidung 2 Ob 242/05 k vom 8.3.2007.<sup>174</sup> Aus dieser lasse sich deuten, dass der OGH eine Befristung als Merkmal der mangelnden Belassungsabsicht für wesentlich hält. Dies würde aber eine andere vertretene OGH Auffassung für Gebäude, welche massiv gebaut wurden (bei diesen sieht der OGH die Befristung für notwendig), konterkarieren. Nämlich jene welche das MRG für analogiefähig ansieht. Denn diese Bestandverträge könnten nicht nach § 30 MRG aufgekündigt werden bzw. wäre diese Bestimmung bei Zeitablauf ohne Bedeutung.<sup>175</sup> Der OGH geht davon aus, dass

---

<sup>171</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 3.

<sup>172</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 58; *Holzner*, Gutgläubiger Rechtserwerb an Nebensachen, JBL 1994, 587 (589 f); *Holzner*, Mehr Publizität für Superädifikate, ÖBA 2001, 304 (306).

<sup>173</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 3 f.

<sup>174</sup> OGH 2 Ob 242/05 k Zak 2007/306 = bbl 2007, 159 (*Auer/Eggelmeier-Schmolke*) = RdW 2007/626 = immolex 2007/170 = ecollex 2008, 718 (*Kletečka/Häusler*) = Zak 2008, 320 (*Kletečka/Häusler*) = MietSlg 59.036 (8) = NZ 2010, 65 (*Bittner*) = wobl 2014/21 = NZ 2015/149.

<sup>175</sup> *Kletečka/Häusler*, Superädifikat: OGH verschärft Anforderungen, ecollex 2008, 718 (718 ff).



das MRG auf Flächenmietverträge zur Errichtung von Wohn- oder Geschäftsraumsuperädifikate anzuwenden ist.<sup>176</sup>

Die fehlende Absicht das Gebäude zu belassen, kann aber auch durch das dritte Kriterium des Zwecks, gebildet werden. Als Beispiel können hier Weltausstellungspavillons dienen.<sup>177</sup> Diese werden oft nur für die Zeit der Ausstellungsdauer gebaut und nach Ablauf dieser wieder beseitigt.<sup>178</sup> Erwähnenswert ist jedoch, dass der Zweck im Beispiel wieder in den Hintergrund tritt, da das Hauptkriterium des zugrundeliegenden befristeten Nutzungsverhältnisses maßgebend ist.<sup>179</sup> So stellte der OGH in der Entscheidung 1 Ob 513/93 vom 22.03.1993, in welcher es um eine Stollenanlage ging, auf den Zweck des Gebäudes ab, welcher auch die mangelnde Belassungsabsicht dokumentiere.<sup>180</sup>

## **1. Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Tiny House-Bauweisen**

### **a. THOF**

Hier sind – bedingt durch die stabile Bauweise – zusätzlich Merkmale der mangelnden Belassungsabsicht notwendig. So zum Beispiel durch die Zweckwidmung, einer Aufschrift oder über das Grundnutzungsverhältnis, damit die mangelnde Belassungsabsicht für die Außenwelt wirksam dokumentiert werden kann.

### **b. THOS**

Wie bereits angedeutet, kann das Merkmal der mangelnden Belassungsabsicht bei Tiny Houses on Skids für die Frage, ob ein Superädifikat vorliegt oder nicht, relevant sein. Aus der immanenten Bauweise – der Unterbau des Tiny Houses kann vom Untergrund bzw. vom Fundament ohne Substanzverlust oder ohne wirtschaftlichen Nachteil wieder getrennt werden – ergibt sich auch meines Erachtens die mangelnde Belassungsabsicht.

---

<sup>176</sup> OGH 9 Ob 47/04 h immolex 2005, 114 (*Pletzer*) = RdW 2005/367 = wobl 2005, 308 (*Schauer*) = SZ 2004/161 = MietSlg 56.221 mwN: RIS-Justiz RS0069261; RS0066883; zuletzt etwa OGH 5 Ob 115/03 b = immolex 2004/22 = wobl 2003/188; OGH 8 Ob 250/02 a immolex 2004/24 = wobl 2005/110, sofern die errichteten "Räume" nicht lediglich eine Nebensache darstellen (MietSlg 43.129; WoBl 1993/38 = MietSlg 43.133 uva).

<sup>177</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 4; *Holzner*, Mehr Publizität für Superädifikate, ÖBA 2001, 304.

<sup>178</sup> *Wikipedia*, Weltausstellung, <https://de.wikipedia.org/wiki/Weltausstellung> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>179</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 4.

<sup>180</sup> OGH 1 Ob 513/93 ecolex 1993, 451 (*Heid*) = ÖJZ 1993/224 (NRsp) = ÖJZ 1993/225 (NRsp) = NZ 1994, 15 (*Hofmeister*) = Jus-Extra OGH-Z 1388 = SZ 66/38.

Es ist davon auszugehen, dass das Aussehen des Bauwerks ausreicht, sodass nicht zusätzliche Merkmale gegeben sein müssen.

### **c. THOW**

Zusammengefasst wird entsprechend sowohl der Judikatur als auch der Literatur kein Bauwerk vorliegen, sodass sich das Vorliegen der zweiten Voraussetzung der mangelnden Belassungsabsicht nicht stellt.

## **IV. Conclusio**

Insbesondere die Bauweise eines THOS bietet meines Erachtens als „Chamäleon“ viel Spielraum zwischen einem Superädifikat und einem selbstständigen Liegenschaftsbestandteil. So wird nach *Kletečka* häufig bereits ein selbstständiger Bestandteil einer Liegenschaft vorliegen. Doch kann auch der Bauwerksbegriff im Sinne eines Superädifikats – wie oben bereits dargelegt – vorliegen, sodass letztlich die Bauweise selbst als Ausdruck der mangelnden Belassungsabsicht zutage treten kann. Die Unterscheidung mag primär theoretischer bzw. akademischer Natur sein, dennoch ist der Unterschied für etwaige Rechtsfolgen relevant.

## **V. Relevanz, die sich aus der Unterscheidung zwischen einem Superädifikat und einem selbstständigen Bestandteil einer Liegenschaft ergibt**

Selbstständige Bestandteile besitzen eine Sonderrechtsfähigkeit. Dadurch ist es auch möglich sie zu veräußern und zu verpfänden.<sup>181</sup> Dies ist auch bei Superädifikaten möglich.<sup>182</sup> Für die Verpfändung von selbstständigen Bestandteilen der Liegenschaft ist eine vorangegangene Absonderung nicht notwendig.<sup>183</sup> Diese kann durch Zeichen erfolgen, da der Modus für bewegliche Sachen zur Anwendung kommt. Als Überbau wäre dafür hingegen eine Urkundenhinterlegung notwendig. Das würde bedeuten, dass 1,2% der Kreditsumme als Bemessungsrundlage für die Eintragungsgebühr schlagend

---

<sup>181</sup> RIS-Justiz RS0009891.

<sup>182</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 8.

<sup>183</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3; unter Verweis auf OGH 3 Ob 174/01 m JBl 2002, 376; so auch *Kletečka*, Der Bauwerksbegriff im Superädifikatsrecht, immolex 2004, 264 (269).

werden würde.<sup>184</sup> Im Gegensatz zu Überbauten ist jedoch für die Übertragung von Eigentum sowie für die Begründung von Pfandrechten keine Urkundenhinterlegung bei Gericht notwendig.<sup>185</sup> Urkundenhinterlegung bedeutet zugleich einen größeren Aufwand und höhere Kosten. Dieser Mehraufwand und diese Mehrkosten entstehen auch aufgrund unterschiedlicher Bestimmungen für Überbauten, insbesondere spezieller steuerrechtlicher Aspekte.<sup>186</sup> Es ist in bestimmten Konstellationen möglich – durch die Qualifizierung als selbständiger Bestandteil der Liegenschaft – grunderwerbssteuerauslösende Vorgänge zu vermeiden.<sup>187</sup> Die Übertragung, jedoch nicht die erstmalige Begründung, löst die Grunderwerbssteuer aus.<sup>188</sup> So entsprechen beispielsweise die Gebühren für die Urkundenhinterlegung den Grundbuchsgebühren, weiters zum Beispiel Eingabe- oder Eintragungsgebühren, die durch die Eintragung von Eigentum, Pfandrechten und Baurechten ausgelöst werden.<sup>189</sup>

Ein weiterer Unterschied ist die unterschiedliche exekutionsrechtliche Behandlung. Demnach wird ein Überbau so behandelt, als wäre er unbeweglich. Das bedeutet, dass grundsätzlich die zwangsweise Pfandrechtsbegründung, Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung möglich sind.<sup>190</sup> Selbstständige Bestandteile werden jedoch behandelt, als wären sie beweglich.<sup>191</sup> Einen weiteren Punkt den es zu berücksichtigen gilt, ist der Eigentumsvorbehalt. Ein selbständiger Bestandteil eignet sich dafür, da er bei Verbindung mit der Liegenschaft nicht erlischt<sup>192</sup>, wie zum Beispiel bei Windkraftanlagen.<sup>193</sup> Überbauten stehen dem Eigentumsvorbehalt auch offen.<sup>194</sup> Im

---

<sup>184</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3 (14).

<sup>185</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 8; *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immolex 2018, 10 (12).

<sup>186</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immolex 2018, 10 (10, 12).

<sup>187</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immolex 2018, 10 (13).

<sup>188</sup> *Engelhart*, Baurecht und Superädifikat - Vergleich, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 13.

<sup>189</sup> *Jauk*, Urkundenhinterlegung (Stand 21.7.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).

<sup>190</sup> *Mini*, Exekution auf Superädifikate, immolex 2014, 70 (70 f).

<sup>191</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (14).

<sup>192</sup> *Illedits*, Eigentumsvorbehalt (Stand 17.6.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).

<sup>193</sup> *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immolex 2018, 10 (13); ebenso *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (14).

<sup>194</sup> RIS-Justiz RS0009861.

Gegensatz zu selbständigen Bestandteilen der Liegenschaft ist auf Superädifikate die längere Gewährleistungsfrist anzuwenden.<sup>195</sup>

## **VI. Exkurs -> Analoge Anwendung des MRG auf das Nutzungsverhältnis betreffend der Liegenschaft**

Nicht bebaute Flächen, die vermietet werden, sind nicht unter den Anwendungsbereich des MRG zu subsumieren, da nur die Miete von Räumen darunter fällt.<sup>196</sup> Jedoch ist dabei eine Ausnahme zu beachten. Auf Bestandverträge betreffend Liegenschaften, auf denen sich im Einverständnis mit dem Liegenschaftseigentümer und dem Errichter – welcher auch Vormieter war – Überbauten befinden, ist ebenfalls das MRG anzuwenden. Allerdings mit der Einschränkung, dass dieser Überbau nur für Zwecke einer steten Wohnraumversorgung oder geschäftlicher Funktionen genutzt wird.<sup>197</sup> Sollte der Mieter die Möglichkeit eines Überbaus, auf dem in Bestand genommenem Grundstück für Wohn- oder Geschäftsfunktionen, nicht ergreifen, ist das MRG nicht analog anzuwenden. Damit die mietrechtgesetzlichen Bestimmungen betreffend der Kündigung analog zum Einsatz kommen, muss der Bestandgeber dem Aufbau eines Bauwerks zustimmen.<sup>198</sup> Der OGH verwendet die MRG Kündigungsbestimmungen analog.<sup>199</sup>

## **VII. Superädifikat: Beweglich oder unbeweglich?**

Aus einem Umkehrschluss aus § 297 ABGB leitet die herrschende Ansicht ab, dass sich das Superädifikat eine bewegliche Sache ist. Jedoch sprechen viele Vorschriften dagegen. Diese gehen mit einem Superädifikat wie mit einer unbeweglichen Sache um.<sup>200</sup> Bei der Einteilung des Überbaus als bewegliche oder unbewegliche Sache spielen

---

<sup>195</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 6; *Illedits*, Superädifikat (Stand 20.6.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).

<sup>196</sup> RIS-Justiz RS0069471.

<sup>197</sup> RIS-Justiz RS0069261.

<sup>198</sup> OGH 10 Ob 18/11 m Zak 2011/366 = immolex-LS 2011/45 = immolex-LS 2011/55 = immolex 2011/73 (*Pfiel*) = MietSlg 63.244 = wobl 2013, 15 (*Hausmann*) mwN.

<sup>199</sup> OGH 3 Ob 608/89 woBl 1990,159 (*Würth*); OGH 9 Ob 47/04 h immolex 2005, 114 (*Pletzer*) = RdW 2005/367 = wobl 2005, 308 (*Schauer*) = SZ 2004/161 = MietSlg 56.221 mwN: RIS-Justiz RS0069261; RS0066883; zuletzt etwa OGH 5 Ob 115/03 b = immolex 2004/22 = wobl 2003/188; OGH 8 Ob 250/02 a immolex 2004/24 = wobl 2005/110, sofern die errichteten "Räume" nicht lediglich eine Nebensache darstellen (MietSlg 43.129; WoBl 1993/38 = MietSlg 43.133 uva).

<sup>200</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 6.

Zweckgedanken eine Rolle.<sup>201</sup> Geht es um den gutgläubigen Eigentumserwerb gemäß § 367 ABGB, um das Bestandgeberpfandrecht, um die Vorschriften bezüglich Enteignung und Ersitzung, um den Eigentumsvorbehalt und um die Eigenschaft als Zubehör zu einer anderen Liegenschaft, wird das Superädifikat als bewegliche Sache angesehen. Vor dem Hintergrund der Gewährleistungsfrist gemäß § 933 ABGB, des Urkundenhinterlegungsgesetzes (UHG), der Verdinglichung von Vorkaufs- und Wiederkaufsrechten, der Verdinglichung von Veräußerungs- und Belastungsverboten wird das Superädifikat wie eine unbewegliche Sache behandelt. Dasselbe gilt hinsichtlich des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, im Bestandsverfahren, in der Exekution, etc.<sup>202</sup>

### VIII. Superädifikate auf eigenem Grund

Für die Beantwortung dieses Aspektes spielen wiederum die §§ 297 ABGB und 435 ABGB eine maßgebende Rolle. § 435 ABGB bezieht sich auf Bauwerke auf einem fremden Grundstück. Durch einen Umkehrschluss wäre damit die Schlussfolgerung zu ziehen, dass die Errichtung von Überbauten nur auf einem Grundstück zulässig wäre, welches nicht im Eigentum des Erbauers steht. Geht es aber nach *Ostheim*, soll auch ein Superädifikat auf eigenem Grundstück möglich sein. Folgend sind die oben genannten Paragraphen zusammenzudeuten und nicht bloß § 435 ABGB. § 297 ABGB nimmt keineswegs Stellung zum Bauen auf fremden Grund. Sie zählt Bauten zu den unbeweglichen Sachen, sofern eine Belassungsabsicht vorhanden ist. Für die Schaffung eines selbstständigen sonderrechtsfähigen Bestandteiles gemäß § 297 ABGB ist lediglich Voraussetzung, dass der Liegenschaftseigentümer beim Bauen auf seinem Grund die Absicht hat, dieses Gebäude nicht dort zu belassen. Nach *Ostheim* lasse sich die mangelnde Belassungsabsicht nur nach objektiven Kriterien untersuchen und verdeutliche sich unter anderem durch die Bauweise des Gebäudes, bei Bauten, welche über die Grenze auf fremden Grund gebaut werden und wenn das Gebäude als Zubehör eines anderen Grundstücks gilt. Geht es nach *Bydlinski*, so wird diese Ansicht kritisiert. Er interpretiert den § 297 ABGB dahingehend, dass die dort erwähnten Häuser und die

---

<sup>201</sup> *Rechberger*, Erkenntnisverfahren, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 112; *F. Bydlinski*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 30 ff; *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 58 ff.

<sup>202</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 6.

anderen Gebäude eine stabile Beschaffenheit aufweisen und unabhängig vom Bestehen einer bestimmten Absicht als unbewegliche Sachen gelten. Somit argumentiert er, dass der Gesetzgeber ausschließlich auf die Bauweise der Gebäude abzielt, um die mangelnde Belassungsabsicht zu beschreiben, wenn auf dem eigenen Grund und Boden Gebäude gebaut werden. Eines von den drei Merkmalen, das Grundnutzungsrecht, wird durch die Bauweise des Gebäudes verdrängt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass Überbauten auf der eigenen Liegenschaft nicht möglich sind, wenn die Gebäude eine stabile Bauweise aufweisen und vom Boden nicht getrennt werden können. Bei Gebäuden, bei denen man aufgrund ihrer Bauweise oder anderer Gründe, erkennen kann, dass sie nicht immer mit der Liegenschaft verbunden sein sollen, besteht die Möglichkeit einen sonderrechtsfähigen Überbau auf dem eigenen Grund zu haben. Bei diesen Bauwerken darf es sich aber nicht um Häuser oder Gebäude im gewöhnlichen Sinn handeln. Vielmehr handelt es sich hierbei um Bauwerke, welche bloß hochgezogen, beziehungsweise aufgeführt wurden. Von diesen sind wiederum Zelte, abgestellte Wohnwägen etc., somit wirkliche Fahrnisse zu unterscheiden. Somit handelt es sich um eine besondere Art von Bauwerken, bei denen eine Analogie des § 435 ABGB gerechtfertigt scheint.<sup>203</sup> Zusammenfassend kann gesagt werden, dass Bauwerke, die eine labile Bauweise aufweisen, als Superädifikate auf der eigenen Liegenschaft gebaut werden können, sofern eine mangelnde Belassungsabsicht vorhanden ist. Diese kommt vordergründig durch die Bauweise zum Ausdruck. Ist das Bauwerk massiv gebaut worden, so ist dies nicht möglich.<sup>204</sup> So heißt es in einem OGH Judikat: „[...] *jedenfalls massive, fest und wirtschaftlich untrennbar mit dem Boden verbundene Bauwerke unselbständiger Bestandteil des Grundstücks werden.*“<sup>205</sup> Der OGH bestätigt in seiner Entscheidung 5 Ob 278/07 d vom 19.02.2008<sup>206</sup> dieses Urteil. Jedoch kann es durchaus dazu kommen, dass auch das andere Merkmal – nämlich der Zweck des Gebäudes – zusätzlich zur Bauweise

---

<sup>203</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 28 ff; *Haslmayr*, Ist eine extensive Interpretation der gesetzlichen Bestimmungen über den Eigentumserwerb durch Urkundenhinterlegung zulässig?, NZ 1967, 38 (39); aA *Ostheim*, Superädifikate auf eigenem Grund, ÖJZ 1975, 202 (202 ff).

<sup>204</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 7.

<sup>205</sup> OGH 5 Ob 36/00 f NZ GBSlg 2000, 382 -383 (*Auer*) = ÖJZ-LS 2015, 387 (*Brenn*) = bbl 2000/109 = wobl 2001/13.

<sup>206</sup> OGH 5 Ob 278/07 d immolex-LS 2008/41 = Zak 2008/268 = EvBl 2008/115 = Jus-Extra OGH-Z 4483 = bbl 2008, 157 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = wobl 2008/96 = NZ 2008, 318 (*Hoyer*) = RdW 2008/259 (Info aktuell) = JBl 2008, 779 = SZ 2008/26 = ZLB 2011/81 = MietSlg 60.029 = ÖJZ-LS 2015, 378 (*Brenn*).

in die Bestimmung der fehlenden Belassungsabsicht einfließt.<sup>207</sup> Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn der Überbaueigentümer im Nachhinein auch Eigentümer der Liegenschaft wird. In diesem Fall zählt der Grundnutzungsvertrag nicht mehr, sondern es spielt die Bauweise eine größere Rolle. Diese könnte dafür sprechen, das Bauwerk als Teil des Grundstückes anzusehen.<sup>208</sup>

## **IX. Der Erwerb eines Superädifikats**

### **1. Originär**

Originär Eigentum am Superädifikat wird durch das Bauen des Gebäudes selbst begründet. Das heißt: Baut der Grundstückseigentümer das Bauwerk oder lässt er sich dieses von einem anderen bauen, so erwirbt der Grundstückseigentümer Eigentum am Superädifikat. Hingegen wird das Bauwerk vom Anderen für sich selber errichtet, so erwirbt er daran Eigentum.<sup>209</sup> Die Hinterlegung einer Urkunde ist, für den erstmaligen Erwerb von Eigentum an einem Bauwerk, formal nicht vorgesehen.<sup>210</sup> Es existiert jedoch die Möglichkeit den erstmaligen Erwerb eines Überbaus im Grundbuch sichtbar zu machen und auch in die Bauwerkskartei aufnehmenzulassen. Hierfür ist eine Einreihung der Urkunde notwendig.<sup>211</sup> Ebenfalls notwendig ist, dass der Liegenschaftseigentümer diesem Vorhaben zustimmt.<sup>212</sup> Jedoch hat das Ersichtlichmachen nach § 10 Abs 1a UHG (damals § 19 Abs 1 UHG) nur deklarative Wirkung und ist damit nicht konstitutiv. Sie ist lediglich Voraussetzung für den Fall einer Übertragung eines Gebäudes.<sup>213</sup> Wurde nach der alten Rechtslage gemäß § 19 Abs 1 UHG das Bestehen des Bauwerks ersichtlich gemacht, so verlangt nun § 10 Abs 1a UHG, dass eine Urkunde, die für ein Gebäude hinterlegt wurde, ersichtlich gemacht wird.<sup>214</sup>

Auf die bereits oben näher ausgeführten §§ 417 ff ABGB kann im Zusammenhang mit Superädifikaten nicht zurückgegriffen werden, da diese eine Ableitung vom „superficies

---

<sup>207</sup> *Holzner*, Mehr Publizität für Superädifikate, ÖBA 2001, 304 (306).

<sup>208</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 58; vgl. OGH 5 Ob 36/00 f NZ GBSlg 2000, 382 -383 (*Auer*) = ÖJZ-LS 2015, 387 (*Brenn*) = bbl 2000/109 = wobl 2001/13.

<sup>209</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 59.

<sup>210</sup> RIS-Justiz RS0077445.

<sup>211</sup> RIS-Justiz RS0037902.

<sup>212</sup> RIS-Justiz RS0037908.

<sup>213</sup> RIS-Justiz RS0077228.

<sup>214</sup> *Binder* in *Kodek*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 10 UHG Rz 3-4 (Stand 1.9.2016, rdb.at).

solo cedit“ Prinzip bilden und somit das Gebäude auf der fremden Liegenschaft zum unselbstständigen Bestandteil dieser wird.<sup>215</sup>

## 2. Derivat

Für das derivative Eigentum an einem Superädifikat ist die Hinterlegung notwendig.<sup>216</sup> Die Hinterlegung der Urkunde dient somit als Modus. Hierbei sind einige, von der Judikatur herausgearbeitete Formalitäten, einzuhalten, welche eine leichtere Bestimmung von Superädifikaten gewährleisten sollen. Die alleinige Benennung als Überbau genügt nicht. Vielmehr muss im Zuge der Urkundenhinterlegung ein Plan beziehungsweise eine Beschreibung des Gebäudes, welches zum Beispiel die Bauweise, Größe oder den bebauten Flächenumfang näher beschreibt, eingereicht werden.<sup>217</sup> Das Gericht prüft im Zuge des Urkundenhinterlegungsverfahrens nicht, ob es sich beim Gebäude rechtlich um ein Bauwerk im Sinne eines Überbaus gemäß § 435 ABGB handelt. Es wird somit nicht die rechtliche Existenz untersucht.<sup>218</sup> Ebenfalls nicht geprüft wird die Berechtigung des Vormannes. Der Nachweis dafür ist im Hinterlegungsverfahren nicht erforderlich.<sup>219</sup> Damit aber der Antrag auf Hinterlegung erfolgreich bewilligt wird, muss sich das Begehren aus den beigelegten Urkunden erklären lassen.<sup>220</sup> Zur Abweisung kommt es nach der Judikatur in den Fällen, bei denen sich aus den beigelegten Urkunden ohne Zweifel erschließen lässt, dass kein Bauwerk vorliegt beziehungsweise das Gebäude nicht als Überbau klassifiziert werden kann.<sup>221</sup> Damit man Rechte an Überbauten erwerben kann, sind gemäß dem UHG<sup>222</sup> entweder die Urkunden bei Gericht zu hinterlegen oder einzureihen. So ist die gerichtliche Hinterlegung in folgenden Fällen notwendig: Für den derivativen Erwerb von Eigentum, von Pfandrechten, von Servituten und von Reallasten. Eingereicht wird folgendes: Abschriften von Protokollen über die pfandweise

---

<sup>215</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 59 mwN.

<sup>216</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 8.

<sup>217</sup> OGH 5 Ob 35/15 f Zak 2015/427 = EvBl-LS 2015/109 = AnwBl 2015, 456 = wobl 2015/172 = RZ 2015, 187 = ZLB 2016/17 = SZ 2015/26 = MietSlg 67.528 = ÖJZ-LS 2015, 712 (*Brenn*) = ZLB 2016, 37 (*Kothbauer*).

<sup>218</sup> RIS-Justiz RS0077193.

<sup>219</sup> OGH 5 Ob 284/01 b NZ GBSlg 2003, 58-59 (*Auer*) = bbl 2002/63.

<sup>220</sup> OGH 5 Ob 190/14 y EvBl-LS 2015/61 = ÖJZ-LS 2015, 378 (*Brenn*) = ÖJZ-LS 2015, 712 (*Brenn*) = Jus-Extra OGH-Z 2015, 16 (*Angst/Schwarz*) mwN.

<sup>221</sup> OGH 5 Ob 190/14 y EvBl-LS 2015/61 = ÖJZ-LS 2015, 378 (*Brenn*) = ÖJZ-LS 2015, 712 (*Brenn*) = Jus-Extra OGH-Z 2015, 16 (*Angst/Schwarz*) mwN.

<sup>222</sup> Urkundenhinterlegungsgesetz BGBl 1974/326 idgF.



Beschreibung, von Ausfertigungen vom Beschluss der über die Erteilung des Zuschlages nach § 183 EO, etc. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist, dass die Hinterlegung von Urkunden die Gutgläubigkeit vereiteln kann, aber nicht umgekehrt.<sup>223</sup> Für die Hinterlegung der Urkunde wird die Zustimmung des Eigentümers des Grundstücks nicht gebraucht.<sup>224</sup> Gegen das Ersichtlichmachen der Urkunde hat der Grundstückseigentümer keinen Rechtsbehelf.<sup>225</sup> Dafür steht ihm eine Löschungsklage im Falle einer unrichtig erfolgten Hinterlegung zu. Bei dieser Klage handelt es sich um eine Analogie zu § 61 GBG.<sup>226</sup>

### 3. Gutgläubiger Erwerb

Beim gutgläubigen Erwerb von Superädifikaten ist der § 367 ABGB heranzuziehen. Somit gelten die Regeln wie bei einem Fahrnis.<sup>227</sup> Dabei wird aber zwischen zwei verschiedenen Situationen unterschieden. Im ersten Fall weiß der Erwerber – welcher redlich ist – , dass es sich bei dem Gebäude um einen Überbau handelt und im zweiten Fall ist ihm dieser Umstand beim Kauf eines Grundstücks nicht bewusst.<sup>228</sup> Im ersteren Fall ist es aber notwendig, dass die Hinterlegung der Urkunde durch den Nichtberechtigten erfolgt ist, weil die Urkundenhinterlegung die einzige Übertragungsart ist.<sup>229</sup> Eine der Alternativvoraussetzungen des § 367 ABGB, nämlich das Erwerben in einer öffentlichen Versteigerung, ist auch auf Superädifikate anzuwenden.<sup>230</sup> Die Feilbietung kann freiwillig oder auch exekutiv erfolgen.<sup>231</sup> Für Überbauten soll die freiwillige Versteigerung weiterhin möglich sein (obwohl es sich um bewegliche Sachen handelt)<sup>232</sup>, da sie für Fahrnisse nicht mehr gelten soll.<sup>233</sup> Hingegen kann in letzterem Fall, wo der Erwerber glaubt, dass das Bauwerk ein unselbstständiger Teil des

---

<sup>223</sup> *Koziol – Welser/Kletečka*, Bürgerliches Recht I<sup>15</sup> (2018) Rz 1161 f.

<sup>224</sup> *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 59.

<sup>225</sup> *Binder in Kodek*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 10 UHG Rz 6 (Stand 1.9.2016, rdb.at).

<sup>226</sup> OGH 5 Ob 32/10 g ÖJZ-LS 2015, 378 (*Brenn*) = NZ 2016/2 = Zak 2010/367 und OGH 31.08.2010, 5 Ob 156/10 t.

<sup>227</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 31 mwN.

<sup>228</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 8 f.

<sup>229</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 31.

<sup>230</sup> *Holzner in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 367 Rz 7 (Stand 1.10.2016, rdb.at).

<sup>231</sup> *Winner in Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 367 Rz 10 (Stand 1.7.2016, rdb.at).

<sup>232</sup> ErläutRV 224 BlgNR 22. GP 117.

<sup>233</sup> ErläutRV 224 BlgNR 22. GP 117.

Grundstückes ist, kein gutgläubiger Erwerb zustande kommen, da der notwendige Modus, nämlich die Hinterlegung, nicht getätigt wurde.<sup>234</sup> In einer besonderen Situation ist es sogar möglich durch Versteigerung Eigentum am Superädifikat zu erwerben, obwohl der Ersteher gar nicht von der Überbauqualifizierung wusste. Dafür muss es im Zuge einer Versteigerung, nach den selbigen Bedingungen und auch nach dem Edikt zur Versteigerung, mitversteigert worden sein. Mittels Zuschlag wird man anschließend Eigentümer des Superädifikats.<sup>235</sup>

## X. Pfandrecht

Es ist rechtlich möglich, Überbauten zu verpfänden. Dies kommt oft zur Besicherung von Krediten vor.<sup>236</sup> Damit das Pfandrecht erworben werden kann, benötigt man eine Urkundenhinterlegung gemäß § 451 Abs 2 ABGB.<sup>237</sup> Hinterlegt wird die Pfandbestellungsurkunde, welche auch beglaubigt sein muss. Der Liegenschaftseigentümer muss der Verpfändung des Überbaus nicht zustimmen.<sup>238</sup> Auch ist es möglich, ein Pfandrecht gutgläubig zu erwerben.<sup>239</sup> Folgendes Beispiel illustriert den gutgläubigen Erwerb gemäß § 456 ABGB: Der gutgläubige Erwerber vom Überbau weiß nicht, dass er vom Nichteigentümer erwirbt. Er weiß aber, dass er einen Überbau erwirbt. Dennoch ist die Hinterlegung der Urkunde verpflichtend. Außerdem muss derjenige, der das Superädifikat als Pfand hergibt, auch Vertrauensmann des Superädifikatseigentümers sein. Dieser Fall ist aber wiederum von einem anderen zu trennen. Fraglich bleibt jedoch, was geschieht, wenn der Erwerber des Grundstücks von der Superädifikatseigenschaft nichts weiß und der Überbau nicht dem Grundstückseigentümer gehört. Erwirbt dann der Erwerber, welcher Eigentum beziehungsweise ein Grundpfandrecht an der Liegenschaft erhält, auch diese dinglichen Rechte – sprich absolute Rechte – am Bauwerk des Grundstücks?<sup>240</sup> Folgendes Beispiel, welches in der Kreditwirtschaft eine Rolle spielt, soll diese Problematik verdeutlichen:

---

<sup>234</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 9 mwN.

<sup>235</sup> RIS-Justiz RS0003454.

<sup>236</sup> *Graf*, Superädifikate als Kreditsicherheiten, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 61-62.

<sup>237</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 11.

<sup>238</sup> *Graf*, Superädifikate als Kreditsicherheiten, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 62.

<sup>239</sup> RIS-Justiz RS0010894.

<sup>240</sup> *Graf*, Superädifikate als Kreditsicherheiten, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 62.

Wenn eine Person einen Kredit aufnehmen möchte, wird sie ein Grundpfandrecht (Hypothek) für ihr Grundstück bestellen. In diesem Beispiel ist es aber so, dass sich auf diesem Grundstück ein Überbau befindet, der im Eigentum einer anderen Person ist. Banken wird in der Thematik „Superädifikate“ viel abverlangt, da diese eine Reihe an Vorkehrungen treffen müssen, da solch ein Superädifikat nicht leicht zu erkennen ist. Im Rahmen von einer Art „Due Dilligence“ nehmen Banken Einblick in das Grundbuch, in die Urkundensammlung, in die Sammlung der Bauwerksurkunden sowie in den Bauakt. Jedoch garantieren alle diese Vorkehrungen nicht, dass ein Superädifikat vorliegt. Banken sind daher oftmals auf die Informationen des Pfandbestellers angewiesen. Das Grundbuch ist nicht immer eine Informationsquelle, da Überbauten durch Errichtung entstehen und nicht im Grundbuch eingetragen werden müssen. Kommt es in letzter Konsequenz zu einer Exekution der Liegenschaft seitens der Bank kommen, so könnte sich der Überbaueigentümer mit einer Exszindierungsklage wehren. Im schlimmsten Fall könnte der Pfandgläubiger nur noch das Grundstück ohne das Gebäude verwerten. Jedoch wären damit Wertverluste für die Bank verbunden. Durch all die bereits oben erwähnten getroffenen Vorkehrungen könnte doch ein gutgläubiger Erwerb vorliegen? Jedoch wird der gutgläubige Miterwerb des Überbaus an der nicht vorhandenen Urkundenhinterlegung scheitern, da diese gemäß § 451 Abs 2 ABGB als Modus fungiert.<sup>241</sup> Die Gutgläubigkeit gegenüber dem Liegenschaftseigentümer, kann die nicht erfolgte Urkundenhinterlegung nicht substituieren.<sup>242</sup> Die Problematik hinsichtlich des gutgläubigen Eigentumserwerbs und die damit verbundenen Risiken lassen sich häufig nur durch eine Anfrage an den Pfandbesteller lösen. Hierbei ist in Erfahrung zu bringen, ob das Eigentum auch hinsichtlich des Überbaus besteht. Dennoch ist das keine absolute Absicherung. Sobald jedoch ein Pfandrecht am Überbau realisiert wurde, hilft § 20 UHG vor einem allfälligen gutgläubigen Erwerb durch andere Personen, weil, die Urkunde jegliche Redlichkeit, die durch Nichtwissen entsteht, zerstört.<sup>243</sup>

---

<sup>241</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (12 f).

<sup>242</sup> *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 435 Rz 1 (Stand 1.7.2016, rdb.at).

<sup>243</sup> *Graf*, Superädifikate als Kreditsicherheiten, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 66.

Es stellt sich außerdem die Frage, was mit dem Pfandrecht geschieht, wenn der Überbau nicht mehr existiert und somit nicht mehr sonderrechtsfähig ist.<sup>244</sup> Sobald das zugrunde liegende Nutzungsverhältnis aufhört, hat diese Tatsache keinen Einfluss mehr auf das Superädifikat. Das Gebäude gehört, trotz des Wegfalls des Grundnutzungsverhältnisses, dem Überbaueigentümer. Die Funktion des Grundnutzungsverhältnisses besteht darin, die mangelnde Belassungsabsicht nach Außen zu bringen, welche im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss. Das bedeutet, dass der Erbauer weiterhin über seinen Überbau verfügen kann, in dem er es entfernen oder derivativ das Eigentum an den Liegenschaftseigentümer übertragen lässt. Dazu ist die Bedienung der Urkundenhinterlegung unumgänglich. Durch diesen Vorgang kommt es folgend zu einer Eigentumsvereinigung des Gebäudes und des Grundstückes.<sup>245</sup> Handelt es sich bei den Überbauten um massiv gebaute Gebäude, welche stabil mit dem Boden verbunden sind und bei denen es unwirtschaftlich wäre sie zu trennen, dann verlieren diese ihre Sonderrechtsfähigkeit, wenn es zu dieser Übertragung kommt. Sie werden zu unselbständigen Teilen der Liegenschaft. Der Grund dafür ist die resultierende Eigentümeridentität. Das Pfandrecht am Überbau bleibt hingegen bestehen.<sup>246</sup> Würde das Ergebnis nicht so sein, argumentiert *Bydlinski*, wäre es mit einem Vertrag zulasten Dritter vergleichbar. Außerdem handelt es sich bei dem Überbau um einen Gegenstand, welcher dennoch körperlich und wirtschaftlich derselbe bleibt.<sup>247</sup> Der OGH bestätigt diese Ansicht in der Entscheidung 3 Ob 85/83 vom 13.09.1983.<sup>248</sup> Jedoch gestaltet sich dies komplexer. Derjenige, der den Überbau erwirbt, wird wahrscheinlich kein Grundnutzungsverhältnis auffinden, welches ihn zur Benützung des Bauwerks ermächtigt, und wird somit mit einer Klage auf Räumung und Abbruch vom Liegenschaftseigentümer rechnen müssen. Somit ist dieses Ergebnis für den Pfandgläubiger unbefriedigend, weil sich wenige Personen für den Erwerb des Superädifikats finden werden. Es kommt somit darauf an, inwieweit ein

---

<sup>244</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (14 f).

<sup>245</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 40.

<sup>246</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 40-41.

<sup>247</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 43.

<sup>248</sup> OGH 3 Ob 85/83 NZ 1984, 222 = JBl 1985, 288 = MietSlg 35043.

Benutzungsverhältnis zur Benutzung legitimiert.<sup>249</sup> Grundsätzlich findet sich in der Exekutionsordnung eine wichtige Bestimmung in diesem Zusammenhang. Gemäß § 153a EO ist die Konsequenz einer Versteigerung eines Superädifikates, dass der Erwerber in das bereits existierende Nutzungsverhältnis eintritt.<sup>250</sup> Dies erfolgt kraft Gesetz, also *ex lege*.<sup>251</sup> § 153a EO sieht auch eine Kündigungsmöglichkeit aus wichtigem Grund vor.<sup>252</sup> Jedoch schafft diese Bestimmung nur teilweise Abhilfe, da sie lediglich bei einem bereits existierendem Benutzungsverhältnis anzuwenden ist. Ein neues Nutzungsverhältnis kann hingegen nicht dadurch entstehen.<sup>253</sup> Geht es nach *Kletečka*, so ist anhand der Zeit als Kriterium zu unterscheiden. Dabei stellt er sich die Frage, ob das zugrundeliegende Nutzungsverhältnis vorzeitig oder durch Zeitablauf, sprich planmäßig, beendet wird und behilft sich mit Analogien aus dem BauRG. Für den ersten Fall soll § 8 BauRG analog herangezogen werden. Daraus lässt sich ableiten, dass das Pfandrecht weiterhin Bestand hat. Für den zweiten Fall werden §§ 9 f BauRG analog verwendet. Das heißt, dass das Pfandrecht nicht bestehen bleibt, wenn das Nutzungsverhältnis durch Verstreichen der Zeit endet und der Überbau derivativ durch Hinterlegung der Urkunde erworben wird. Vielmehr ist eine Wandlung des Pfandrechts vorgesehen, sofern es sich nicht um gesetzliche Pfandrechte handelt, sondern um rechtsgeschäftliche. Der Pfandgläubiger soll durch eine Entschädigung befriedigt werden. Durch die Analogie der §§ 8 ff BauRG ist es möglich, eine sinnvolle Lösung für alle Beteiligten zu finden.<sup>254</sup> Dadurch lässt sich das Ergebnis umgehen, bei dem der neue Erwerber den Überbau abreißen müsste. Soweit ist diese Meinung jedoch in der Rechtsprechung noch nicht durchgedrungen, da sie weiterhin die Ansicht von *Bydlinski* teilt und zu einer gewissen Rechtsunsicherheit bei den Kreditinstituten führt.<sup>255</sup>

---

<sup>249</sup> *Graf*, Superädifikate als Kreditsicherheiten, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 67.

<sup>250</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 12.

<sup>251</sup> *Rechberger*, Exekutionsverfahren Superädifikate, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 119.

<sup>252</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 12.

<sup>253</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 12.

<sup>254</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 11 f.

<sup>255</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (15 f).

## XI. Erlöschen des Superädifikats

Ein endendes Grundnutzungsverhältnis, beeinflusst nicht die Überbaueigenschaft. Das Gebäude gehört, trotz dem Wegfall des Grundnutzungsverhältnisses, dem Überbaueigentümer. Die Funktion des Grundnutzungsverhältnisses besteht darin, die mangelnde Belassungsabsicht nach Außen zu bringen, welche im Zeitpunkt der Errichtung gegeben sein muss. Das bedeutet, dass der Erbauer weiterhin über seinen Überbau verfügen kann, in dem er es entfernen oder derivativ das Eigentum an den Liegenschaftseigentümer übertragen lässt. Dazu ist die Bedienung der Urkundenhinterlegung unumgänglich. Durch diesen Vorgang kommt es folgend zu einer Eigentumsvereinigung des Gebäudes und des Grundstückes.<sup>256</sup> Eine Art ex lege Konsequenz, ausgelöst durch die Beendigung des Benützungsverhältnisses, dass sich der Eigentumswechsel vom Überbaueigentümer auf den Liegenschaftseigentümer automatisch vollziehe – wie sie zum Teil in der Literatur vertreten wird –, ist zu verneinen.<sup>257</sup> Selbst wenn dies zwischen den beiden Parteien im Vertrag vereinbart worden ist. Es bedarf daher einer Urkundenhinterlegung.<sup>258</sup> Handelt es sich bei den Überbauten um massiv gebaute Gebäude, welche stabil mit dem Boden verbunden sind und bei denen es unwirtschaftlich wäre sie trennen, dann verlieren diese ihre Sonderrechtsfähigkeit, wenn es zu dieser Übertragung kommt. Sie werden zu unselbständigen Teilen der Liegenschaft. Der Grund dafür ist die resultierende Eigentümeridentität.<sup>259</sup> Bei labilen Gebäuden ist das Ergebnis ein anderes. Unter eine labile Bauweise fallen Baracken, Praterhütten, etc. Die Konsequenz ist, dass das Superädifikatsgebäude weiterhin selbstständig bleibt.<sup>260</sup>

---

<sup>256</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 40.

<sup>257</sup> OGH 3 Ob 125/84 RdW 1985, 368 = EvBl 1986/10 = SZ 58/23 = MietSlg 37.026 = MietSlg 37.030 (12); *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 40 statt vieler.; vgl. auch *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 13; aA *Graschopf*, Das Recht an Siedlungshäusern und anderen Bauwerken auf fremdem Grunde (Superädifikate) (1933) 36f.

<sup>258</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 13; vgl. OGH 1 Ob 513/93 ecolex 1993, 451 (*Heid*) = ÖJZ 1993/224 (NRsp) = ÖJZ 1993/225 (NRsp) = NZ 1994, 15 (*Hofmeister*) = Jus-Extra OGH-Z 1388 = SZ 66/38.

<sup>259</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 40-41.

<sup>260</sup> *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 13.

## E. Kellereigentum

Werden Bauwerke unter einer fremden Liegenschaft gebaut, so kann einerseits an das Kellereigentum,<sup>261</sup> oder an Superädifikate gedacht werden, wie bereits oben dargestellt in der Stollenentscheidung. Bauwerke unter einer fremden Oberfläche sind gleich zu behandeln wie Bauwerke auf einer fremden Oberfläche.<sup>262</sup> Festzuhalten ist, dass sowohl die baurechtsgesetzlichen, superädifikatsrechtlichen sowie das Kellereigentum betreffende Bestimmungen auf denselben Bauwerksbegriff (Bauwerk, Bau und Werk werden dabei als Synonyme angesehen) – nämlich das Vorliegen einer baulichen Anlage – zurückgreifen. Diese bauliche Anlage zeichnet sich dadurch aus, dass sie durch den Einsatz von menschlicher oder maschineller Kraft und Material hergestellt wurde. Der Unterschied zwischen den drei Rechtsinstituten wird in den zusätzlichen Tatbestandsvoraussetzungen gesehen. Im konkreten Fall muss beim Kellereigentum ein Bauwerk bzw. ein Raum (natürliche Höhle) – beide werden zusammen auch Kellereigentums-Sache genannt – vorliegen, welches sich zusätzlich unter der Erdoberfläche befindet und ein eigenes Objekt darstellt (und nicht Teil eines anderen Bauwerks ist).<sup>263</sup>

So wird in § 300 ABGB das Kellereigentum folgendermaßen definiert: *„An Räumen und Bauwerken, die sich unter der Erdoberfläche der Liegenschaft eines anderen befinden und nicht der Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken dienen, wie Kellern, Tiefgaragen und industriellen oder wirtschaftlichen Zwecken gewidmeten Stollen, kann mit Einwilligung des Liegenschaftseigentümers gesondert Eigentum begründet werden.“*

Ursprünglich war es bereits durch ein kundgemachtes Hofkanzlei-Dekret, aus dem Jahr 1832 in Niederösterreich, möglich am Keller getrennt vom Grundstück Eigentum, welches sich auf einer fremden Liegenschaft befindet, zu erwerben beziehungsweise zu bauen. Hierfür wurde die Eintragung in ein speziell vorgesehenes Buch vorgesehen. Die im Gesetz erwähnten Räume und Bauwerke sind dazu im Stande als Rechtsobjekte selbstständig zu existieren. Im Unterschied zu den Superädifikaten werden sie als Grundstücke angesehen, das heißt sie werden wie immobile Objekte behandelt, und somit

---

<sup>261</sup> Zoppel in Schwimann/Kodek (Hrsg), ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> (2019) § 300 ABGB Rz 1.

<sup>262</sup> Bydlinski, Franz, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 16.

<sup>263</sup> Kogler/Mayrhofer, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 147 ff mwN.

auch als Grundbuchskörper eingetragen. Dieses Hofkanzlei-Dekret trat mit 31. Dezember 2009 außer Kraft und wurde durch einen neuen § 300 ABGB ersetzt. Dabei war es dem Gesetzgeber besonders wichtig, den § 300 ABGB so zu gestalten und zu formulieren, dass die – in bereits zum Dekret ergangener Judikatur – ausgearbeiteten Sätze übernommen werden konnten. Dadurch soll ein gewisser Fortbestand gewährleistet werden. Im Gesetz sind als Beispiele – somit demonstrativ – Keller, Tiefgaragen und Stollen für industrielle oder wirtschaftliche Nutzen genannt. Den Gesetzesmaterialien folgend, nehmen diese Bauwerke in der Praxis eine relevante Rolle ein. Als weitere mögliche Beispiele können Tunnel für die Eisenbahn oder für Straßen erwähnt werden. An ausschließlichen Hilfseinrichtungen wie zum Beispiel Be- und Entlüftungsschächten und Ähnlichem kann kein gesondertes Kellereigentum begründet werden.<sup>264</sup> Es schadet auch nicht, wenn Hilfseinrichtungen der Kellereigentums-Sache über die Erdoberfläche ragen.<sup>265</sup> Wird der Wortlaut des § 300 ABGB interpretiert, so kann geschlussfolgert werden, dass der Eigentümer des Grundstücks nicht auch unter seiner im Eigentum stehenden Oberfläche gesondert Eigentum am Keller begründen kann.<sup>266</sup> Dies wird jedoch auch beanstandet. So argumentiert *Holzner*, dass die Öffentlichkeit durch Schaffung der eigenen Grundbucheinlage von der Rechtssituation erfährt und somit das Publizitätserfordernis gewahrt wird. Weiters spielt auch die zeitliche Komponente, im Sinne einer Befristung – so wie sie beim Superädifikat oder beim Baurecht wesentlich ist – keine Rolle. Das Kellereigentum ist ein dingliches Recht, welches nicht zeitlich begrenzt ist.<sup>267</sup> Dies stellt einen Unterschied zum Baurecht und zum Superädifikat, welche zeitlich befristet sind, dar.<sup>268</sup>

Vereinfacht ausgedrückt wird das Kellereigentum wie jedes andere „Eigentum“ behandelt. Das bedeutet auch, dass es grundsätzlich zur Begründung bzw. Übertragung von Kellereigentum Titel und Modus bedarf. Als Titel kommen Verträge, letztwillige Verfügungen, richterlicher Ausspruch und das Gesetz infrage. Grundsätzlich fordert § 431 ABGB die grundbücherliche Eintragung als Modus. Das Kellereigentum kann genauso wie eine unbewegliche Liegenschaft verpfändet werden und es sind auch die

---

<sup>264</sup> ErläutRV 542 BlgNr 23. GP 16-17.

<sup>265</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 153.

<sup>266</sup> *Mayrhofer*, Das Kellereigentum (2021), 32.; *Zoppel* in *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> (2019) § 300 ABGB Rz 5.

<sup>267</sup> *Holzner* in *Rummel/Lukas*<sup>4</sup> § 300 Rz 2.

<sup>268</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 146.



exekutionsrechtlichen Bestimmungen für unbewegliche Sachen heranzuziehen. Lediglich der Eigentumsvorbehalt kann – wie bei einem Grundstück – nicht zur Anwendung gelangen, da das Grundbuch die Eintragung von bedingtem Eigentum nicht zulässt.<sup>269</sup> Das Kellereigentum fordert eine unterschiedliche Eigentümeridentität zwischen dem Grundeigentümer und dem Eigentümer der Kellereigentums-Sache, somit eine Eigentümerverschiedenheit.<sup>270</sup> Die Vereinigung von beiden Eigentümern in einer Person würde nicht zum Erlöschen des Kellereigentums führen.<sup>271</sup>

Der OGH hat diese Thematik auch in einer seiner Entscheidungen thematisiert. So entschied er in 5 Ob 162/15 g vom 25.01.2016, dass der alleinige Eigentümer der Liegenschaft das gleichzeitige Halten von Miteigentum am Kellereigentum nicht hindert.<sup>272</sup> Die Zustimmung des Grundstückseigentümers ist Voraussetzung, damit Kellereigentum geschaffen werden kann.<sup>273</sup> Siehe dazu weiter oben zu den tauglichen Titeln.

Da der Keller nicht über die Oberfläche der Liegenschaft hinausragen darf, prüft der Oberste Gerichtshof, ob eine Verbindung zwischen dem Keller und dem auf dem Grundstück stehendem Bauwerk besteht.<sup>274</sup> Wichtig für die Selbstständigkeit des Kellereigentums ist, dass dieser Raum beziehungsweise dieses Bauwerk eine gewisse Unabhängigkeit vom anderen Bauwerk aufweist. Dabei stellt der OGH auf die Entstehung ab. So ist es für diesen ausschlaggebend, ob eine eigenständige Ausbaggerung oder eine Verbindung mit bereits bestehenden Stützmauern erfolgt ist.<sup>275</sup> Unzulässig wäre eine bautechnische Konstruktion, bei der zwischen dem unterirdischen und überirdischen Bauwerken eine gemeinsame Boden- bzw. Deckenplatte vorliegt. Zulässig wäre hingegen, wenn alle Seiten der Bauwerke durch eigene Wände umschlossen wären, da dadurch zwei bautechnisch selbstständige Bauwerke vorliegen würden. Ebenfalls zulässig wären zwei selbstständige unterirdische Bauwerke nebeneinander sowie untereinander.<sup>276</sup> *Kogler* und *Mayrhofer* nehmen das Kellereigentum sogar als Vorbild

---

<sup>269</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 154 ff mwN.

<sup>270</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 152.

<sup>271</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 172 mwN.

<sup>272</sup> OGH 5 Ob 162/15 g Zak 2016/169 = Jus-Extra OGH-Z 2016, 13 (*Angst/Schwarz*) = bbl 2016/118 = wobl 2016/142.

<sup>273</sup> *Stanke*, Zum Entwurf einer Grundbuchs-Novelle, *ecolex* 2008, 518 (521).

<sup>274</sup> OGH 5 Ob 99/09 h NZ 2014/134 = JBl 2009, 767 = bbl 2009, 234 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*).

<sup>275</sup> OGH 25.09.1968, 5 Ob 190/68.

<sup>276</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 149 ff.

für eine Reformierung – siehe dazu weiter oben – des Superädifikat- und Baurechts, indem sie ein „einheitliches Bauwerkeigentum“ vorschlagen. Insbesondere weil das Kellereigentum nach dem derzeitigen rechtlichen Stand eine dauerhafte Verselbstständigung von Bauwerken zulässt und das Baurecht bzw. das Superädifikat bloß zeitlich befristet sind.<sup>277</sup>

Im Zusammenhang mit Tiny Houses können interessante Bauweisen die Eigenschaft als Kellereigentum erfüllen und somit Projekte ermöglichen, indem der Tatbestand Bauen „unter“ fremdem Grund ausgenutzt wird (siehe Abbildung 8).



Abbildung 8: Tiny House „unter“ fremdem Grund.<sup>278</sup>

## F. Baurecht

*„Zu den Rechtsformen, die für die Wohnungsfürsorge zugunsten der minderbemittelten Klassen nützlich sein können, gehört insbesondere das Baurecht (Erbbaurecht). Es gewährt die übertragbare Befugnis, auf einem fremden Grundstück für eine längere Zeit unentgeltlich oder gegen eine jährliche Rente ein Bauwerk zu haben.“<sup>279</sup>* Bereits um die Jahrhundertwende wurde im HHB (Herrenhausbericht) der Zweck des Baurechts deutlich, nämlich, dass dieses Rechtsinstitut die Errichtung von Kleinheimen oder Bauwerken mit günstigen Kleinwohnungen fördern soll. Damit soll auch die

<sup>277</sup> Kogler/Mayrhofer, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 183 ff mwN.

<sup>278</sup> *Holiday Wales, Forget The Shire, You Can Now Stay In These Wonderful Welsh Hobbit Houses* (2020), <https://secretldn.com/welsh-hobbit-houses/> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>279</sup> HHB 34 BlgHH 21. Sess 1911, 11.

Kreditaufnahme – welche für das Bauen auf eigenem Grund erforderlich ist – dem Bauzins weichen.<sup>280</sup> Zunächst stand dieses Rechtsinstitut von Gesetzes wegen nur dem Staat, dem Land und den Gemeinden zu. Außerdem war es der Kirche sowie gemeinnützigen Anstalten möglich das Baurecht auf ihren Liegenschaften zu begründen.<sup>281</sup> Seit 1990 ist diese Beschränkung aufgelöst. Jedoch ist eine daraus resultierende Folge, dass es verhältnismäßig mehr Superädifikate als Baurechte gibt.<sup>282</sup>

Das Baurecht ist außerhalb vom ABGB geregelt, nämlich im Gesetz vom 26. April 1912, betreffend das Baurecht (Baurechtsgesetz – BauRG).

So wird im § 1 Abs. 1 BauRG Folgendes klargelegt: *„Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).“*<sup>283</sup>

Gleich im § 3 Abs. 1 BauRG findet sich diese Information: *„Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden.“*<sup>284</sup> Das Baurecht ist daher ein zeitlich begrenztes dingliches Recht.<sup>285</sup>

Durch das Rechtsinstitut „Baurecht“ wird ein weiterer Ausnahmetatbestand geschaffen, durch den der Grundsatz „superficies solo cedit“ durchbrochen wird.<sup>286</sup> Im Unterschied zum Superädifikat, ist jedoch das Baurecht ein besonderes Sachenrecht und nicht wie ein Überbau, mit dem bloß das Recht an einer sonderrechtsfähigen Sache – also Bauwerk – verschafft wird.<sup>287</sup> Es handelt sich also beim Baurecht um ein Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Bei einem Superädifikat bzw. Überbau ist der Fokus auf das Bauwerk gerichtet. Beide Institute dienen aber dazu, Bauwerke rechtlich unabhängig von der Liegenschaft zu behandeln.<sup>288</sup> Das Bauwerk im Sinne des Baurechts

---

<sup>280</sup> HHB 34 BlgHH 21. Sess 1911, 11.

<sup>281</sup> *Sowitsch*, Bauwerke auf fremdem Grunde, die nicht Zugehör eines Baurechtes sind (Superädifikate). Ihre Stellung im österreichischen Recht und in anderen Rechten und die Möglichkeiten einer Neuregelung dieses Rechtsgebietes. Erweiterte Seminararbeit zur Erlangung des Doktorgrades an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien (1947) 63.

<sup>282</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (122).

<sup>283</sup> Baurechtsgesetz RGBI 1912/86 idGF.

<sup>284</sup> Baurechtsgesetz RGBI 1912/86 idGF.

<sup>285</sup> *Claus Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 17-18.

<sup>286</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 498 f.

<sup>287</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 421 f.

<sup>288</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 31.

ist vielmehr als ein nicht selbständiger Bestandteil des Sachenrechts anzusehen.<sup>289</sup> Somit teilt auch das Bauwerk als solches das gleiche Schicksal wie die Liegenschaft.<sup>290</sup> Der Gesetzgeber hat sich im Unterschied zum Superädifikat – indem die Verselbständigung des Bauwerks im Fokus liegt – den Ansatz der fiktiven Mehrung von Grund und Boden ausgesucht. So schreibt *Kletečka*: „Bildlich kann das Baurecht als „Grundeigentum im ersten Stock der Liegenschaft“ beschrieben werden.“<sup>291</sup>

Die Liegenschaft bleibt daher im Eigentum des Liegenschaftseigentümers, auch Baurechtsbesteller genannt. Das Recht das Grundstück zu nutzen sowie Eigentum am Bauwerk hat der Baurechtsberechtigte inne.<sup>292</sup>

## I. Begründung

Wie bei jedem anderen Sachenrecht ist für den Erwerb vom Baurecht ein Titel und eine Übergabe notwendig. Die Übergabe erfolgt durch Eintragung ins Grundbuch.<sup>293</sup> Die Entstehung vom Baurecht ist im § 5 Abs. 1 BauRG geregelt. So hat die Eintragung in das Lastenblatt der Stammeinlage zu erfolgen. Weiters wird eine eigene Baurechtseinlage eröffnet.<sup>294</sup> Das Baurecht entsteht erst mit der Eintragung im Lastenblatt der Grundstücksleinlage und nicht mit dem Abschließen des Baurechtsvertrages. Ab der Eintragung beginnt die Zeitdauer dieses Rechtsinstitutes zu laufen.<sup>295</sup> Der ganze Grundbuchkörper wird durch das Baurecht belastet. Unabhängig davon kann jedoch die Nutzungsmöglichkeit auf einen bestimmten Teil der Liegenschaft beschränkt werden. Dahingehend sind die materiellen-rechtliche Fläche und die real belastete Fläche des Grundstückes auseinanderzuhalten.<sup>296</sup> Das Baurecht kann als solches auch belastet werden. Hierfür kommen Pfandrechte und Reallasten in Betracht.<sup>297</sup>

Als Titel kommen mehrere in Betracht. Dennoch ist die Hauptübertragungsart der Baurechtsvertrag. Alternativen wären ein richterlicher Spruch, eine Enteignung sowie

---

<sup>289</sup> *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982) 6.

<sup>290</sup> *Steiner*, JVS 45, 181 ff; *Klang* in *Klang*<sup>2</sup> V 142.

<sup>291</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 31.

<sup>292</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 17.

<sup>293</sup> *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019) 498 f.

<sup>294</sup> *Jauk*, Baurecht (Stand 23.6.2020, Lexis Briefings in lexis360.at).

<sup>295</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 23.

<sup>296</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 31.

<sup>297</sup> *Jauk*, Baurecht (Stand 23.6.2020, Lexis Briefings in lexis360.at).

eine letztwillige Verfügung.<sup>298</sup> Im § 3 Abs. 2 BauRG wird unter anderem auf den Bauzins Bezug genommen. Der Bauzins – somit Entgeltlichkeit – ist jedoch nicht für die Einräumung des Baurechts notwendig, da dieses dingliche Recht auch unentgeltlich überlassen werden kann. Das Entgelt für die Bestellung des Baurechts als solches kann sowohl einmalig, als auch in mehreren einzelnen Beträgen geleistet werden.<sup>299</sup> So war bereits von Anfang geplant, dass das Leisten eines Bauzinses keine Notwendigkeit darstellt, da ansonsten die Fortentwicklung dieses Rechtsinstitutes gehemmt werden könnte.<sup>300</sup> Es steht somit beiden Vertragsparteien völlig frei, ob sie eine Gegenleistung vereinbaren und ob diese in Geld besteht oder nicht. Meistens wird aber als Gegenleistung ein wiederkehrendes Entgelt vereinbart. Dies wird auch, wie bereits im § 3 Abs 2 BauRG beschrieben, Bauzins genannt.<sup>301</sup> In diesem Fall muss der Bauzins bestimmt sein. Dies bedeutet, dass einerseits der Umfang und andererseits die Fälligkeit, solange das Baurecht besteht, nicht von ungeklärten in der Zukunft liegenden Variablen abhängen darf.<sup>302</sup> Auch ist eine Wertsicherungsklausel gemäß § 3 Abs 2 BauRG zulässig.<sup>303</sup>

Das Baurecht kann auch veräußert werden. Dabei gehen – auch wenn das BauRG keine ausdrückliche Regelung zur Übernahme des Vertrages aufstellt – alle Rechte und Pflichten auf den neuen Erwerber über. Dennoch steht auch der Baurechtsvertrag zur Verfügung, um entsprechende Regelungen zu treffen, offen.<sup>304</sup>

## Baurechtsvertrag

Die rechtliche Einordnung des Baurechtsvertrages und seine Auswirkungen sind strittig.<sup>305</sup>

---

<sup>298</sup> Spruzina, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 28.

<sup>299</sup> Spruzina, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 24 mit Verweis auf *Hoyer*, Anmerkungen zur Entscheidungssammlung in Grundbuchssachen, NZ 1996, 350; *Rechberger/Frauenberger*, Der Bauzins, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 48 mwN.

<sup>300</sup> HHB 34 BlgHH 21. Sess 1911, 3.

<sup>301</sup> *Rechberger/Frauenberger*, Der Bauzins, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 48.

<sup>302</sup> Spruzina, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 24 mit Verweis auf *Rechberger/Frauenberger*, Der Bauzins, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 48.)

<sup>303</sup> Baurechtsgesetz RGBI 1912/86 idgF.

<sup>304</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (124).

<sup>305</sup> Spruzina, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 28.

## II. Bauwerk

Auch das Baurechtsinstitut nimmt auf den Begriff „Bauwerk“ Bezug. So definiert § 1 Abs 1 BauRG: „*Ein Grundstück kann mit dem dinglichen, veräußerlichen und vererblichen Rechte, auf oder unter der Bodenfläche ein Bauwerk zu haben, belastet werden (Baurecht).*“<sup>306</sup> Der Begriff ist nicht ganz klar.<sup>307</sup> In der Rechtsprechung und in der Lehre wird der Bauwerksbegriff strittig behandelt.<sup>308</sup> Auffallend ist – geht es nach *Kletečka* – dass für den bauwerklichen Bauwerksbegriff auf den Bauwerksbegriff im Sinne des Superädifikats zurückgegriffen wird, da in der Rechtsprechung keine Hinweise auf eigene Bauwerksbegriffsableitungen zu erkennen sind.<sup>309</sup> In den Gesetzesmaterialien wird beschrieben, dass unter dem bauwerklichen Begriff nicht näher spezifizierte bauliche Anlagen fallen, jedoch keine Anpflanzungen. Als Vergleich wird unter anderem auf die damalige entsprechende deutsche Regelung § 1012 des bürgerlichen Gesetzbuchs verwiesen.<sup>310</sup> Nach *Spruzina* sind die Begriffe Bauwerk und Gebäude nicht ident anzusehen. Vielmehr umfasst das Bauwerk begrifflich, neben dem Gebäude, auch die übrigen baulichen Anlagen. So zum Beispiel: Brücken, Dämme, Tunnels, Viadukte, Straßen und dergleichen. Determinierend müsse es sich um eine bauliche Anlage handeln.<sup>311</sup> In den Augen der Judikatur scheinen - nach *Kletečka* - ein Gebäude und ein Bauwerk dasselbe zu sein. Feststeht, dass der gemeinsame Nenner eine grundfeste Errichtung zu sein scheint. Damit diese vorliege, setzt die Judikatur keine Verankerung voraus, sondern lediglich eine „Immobilität“, d.h. dass ein Gebäude nicht wegbewegt bzw. an einen anderen Ort gebracht werden soll.<sup>312</sup>

---

<sup>306</sup> Baurechtsgesetz RGBI 1912/86 idgF.

<sup>307</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 33.

<sup>308</sup> *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020), BauRG<sup>1</sup> § 1 BauRG Rz 10 mit Verweis auf Bericht der Kommission für Justizgegenstände 34 Blg des Herrenhauses 21. Session 1911, 3: „nicht bloß ein Haus, sondern irgendeine bauliche Anlage, nicht aber Anpflanzungen“; unter ausführlicher Darstellung der widerstreitenden Ansichten *Urbanek/Rudolph* aaO § 1 Rz 41 ff).

<sup>309</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 33.

<sup>310</sup> HHB 34 BlgHH 21. Sess 1911, 3.

<sup>311</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 22.

<sup>312</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 33 mwN.

In diesem Zusammenhang soll festgehalten werden, dass das Baurechtsbauwerk einerseits Zugehör zum Baurecht<sup>313</sup> andererseits – nach *Oberhammer* – auch ein Superädifikat<sup>314</sup> sein kann.

Ausgangspunkt ist stets das Baurecht, als künstliche Liegenschaft, welches als unbewegliche Sache gilt. Auch wenn nach dem BauRG das Bauwerk grundsätzlich nicht beweglich ist, wurde das Bauwerk vom Gesetzgeber als beweglich konstruiert. Aus dem Sicherheitsgedanken heraus, um den Liegenschaftseigentümer zu schützen, wurde der Weg über die Zugehör-Konstruktion gewählt. Daher teilt auch das Gebäude die gleiche Bestimmung wie das Baurecht. Das heißt: es kann nur beides gemeinsam veräußert, verpfändet bzw. exekutiert werden.<sup>315</sup>

Aus Gründen der Vollständigkeit sei erwähnt, dass sowohl *Spruzina*<sup>316</sup> als auch *Kletečka*<sup>317</sup> bei dem Begriff Bauwerk unter anderem auf die Definition nach *Angst*<sup>318</sup> zurückgreifen.

So führt *Spruzina* aus, dass das Objekt unter dem Einsatz von Arbeit und Material, eine feste Verbindung mit dem Grund aufweisen muss und nicht mobil gemacht werden soll.<sup>319</sup> *Kletečka* prüft zunächst, ob überhaupt das Objekt selbst ein selbstbeständiger Bestandteil der Liegenschaft sein kann.<sup>320</sup>

Als Anwendungsbeispiele für die Bejahung bzw. Verneinung der Bauwerkseigenschaft durch die Rechtsprechung wird auf die weiter oben – siehe unter dem Punkt Bauwerk Superädifikat – ausführlichen Darstellungen verwiesen.

Ebenso sollen die oben dargestellten Überlegungen, bezüglich den unterschiedlichen Bauweisen von Tiny Houses (THOW, THOF, THOS) und deren Subsumierung unter dem Bauwerksbegriff anwendungsgleich für den Baurechtsbauwerksbegriff herangezogen werden.

---

<sup>313</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 34.

<sup>314</sup> *Oberhammer*, Beendigung des Baurechts, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 57.

<sup>315</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 34.

<sup>316</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 22.

<sup>317</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 33.

<sup>318</sup> *Angst*, Die rechtliche Behandlung von Überbauten, ÖJZ 1972, 119 im Anschluss an *Oertmann*, Bauwerk und Bauwerkvertrag, ArchBR 38 (1913) 169.

<sup>319</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 22.

<sup>320</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 33.

So wird folglich das Baurechtsinstitut nur für THOF und THOS offenstehen, da ein THOF – wie bereits oben dargestellt – den Superädifikatsbauwerksbegriff nicht erfüllt, da mit dieser Bauweise keine Verbindung mit dem Boden hergestellt wird und auch von der Zweckbestimmung mobil sein soll. Die beiden übrigen Bauweisen werden – wie oben dargestellt – auch unter dem Bauwerksbegriff subsumierbar sein. Dies ist meines Erachtens jedoch nicht klar zu beantworten, wenn es um THOS geht. *Kletečka* zufolge wird in den meisten Fällen ein selbständiger Bestandteil einer Liegenschaft vorliegen. Zudem wird das Bauwerk – auch wenn es sich meines Erachtens nicht unbedingt widersprechen muss – auch im § 6 Baurechtsgesetz als unselbständiger Bestandteil des Baurechts angesehen.<sup>321</sup> Das Bauwerk an sich ist nicht sonderrechtsfähig. Das bedeutet lediglich allgemein, dass eine Veräußerung, Belastung sowie Vererbung des Bauwerks alleine (losgelöst vom Baurecht) nicht möglich ist.<sup>322</sup> Somit kommt man zum Schluss, bedingt durch die Bauweise des THOS – nämlich durch die Möglichkeit einer wirtschaftlichen sinnvollen Trennung des THOS vom Untergrund – und zusätzlich nach der Sichtweise von *Kletečka* hinsichtlich selbständiger Bestandteile der Liegenschaft, dass weder von einem Superädifikats- bzw. noch von einem Baurechtsbauwerk auszugehen ist.<sup>323</sup> Folgt man jedoch den anderen Ansichten bzw. der Rechtsprechung, so kann – wie bereits oben ausgeführt – auch bei THOS von einem Bauwerk ausgegangen werden, da insbesondere die Rechtsprechung nicht auf die wirtschaftliche Trennbarkeit bzw. auf den Substanzverlust abstellt.<sup>324</sup> Vielmehr sollte das Gebäude bzw. das Bauwerk mit dem Boden „grundfest“ verbunden sein. Dies wird bei THOS-Bauweisen in der Regel der Fall sein. Insoweit besteht meines Erachtens bei der Qualifizierung eines THOS als Bauwerk ein weiter Spielraum, sodass unterschiedlich argumentiert werden kann.

In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Schwächen der beiden Rechtinstitute hinzuweisen. Die mangelnde Definition des Bauwerksbegriffes ist eine der Schwachpunkte, welche sowohl das Superädifikat, als auch das Baurecht betreffen.<sup>325</sup>

---

<sup>321</sup> Baurechtsgesetz RGBI 1912/86 idGF.; *Jauk*, Baurecht (Stand 12.7.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).

<sup>322</sup> *Urbanek* in *Rudolph/Urbane* (Hrsg), Baurechtsgesetz<sup>2</sup> (2020) § 1 BauRG Rz 13.

<sup>323</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (12 ff).

<sup>324</sup> OGH 25.04.1995, 1 Ob 550/95.

<sup>325</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (122).



Das Bauwerk wird als Zugehör des Baurechts angesehen, folgend auch als unselbständiger Bestandteil, welcher keine Sonderrechtsfähigkeit besitzt. Dies resultiert aus dem Wesen des Baurechts, da dieses als unbewegliche Sache behandelt wird und daher dem Grundstück gleichgestellt wird. Dies ist auch nach dem „superficies solo cedit“ Grundsatz konsequent, da auf einer – nicht mit Baurecht belasteten Liegenschaft – das Haus auch als unselbständiger Teil behandelt wird. Aus diesem Grund ist auch, zumindest nach der Meinung von *Kletečka*, die Bildung eines Überbaus auf dem Baurecht, statt auf der Liegenschaft, ausgeschlossen. Dies würde nur zu Rechtsunsicherheiten führen.<sup>326</sup>

### III. Conclusio

Meines Erachtens stehen beide bestehenden Rechtsinstitute – einerseits das Superädifikat und andererseits das Baurecht – sowohl gegenüber Tiny Houses on Foundation (THOF) und Tiny House on Skids (THOS) offen. Beide Rechtsformen ermöglichen das Bauen auf fremdem Grund. Da beide Rechtsinstitute auf den Bauwerksbegriff greifen, ist die Bauweise, insbesondere die Art der Verbindung mit dem Boden von höchster Relevanz. THOF, welche eigentlich vorrangig mit dem Tiny House-Trend assoziiert werden, finden in diesen beiden Rechtsinstituten keine Beachtung.

Diese Tendenz ist auch im österreichischen Baurecht zu erkennen.<sup>327</sup> Hier wäre es meines Erachtens sinnvoll, klare Regeln zu statuieren, um mehr Rechtssicherheit zu schaffen.

Auffallend ist, dass besonders die Bauweise des THOS und deren Deutung einen weiten Interpretationsspielraum zulassen. So kann zum Beispiel ein Modulhaus einerseits als Bauwerk iSd Superädifikats bzw. iSd Baurechts, andererseits aber auch als selbständiger Teil einer Liegenschaft angesehen werden.

Deshalb ist aus meiner Sicht speziell für Modulhäuser bzw. THOS als Überbegriff eine klarere Regelung notwendig. Dies trifft in gleichem Maß auf THOF zu, da diese Wohnform noch mehr Klärungsbedarf aufweist.

---

<sup>326</sup> *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 34.

<sup>327</sup> *Löffler*, Neuer Trend zum Tiny House: „Pack das Haus ein, wir fahren!“, <https://www.diepresse.com/5779371/neuer-trend-zum-tiny-house-bdquopack-das-haus-ein-wir-fahrenldquo> (abgefragt 20.08.2022); *Cristofolini*, Diplomarbeit, Tiny Houses: Auswirkungen auf das Leben ihrer BewohnerInnen, Universität für angewandte Kunst Wien am Institut für Kunstwissenschaften, Kunstpädagogik und Kunstvermittlung November 2017, 76 ff.

Spannend wird auch sein, ob und inwiefern sich die schon länger geforderte Reform<sup>328</sup> des Bauens auf fremdem Grund, die beinhaltet, dass das Baurecht nur mehr auf solide Bauten beschränkt werden soll, auf „solide“ bzw. weniger „solide“ Bauten auswirken wird.

#### **IV. Konsequenzen, welche sich aus der unterschiedlichen Einordnung nach der Bauweise in beide Rechtsinstitute ergeben**

Nicht nur bei THOF, sondern insbesondere bei THOS auf fremdem Boden wird sich der Errichter mit beiden Rechtsinstituten auseinandersetzen müssen. Meines Erachtens ist insbesondere das Grundnutzungsverhältnis dann ausschlaggebend. Je nachdem wie wichtig der Mobilitätsgedanke für einen THOS-Bauherren ist, wird die zeitliche Komponente des Baurechts mitzubersichtigen sein, da dieses gemäß § 3 BauRG nur für mindestens zehn Jahre eingeräumt werden kann. Bei Vorliegen eines Superädifikates wird bei Ausgestaltung des Grundnutzungsverhältnisses mehr Spielraum vorliegen. Dafür gewährt das Baurecht mehr Rechtssicherheit, sodass aus Bankensicht eher ein Kredit zur Verfügung gestellt wird, als für ein Superädifikat.

Vorteile, die für die Auswahl eines Superädifikates – im Gegensatz zum Baurecht – sprechen, sind, dass für die erstmalige Errichtung des Bauwerks weder eine Grunderwerbssteuer noch eine Eintragungsgebühr anfallen. In Erwägung kommen beim Superädifikat lediglich die Gebühren, welche bei Abschluss eines Bestandvertrages gemäß § 33 TP 5 Gebührengesetz 1957<sup>329</sup> anfallen.<sup>330</sup> Der Überbau sowie das Baurecht dienen zwar beide als Rechtsinstitute dem befristeten Eigentum von unbeweglichen Gebäuden, jedoch stellt die kostenlose Begründung einen „erheblichen Startvorteil“ gegenüber dem Baurecht dar.<sup>331</sup> Die Grunderwerbssteuer beträgt gemäß § 7 Grunderwerbsteuergesetz 1987<sup>332</sup> grundsätzlich 3,5% der Bemessungsgrundlage und die

---

<sup>328</sup> *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) VII, Punctuation.

<sup>329</sup> Gebührengesetz 1957 BGBl 1957/267 idgF.

<sup>330</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (12 f); *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (122); *Holzner*, Mehr Publizität für Superädifikate, ÖBA 2001, 304 (311).

<sup>331</sup> *Kogler/Mayrhofer*, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 186.

<sup>332</sup> Grunderwerbsteuergesetz 1987 BGBl 1987/309 idgF.

Eintragungsgebühr gemäß dem Gerichtsgebührengesetz<sup>333</sup> grundsätzlich 1,1% der Bemessungsgrundlage.

Jedoch sollte bei Tiny Houses in Form von Superädifikaten geprüft werden, ob die Ausnahmebestimmung – welche auf Verträge anzuwenden ist, die nach dem 11.11.2017 abgeschlossen werden – „Verträge über die Miete von Wohnräumen“ iSd § 33 TP 5 Abs. 4 Ziffer 1 Gebührengesetz 1957 gegeben ist, und somit die Errichtung des Grundnutzungsverhältnisses überhaupt eine Gebühr auslöst, da in der Regel eine Miete zu Wohnzwecken vorliegen wird.

In einer Entscheidung des Bundesfinanzgerichts wurde untersucht, inwiefern, bei Bestandverträgen im Zusammenhang mit Überbauten, ein Wohnraum und somit eine Gebührenbefreiung vorliegt. Das Gericht ist zum Entschluss gekommen, dass dies unter bestimmten Umständen sogar der Fall sein kann, nämlich wenn dem Bestandnehmer mittels Bestandvertrag die Nutzung über eine unbebaute Liegenschaft, jedoch lediglich zur Erbauung eines Gebäudes für Wohnzwecke, ermöglicht und dem Bestandnehmer im konkreten Fall ein Bauzwang auferlegt wird. So ist es möglich die Gebühr in Höhe von 1% der Bemessungsgrundlage zu sparen.<sup>334</sup>

Es gibt zahlreiche Unterschiede zwischen dem Baurecht und dem Überbau, jedoch sollen die wichtigsten im Folgenden kurz erwähnt werden:

Der Überbau entsteht durch die Errichtung (Bauführung) desselben samt fehlender Belassungsabsicht. Das Baurecht hingegen entsteht erst durch Eintragung in das Grundbuch.<sup>335</sup> Aus letzterem Umstand leitet sich ab, dass sämtliche Grundsätze und Instrumente des Grundbuchsrechts auch auf das Baurecht anwendbar sind.<sup>336</sup> Das Baurecht ist ein dingliches Recht, das Superädifikat hingegen eine bewegliche Sache. Das Bauwerk am Baurecht ist ein unselbstständiger Bestandteil.<sup>337</sup> Insbesondere der Umstand der mangelnden Publizität des Überbaus und dadurch entstehende Rechtsunsicherheit wirkt sich auf die Kreditwirtschaft bzw. auf das Verhalten von Banken aus, da

---

<sup>333</sup> Gerichtsgebührengesetz BGBl 1984/501 idgF.

<sup>334</sup> BFG 15.02.2021, RV 7101260/2020.

<sup>335</sup> Engelhart, Baurecht und Superädifikat - Vergleich, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 11 ff.

<sup>336</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (122 f).

<sup>337</sup> Engelhart, Baurecht und Superädifikat - Vergleich, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 11 ff.

Superädifikate als Nachteil empfunden werden können.<sup>338</sup> Meines Erachtens wirkt sich das auch mittelbar auf den Besitzer des Tiny Houses – obwohl auf den ersten Blick grundsätzlich andere involvierte Akteure betroffen sind – aus. Letztendlich kann es sich auch auf die Entscheidung bei der Auswahl dieser beiden Rechtsinstitute auswirken, da die Kreditwürdigkeit eine große Rolle spielt aus Sicht des Tiny House-Besitzers.

Eine solche nachteilige Situation könnte dann für die Bank vorliegen, wenn der Grundeigentümer – nicht der Tiny House-Besitzer – die Liegenschaft zwecks Kreditaufnahme als Sicherheit für die Bank mit einem Liegenschaftspfandrecht belasten möchte und die Bank nicht wüsste, dass ein Überbau vorliegt. Denn das Pfandrecht geht nicht auf das Superädifikat über. Dies führt letztendlich dazu, dass der Wert der Liegenschaft sinkt, da sich im Falle eines zwangsweisen Vermögenszugriffs der Tiny House-Besitzer wehren könnte und sich ein Grundstück mit einem „belasteten“ Überbau weniger leicht verwerten lässt.

Ein weiterer Nachteil im Zusammenhang mit der Kreditwirtschaft ergibt sich aus der Tatsache, dass Kreditinstitute – notgedrungen aufgrund wettbewerblicher Überlegungen – auch Überbauten selbst als Sicherungsmittel für Kreditaufnahmen zulassen. Dies kann sich – berücksichtigt man die bereits weiter oben ausgeführte Thematik hinsichtlich der Abgrenzung zwischen dem Superädifikatsbauwerk und dem selbstständigen Bestandteil einer Liegenschaft – für Banken kostentechnisch negativ auswirken. So wird sich die Bank die Frage stellen, ob als Modus eine teure Urkundenhinterlegung oder eine billige Übergabe durch Zeichen notwendig ist. Letztendlich reicht die Urkundenhinterlegung als Modus im Sinne der Übergabe durch Zeichen nicht aus, sodass Kreditinstitute – punkto Sicherheit – besser beraten sind eine Urkundenhinterlegung und zusätzlich die Übergabe durch Zeichen zu machen.<sup>339</sup> Diese Situation kann aus der Sicht eines Tiny House-Besitzers, insbesondere von THOS, relevant werden.

Ein weiterer Punkt, der aus der Sicht der Banken als problematisch erscheint, ist die Frage, was mit der Hypothek geschieht, wenn der Überbau untergehen sollte. Das Baurecht sieht für den Eintritt dieses Falles in § 8 BauRG eine eigene Bestimmung vor. Hingegen gibt es im Bereich des Superädifikatsrecht keine einheitliche Lehrmeinung.

---

<sup>338</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (12 ff).

<sup>339</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3 12 (12 ff).

*Kletečka* schlägt eine analoge Anwendung des § 8 BauRG vor. Die Rechtsprechung sieht in der Vereinigung von Liegenschafts- und Überbaueigentum grundsätzlich kein Erlöschen des Pfandrechtes vor. Jedoch ist nicht gewiss, ob diese Rechtsprechung beibehalten werden wird.<sup>340</sup> Auch dieser Punkt könnte bei THOS eine weniger prominente Rolle einnehmen, da ein Abtransport auf ein anderes Grundstück möglich ist. Das Baurecht hingegen sticht hinsichtlich der Belehnbarkeit, also in der Frage des Kreditsicherheitswertes für die Bank, das Superädifikat aus. Dies ergibt sich insbesondere aus der Dauer – da auflösende Bedingungen gemäß § 4 BauRG nicht möglich sind – des Rechtsinstitutes, der Intabulation, dem Fortbestehen der Sicherheit bei Erlöschen des Baurechtes. Der Bestand des Überbaus hängt primär vom Grundnutzungsverhältnis mit dem Grundeigentümer ab. Letztlich handelt es sich beim Baurecht um ein dingliches Recht, welches im Falle der Insolvenz ausgesondert werden kann und daher von dieser gar nicht betroffen wird. Ein Überbau kann zwar auch ausgesondert werden, jedoch wird dies in der Regel ohne dem zugrunde liegendem Grundnutzungsverhältnis ohne besonderen Wert sein.<sup>341</sup> Letzteres wird aber bei THOS eine weniger große Rolle spielen, wenn man davon ausgeht, dass die Bauweise einen Ortswechsel erlaubt.

Aus den oben aufgezeigten Problemen im Zusammenhang mit Überbauten, kann es daher sein, dass sich ein Tiny House-Besitzer, der sich aus Gründen der Einfachheit und der Kostengünstigkeit<sup>342</sup> auf eine Superädifikatskonstruktion stützt und mit dem Gedanken spielt einen Kredit aufzunehmen, sich gegenüber Banken mehr rechtfertigen muss, als wenn er zum Beispiel auf das Baurecht gesetzt hätte.

## **V. Beendigung des Baurechts**

Ein wichtiger Punkt, den es zu beantworten gilt, ist die Beendigung des Baurechts sowie das Schicksal des darauf befindlichen Gebäudes.

Es kommen mehrere Beendigungsgründe – sowohl absolut, als auch relativ wirkende – in Frage, die entweder zum Erlöschen oder zu einem Lösungsanspruch führen:

---

<sup>340</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (14 f); *Nordmeyer*, Das Pfandrecht an Superädifikaten bei Vereinigung von Grund- und Gebäudeeigentum, JBl 2020, 78 (84 f) mwN.

<sup>341</sup> *Engelhart*, Baurecht und Superädifikat - Vergleich, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 11 ff.

<sup>342</sup> *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, RdW 2008/3, 12 (12).

Zeitablauf, Verzicht, Verwirkung aufgrund eines Rückstandes des Bauzinses, Kündigung, Verjährung, Enteignung, Vereinigung sowie Untergang des Grundstücks.<sup>343</sup> Betreffend der Zeitkomponente ist darauf hinzuweisen, dass das Baurechtsverhältnis nicht länger als 100 Jahre überdauern darf. Eine Verlängerung ist zwar denkbar, aber können die restlichen Jahre nicht die 100 Jahre überschreiten. Des Weiteren wird die Verlängerung auch als neue Baurechtsbegründung angesehen.<sup>344</sup> Gäbe es keine Höchstbegrenzung, würde es im Endeffekt keinen preislichen Unterschied mehr ausmachen, ob man ein ewiges Baurecht oder ein „normales“ Grundstück kauft. Außerdem würde dies auf die Entstehung eines zwei Klassen-Eigentumsrechts hinauslaufen.<sup>345</sup>

Was passiert mit dem Bauwerk nach der Beendigung des Baurechtsverhältnisses? Gemäß § 9 Abs 1 BauRG fällt das Eigentum am Bauwerk bei Erlöschen des Baurechts an den Liegenschaftseigentümer. Dies wird auch als „Heimfall“ bezeichnet. Dabei hat der Grundstückseigentümer dem Bauberechtigten entgeltlich mit einem Viertel des Bauzeitwertes des Bauwerks zu entschädigen. Jedoch handelt es sich um dispositive Regelungen, welche vertraglich anders vereinbart werden können. So ist es möglich, dass das Bauwerk nach Beendigung des Baurechtsverhältnisses zum Überbau wird.<sup>346</sup> Auch kann das Gebäude vom Berechtigten stattdessen entfernt werden.<sup>347</sup> Die Pflicht das Gebäude abzurechen bzw. zu entfernen besteht von Gesetzes wegen nicht, kann jedoch mittels Vertrag vereinbart werden.<sup>348</sup> Geht es nach *Oberhammer*, so ist zu unterscheiden, ob das Bauwerk bereits ein Überbau war oder nicht. War es von Anfang an kein Überbau, so ist bei Ende des Baurechts das Bauwerk als unselbstständiger Bestandteil der Liegenschaft zu betrachten und das „Heimfallsrecht“ nicht ausschließbar. Er verweist auf den § 297 ABGB. Ist das Bauwerk bereits ein Superädifikat gewesen und das „Heimfallsrecht“ vertraglich ausgeschlossen worden, so bedarf es der Urkundenhinterlegung. Ohne vertragliche Änderung, würde das Bauwerk – auch als

---

<sup>343</sup> *Oberhammer*, Beendigung des Baurechts, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 56.

<sup>344</sup> *Oberhammer*, Beendigung des Baurechts, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 56.

<sup>345</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (123-124).

<sup>346</sup> *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 36.

<sup>347</sup> *Engelhart*, Baurecht und Superädifikat - Vergleich, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 21.

<sup>348</sup> *Nitsch* in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020), BauRG<sup>1</sup> § 9 Rz 5 mwN.

Überbau – automatisch in das Grundeigentum des Liegenschaftseigentümers übergehen.<sup>349</sup> Die Begründung eines Bauwerks zum beweglichen Überbau mittels Vertrag ist strittig.<sup>350</sup>

Meines Erachtens kann aber gerade bei THOS – bedingt durch die Abbau- und Wiederaufbaumöglichkeit ohne Substanzverlust – der Heimfall vermieden werden, in dem vertraglich vereinbart wird, dass das Gebäude vom Berechtigten entfernt wird. Dies ist dispositiv möglich. Das Gebäude kann dann meines Erachtens auf einer anderen fremden Liegenschaft aufgrund der Bauweise und Transportierbarkeit wieder einerseits als Superädifikatsbauwerk (das Gebäude wird auf dieser durch Aufstellung errichtet) bzw. als Baurechtsbauwerk (die Rechtsprechung verlangt für die Bauwerkseigenschaft lediglich eine „Immobilität“, aber keine Verankerung) zum Einsatz kommen. Auch sollte – wenn der bisherige Bauberechtigte entscheiden sollte das Bauwerk auf der Liegenschaft zu belassen und nicht neuerlich das Baurecht zu verlängern – bei einem THOS aufgrund der Bauweise und der in dieser zum Vorschein kommenden mangelnden Belassungsabsicht, die Begründung eines Superädifikates auf der bisherigen Baurechtsliegenschaft möglich sein.

Unabhängig davon, kann durch diese Entfernungsvereinbarung bei THOS auch die Frage über die Begründungsmöglichkeit eines Überbaus durch Parteienvereinbarung elegant vermieden werden.

### **G. Conclusio/ Gegenüberstellung von Superädifikat und Baurecht**

Meines Erachtens schaffen grundsätzlich beide Rechtsinstitute die Möglichkeit, Geld für einen Grundstückskauf zu sparen. Auch kann meines Erachtens der Grundstückseigentümer – welcher selbst nicht bauen möchte – die Investition in das eigene Grundstück durch einen Dritten zulassen und somit als eigene Verwertungsform der eigenen Liegenschaft dienen, in dem er einen Bauzins bzw. Bestandzins lukriert. Somit können beide Rechtsinstitute die Bedürfnisse mehrerer Beteiligter grundsätzlich zufrieden stellen.

---

<sup>349</sup> Oberhammer, Beendigung des Baurechts, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 57.

<sup>350</sup> Nitsch in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020), BauRG<sup>1</sup> § 9 Rz 5 mwN.

Als Pluspunkt des Überbaus kann die steuerrechtliche Behandlung angeführt werden. So fällt bei der Entstehung eines Superädifikates keine Grunderwerbssteuer an. Auch keine Eintragungsgebühr.<sup>351</sup> Der größte Vorteil des Baurechts ist sein publizitätswahrender Charakter. Entstehen Überbauten im Vergleich zum Baurecht quasi publizitätslos, ist für die Entstehung des Baurechts die Eintragung ins Grundbuch notwendig und somit für jeden Dritten sichtbar.<sup>352</sup> Daher ist der Überbau zumindest aus Sicht allfälliger Dritter, insbesondere für Kreditgeber, durch den Aspekt der mangelnden Publizität als problematisch einzustufen.<sup>353</sup> Als Negativpunkt des Baurechts, wird dessen beschränkte Gestaltungsmöglichkeit – durch privatrechtliche Vereinbarungen – angesehen.<sup>354</sup> Auch wenn beide Formen bei einem Immobilienleasing zur Anwendung kommen können, ist auch in so einem Fall ebenfalls dem Überbau – wegen der Rechtssicherheit – Vorrang einzuräumen.<sup>355</sup>

## I. Reformbestrebungen

Geht es nach *Kletečka* und *Rechberger*, so ist das Baurecht dahingehen zu reformieren, dass für massive Bauwerke das Baurecht verstärkt anzuwenden ist, anstatt, dass diese auch als Superädifikate behandelt werden. Dennoch ist er der Meinung, dass dem Baurecht ein Vorrang gegenüber dem Superädifikat einzuräumen ist, da letzteres mit einer großen Rechtsunsicherheit verbunden ist. Klar ist, dass beide Rechtsinstitute der wirtschaftlichen Ausnutzung eines Grundstückes dienen und gleichzeitig diese weiterentwickelt. Das Resultat ist von volkswirtschaftlicher Bedeutung.<sup>356</sup> *Kogler* und *Mayerhofer* lehnen – wie bereits weiter oben beschrieben – das bisherige Verständnis von Überbauten ab, wenn es um die Anwendung auf unbewegliche Bauwerke geht. Diese sollen lediglich beweglichen Bauwerken vorbehalten bleiben. Sie fordern vielmehr eine Änderung der Gesetzeslage dahingehend, dass ein „einheitliches Bauwerkeigentum“ geschaffen wird. Dabei argumentieren sie mit dem Institut des Kellereigentums, welches eine nicht nur befristete, sondern auch dauerhafte Trennung von Grund und Boden ermöglicht. Das

---

<sup>351</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (122).

<sup>352</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (121-122).

<sup>353</sup> *Herbert Hofmeister*, Bauen auf fremdem Grund (Festvortrag), NZ 1989, 282 (282 ff); so auch *Michael Graff*, Baurecht für Jedermann, eolex 1990, 273 (273 ff).

<sup>354</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (122-123).

<sup>355</sup> *Engelhart*, Leasing und Bauten auf fremdem Grund, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004) Rz 84.

<sup>356</sup> *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, NZ 2016, 121 (121-122).



Baurecht selbst stellt nur eine Verkomplizierung dar und sollte daher ihrer Meinung nach abgeschafft werden. Stattdessen soll das Kellereigentum auch auf unbewegliche Bauwerke oberhalb der Grundfläche erweitert werden. Dieses Institut würde dann als „einheitliches Bauwerkeigentum“ betitelt werden.<sup>357</sup> Die Vorteile wären einerseits der Wegfall der Befristung und andererseits die Notwendigkeit der Einschaltung des Grundbuchs. Dabei liefern sie folgende Argumente, um unter anderem gängige Bedenken (z.B. die nicht rückkehrbare Zersplitterung) zu entkräften: Das Institut des Kellereigentums besteht seit mehr als zwei Jahrhunderten. Das Baurecht kann immer wieder verlängert werden, auch kann Eigentum befristet werden und dieses wieder an den Grundeigentümer „zurückkehren“. Dienstbarkeiten können auch unbefristet sein, rechtsvergleichend gesehen gibt es in Deutschland auch die unbefristete Trennung von Grund und Bauwerk (Erbbaurecht) und zu guter Letzt wäre auch eine legislative Einschränkung auf nur ein Bauwerkeigentum pro Grundstück möglich.<sup>358</sup>

## **H. Baurecht und Flächenwidmung (Raumordnungsrecht)/baurechtliche Vorschriften**

Bei der Realisierung eines Tiny House-Projektes ist das Raumordnungs- und Baurecht unumgänglich und daher vom ersten bis zum letztem Schritt ein ständiger Begleiter. Dabei werden sich Fragen auftun, wie: wo kann ich ein Tiny House hinstellen? Brauche ich eine Bewilligung für die Aufstellung? Welche rechtlichen Bestimmungen sind dabei einzuhalten? etc.

## **I. Allgemeines zum Raumordnungsrecht**

Dieses regelt die unterschiedlichen Arten der Nutzung der jeweiligen Grundflächen.<sup>359</sup> Auf der höchsten Ebene, als Basis für darauffolgende Planungsvorhaben, stehen die Raumordnungsziele und Raumordnungsgrundsätze samt den restlichen Bestimmungen in den jeweiligen Raumordnungsgesetzen. Diese Ziele sowie Grundsätze fixieren die weiteren Akte der Verwaltung sowie die der örtlichen Raumplanung (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan), dabei sollen diese Bestimmungen eine Konkretisierung erfahren.<sup>360</sup>

---

<sup>357</sup> Kogler/Mayrhofer, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 183 ff mwN.

<sup>358</sup> Kogler/Mayrhofer, Bauwerke zur Kreditsicherung (2021) 193 f mwN.

<sup>359</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in Artner/Kohlmaier (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 339 ff.

<sup>360</sup> Lienbacher, Raumordnungsrecht, in Bachmann et al (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup>

Die Gemeinden bedienen sich dafür der beiden Instrumente, nämlich dem Flächenwidmungs- und dem Bebauungsplan. Letzterer darf Ersterem nicht entgegenstehen. Der Flächenwidmungsplan regelt die Widmung der Grundfläche, der Bebauungsplan die Art der Bebauung. So zum Beispiel: Bebauungsdichte, Bauweise, Gebäudehöhe, Baufluchtlinien, etc. Diese Art der Planung wird auch örtliche Raumplanung genannt, da sie im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden vollzogen wird. Die Raumordnung per sé ist eine Querschnittsmaterie, da sowohl der Bund, die Länder sowie die Gemeinden für die jeweiligen Verwaltungsmaterien zuständig sind. Dies trifft sowohl in Gesetzgebung sowie auch in Vollziehung zu. Raumordnung per sé, als eigene Verwaltungsmaterie, gibt es nicht.

Die beiden erwähnten Planungsinstrumente, Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sind Verordnungen vom Gemeinderat. Erstere brauchen für gewöhnlich auch die Zustimmung der jeweiligen Landesregierung. Beide Pläne sind auch periodisch zu überprüfen und können bzw. müssen bei Vorliegen von Änderungsgründen angepasst werden. Diejenigen, welche von Flächenwidmungs- und Bebauungsplan tangiert werden und daher betroffen sind, werden nicht als Parteien gewertet. Sie haben nur die Möglichkeit sich über Anhörungs- und Mitwirkungsrechte zu beteiligen.<sup>361</sup>

Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist, dass man von einer Negativplanung ausgeht und nicht von einer Positivplanung. Das heißt, dass die Bebauung auf einem Grundstück nicht gegen die in den Raumordnungsplänen (Flächenwidmungs- und Bebauungsplan) enthaltenen Bestimmungen verstoßen darf. Eine dem jeweiligen Grundstück vorgesehene Art von Nutzung bzw. Widmung darf jedoch nicht gegen den Willen des Grundeigentümers forciert werden. Ein Mittel, um den Grundeigentümer zu einer bestimmten Nutzung zu verhalten, stellt die Baulandmobilisierung dar.<sup>362</sup>

Wie bereits oben beschrieben, unterteilt der Flächenwidmungsplan die Nutzungsmöglichkeiten der Grundflächen in unterschiedliche Widmungskategorien. Nämlich in Bauland, Grünland, Verkehrsfläche sowie in Vorbehaltsfläche. Diese

---

(2016) 517 (500 ff).

<sup>361</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 339 ff.

<sup>362</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 344.

Kategorien können wiederum in Subwidmungen unterteilt werden.<sup>363</sup> Trotzdem bleibt es der Verordnung erlassenden Gebietskörperschaft – hier also den Gemeinden – verwehrt, eigene Widmung- und Nutzungsarten zu kreieren bzw. zu entwerfen, welche nicht vom Gesetz festgesetzt sind.<sup>364</sup>

Dies ist somit – neben den baurechtlichen Bestimmungen – auch bei der Errichtung von Tiny Houses und deren Nutzung zu beachten. Die Nutzung muss daher auch mit der konkreten Widmungskategorie übereinstimmen.

So würden in der Widmungskategorie Bauland die Errichtung eines Tiny Houses (als Wohnform) kein Problem darstellen. Wichtige Widmungen bzw. Nutzungsarten, welche in Frage kämen, wären zum Beispiel: Wohngebiete, Kerngebiete, Dorfgebiete, Ferienwohngebiete, Zweitwohngebiete, Agrargebiete und Gartensiedlungsgebiete.

Da Tiny Houses eine Möglichkeit bieten um auf fremden Grund zu bauen, sollte bedacht werden, dass man bereits bebaute Grundstücke nutzen kann, um auf solchen ein Tiny House aufzustellen. Dabei ist jedoch der Bebauungsplan heranzuziehen, da dieser über die Bebauungsdichte – sprich über das Verhältnis zwischen bebauter Fläche zur Gesamtfläche der Liegenschaft – Auskunft gibt. So kann es sein, dass Liegenschaften vom Grundeigentümer gar nicht weiter bebaut werden können, obwohl es aber rechtlich möglich wäre. Die Gründe können vielfältig sein.<sup>365</sup>

Im Bebauungsplan wird geregelt, inwieweit die bereits im Flächenwidmungsplan inbegriffenen Grundflächen bebaut werden können. Insbesondere weisen diese Pläne folgende Punkte auf: Bau- und Bauungsweisen (also die Anordnung der Gebäude), Abstände (Bauwuch) samt unbebaubare Flächen durch Einzeichnen von Baufluchtlinien, Ausnützbarkeit der Fläche mittels Angabe von unterschiedlichen Kenngrößen (Bebauungsdichte, Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl, etc.), Bauklassen, Gebäudehöhen etc.<sup>366</sup>

---

<sup>363</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 345.

<sup>364</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 345 mwN.

<sup>365</sup> Mai, Tiny House und Baurecht, <https://www.wohnwagon.at/tiny-house-baurecht/> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>366</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 352 ff.

Die Widmungskategorie Bauland kennt auch die Widmung als Sondergebiet (Sonderfläche). Hierbei handelt es sich um Flächen, für Projekte die sich in keiner der übrigen Widmungskategorien Eingang finden.<sup>367</sup>

Hier wäre es meines Erachtens überlegenswert – zum Beispiel als Stärkung der Attraktivität von ländlichen Bereichen, da diese vermehrt mit einer Landflucht konfrontiert sind – eigene Sonderflächen für Tiny House-Parks bzw. Siedlungen zu erstellen. Als Vorbild könnten Kleingartensiedlungen (Gartensiedlungsgebiete) fungieren.

Die Raumordnungsgesetze kennen auch die Möglichkeit, Baulandflächen als Aufschließungsgebiet bzw. –zone auszuweisen. Dabei handelt es sich de facto um noch nicht vollwertiges Bauland, da es sein kann, dass es noch nicht vollständig erschlossen ist bzw. aus öffentlichen Gesichtspunkten noch nicht geplant ist, die Fläche in Bauland umzuwidmen. Im Flächenwidmungsplan werden demnach die Erfüllungsbedingungen geregelt, welche vorliegen müssen, damit so eine Aufschließungszone in Bauland transformiert werden kann.<sup>368</sup>

So ist es zum Beispiel nach § 36 Stmk ROG möglich, solche Grundflächen (insbesondere Aufschließungsgebiete) mittels Vertragsraumordnung (sprich privatrechtlicher Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer) den Liegenschaftseigentümer im Rahmen von Verwendungsverträgen eine bestimmte Nutzung in Übereinstimmung mit der Widmung, binnen einer konkreten Frist aufzuerlegen.

§ 17 NÖ ROG (früher § 16a NÖ ROG) sieht ebenfalls die Möglichkeit mittels Vertragsraumordnung vorzugehen, um befristetes Bauland zu schaffen.<sup>369</sup> Letztere Bestimmung gilt auch für die Erstwidmung von Bauland. Der Nutzen für Grundeigentümer liegt auf der Hand. So können für Grundstücksflächen, auf denen grundsätzlich keine Nutzung mit einem Tiny House erfolgen darf, mittels

---

<sup>367</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 348.

<sup>368</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 348.

<sup>369</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 344.

privatrechtlichen Verträgen bestimmte „maßgeschneiderte“ Nutzungsmöglichkeiten gefunden werden.

Da die romantische Vorstellung von Tiny Houses oft als kleines Häuschen mitten in der Natur besteht, ist auch die Widmungsart Grünland bzw. Freiland zu thematisieren.

Diese Widmungskategorie ist wiederum in unterschiedliche Subwidmungen zu unterteilen. Entsprechend der unterschiedlichen Raumordnungsgesetze können sich diese verschieden darstellen, wobei der Normalfall die Widmung „Grünland – Land und Forstwirtschaft“ darstellt. Dabei darf aber nicht vergessen werden, dass im Flächenwidmungsplan spezielle Verwendungen geregelt werden können, die aber nicht im Widerspruch mit dem Bau eines Bauwerkes stehen. Folgende Subarten könnten für ein Tiny House in Wien in Frage kommen: Erholungsgebiete als Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen oder Kleingartengebiete. Schutzgebiete sowie Schutzgebiet-, Wald- und Wiesengürtel bzw. Schutzgebiet-, Wald- und Wiesengürtel-Landwirtschaft sowie Parkschutzgebiete scheiden grundsätzlich für Tiny Houses als normale Wohnform aus, auch wenn diese Flächen unter bestimmten Voraussetzungen bebaut werden können.<sup>370</sup> So wären sie bei Schutzgebiet-, Wald und Wiesengürtel nur in einer Form nutzbar, nämlich wenn sie entweder land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen oder der erholungssuchenden Bevölkerung zur Verfügung stehen würden. Dabei wäre ein Wohnraum nur dann zulässig, wenn das Bauwerk der forstwirtschaftlichen Nutzung und Pflege dienen würde und mit dem Bebauungsplan vereinbar wäre.<sup>371</sup>

Auch in Niederösterreich kommen unterschiedliche Subwidmungen der Widmungskategorie Grünland in Frage. Wie bereits oben erwähnt, gibt es die Widmung Grünland, Land- und Forstwirtschaft. Dabei handelt es sich um Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf solchen Flächen können Bauwerke errichtet werden, welche der Ausübung der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung samt Nebengewerbe bzw. die zur Ausübung des Buschenschanks dienen. Insbesondere können dort zusätzliche Wohngebäude zu bestimmten

---

<sup>370</sup> Kleewein, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 348- 349.

<sup>371</sup> *Wirtschaftskammer Wien*, Flächenwidmungsplan, [https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/MB\\_BS\\_Flaechenwidmungsplan.pdf](https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/MB_BS_Flaechenwidmungsplan.pdf) (abgefragt 20.08.2022); *Wiener Umwelt Anwaltschaft*, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, <https://wua-wien.at/glossar/1155-schutzgebiet-wald-und-wiesenguertel> (abgefragt 20.08.2022).

vorgesehenen Zwecken wie zum Beispiel zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers errichtet werden. Interessant für Errichtung von Tiny Houses ist auch die Möglichkeit der Privatzimmervermietung als häusliche Nebenbeschäftigung bis zu höchstens zehn Gästebetten. Hierfür können auch Wohngebäude neuerrichtet werden.<sup>372</sup> Für die Bewilligung eines Tiny Houses auf so einer Grundfläche sollte der Antrag wohl begründet und Punkte aufzählen, die unter dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb iSd GewO subsumierbar sind. So zum Beispiel die Hervorbringung und Gewinnung von pflanzlichen Erzeugnissen mit Hilfe der Naturkräfte einschließlich des Wein- und Obstbaues, des Gartenbaues und der Baumschulen sowie das Halten von Nutztieren zur Zucht, Mästung oder Gewinnung tierischer Erzeugnisse, Jagd und Fischerei sowie das Einstellen von Pferden.<sup>373</sup> Es muss jedoch in diesem Zusammenhang erwähnt werden, dass diese Bauten im Grünland einerseits erforderlich sind und andererseits notwendig sein müssen. Dabei soll eine Umgehung der Widmungen im Flächenwidmungsplan vermieden werden. So soll sichergestellt werden, dass es zu keiner Zersiedlung von Grundflächen, welche für die Landwirtschaft reserviert sind, kommt, z.B. durch Bautätigkeit, welche als Hobby bzw. als nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit qualifiziert werden kann. Somit hat die Behörde genau zu untersuchen und zu prüfen, ob die Nutzung mit der Grünlandnutzung kompatibel, die Bewirtschaftung als nebenberufliche landwirtschaftliche Tätigkeit angesehen werden kann, die Bauführung für diese Bewirtschaftung erforderlich ist, der Bauherr den Nebenerwerbslandwirtschaftsvoraussetzungen nachkommt und zu guter Letzt, ob das Vorhaben in der vorgesehen Form und Größe für das Grundstück notwendig ist.<sup>374</sup>

---

<sup>372</sup> § 20 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl 2015/3 idgF.

<sup>373</sup> § 2 Abs 3 Gewerbeordnung 1994 BGBl 1994/194 idgF.

<sup>374</sup> *Kanonier*, Einschränkung von Bauführungen im Grünland durch das Raumordnungsrecht, bbl 1998, 8.



Abbildung 9: Wohnwagen im Grünland.<sup>375</sup>

Des Weiteren kommen insbesondere die im § 20 Abs 2 NÖ ROG aufgelisteten Subwidmungen Kleingärten, Campingplätze sowie erhaltenswerte Gebäude im Grünland sowie eventuell Schutzhäuser für eine Tiny House Errichtung infrage. Die Darstellung eines Wohnwagens (Tiny House) im Grünland findet sich in Abbildung 9.

Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland käme nämlich gemäß § 20 Abs 5 NÖ ROG die Errichtung eines Tiny Houses als Nebengebäude bzw. Zubau infrage, wenn sie zum Hauptgebäude in einem untergeordneten Verhältnis steht, für die Nutzung des Hauptgebäudes erforderlich ist und nicht durch eine Änderung des Verwendungszweckes sowie eine Adaptierung bestehender Gebäudeteile wie zum Beispiel Dachboden, Stallraum, Futterkammer und ähnlichen erzielt werden kann. Dabei ist ein Nebengebäude vor allem dann interessant, wenn ein Zubau nicht mehr – aufgrund der limitierten Grundrissfläche, welche als Bemessungsgrundlage dient – möglich ist. Tiny Houses sind meines Erachtens, aufgrund der geringen Grundrissfläche, besonders dafür geeignet, da die Summe der Grundrissflächen aller Nebengebäude grundsätzlich maximal 50 m<sup>2</sup> umfassen darf.

---

<sup>375</sup> Winzerhaus Schöller, Wohnwagen Karl, <https://www.weinschoeller.at/wohnen/wohnwagen-karl/> (abgefragt 20.08.2022).



©Romana Fürnkranz / Außenansicht

Abbildung 10: Erhaltenswerte Gebäude.<sup>376</sup>



©Romana Fürnkranz / Außenansicht

Abbildung 11: Erhaltenswerte Gebäude.<sup>377</sup>

<sup>376</sup> Fürnkranz, Bescheidenheit ist eine Zier, <https://www.noe-gestalten.at/architektur/bescheidenheit-ist-eine-zier/> (abgefragt 20.08.2022).

<sup>377</sup> Fürnkranz, Bescheidenheit ist eine Zier, <https://www.noe-gestalten.at/architektur/bescheidenheit-ist-eine-zier/> (abgefragt 20.08.2022).



In der Steiermark sieht das steirische Raumordnungsgesetz<sup>378</sup> bestimmte Möglichkeiten vor, um im Grünland zu bauen. So darf in Auffüllungsgebieten gebaut werden. Dabei handelt es sich um ein Gebiet, in dem bereits zumindest drei, vor dem 1. Juli 2010 rechtmäßig errichtete, Wohngebäude mit unbebauten Lücken vorliegen, dessen Lücken eine maximale Gesamtfläche von 3000m<sup>2</sup> aufweisen.<sup>379</sup>

Für Tiny Houses on Wheels eignet sich auch ein Campingplatz. Dabei handelt es sich um eine Subwidmung der Widmungskategorie Grünland. Dabei verweist das Gesetz auf das Aufstellen von Zelten, Wohnwägen, Wohnmobilen und Mobilheimen samt Kraftfahrzeugen. Ein ganzjähriges Wohnen auf so einem Campingplatz ist als Dauercamper – jemand der länger als sechs Monate dort steht – auch möglich. Dabei dürfen jedoch solche Dauerstellplätze nicht mehr als die Hälfte aller bestehenden Flächen am Campingplatz ausmachen. In Niederösterreich ist es jedoch möglich, dass die Anzahl der Stellplätze für Dauercamper durch den Gemeinderat verringert wird bzw. , dass es gänzlich untersagt wird.<sup>380</sup>

Wie bereits angeführt, können auch Grundflächen, welche für Kleingartenanlagen gewidmet sind, für ein Tiny House erhalten. Zwar wird nachfolgend, im Rahmen eines Exkurses, die Thematik der Kleingärten behandelt, dennoch soll bereits an dieser Stelle kurz darauf eingegangen werden.

§ 20 Abs 2 Z 7 NÖ ROG verweist auf das niederösterreichische Kleingartengesetz. Bei dieser Widmung handelt es sich ebenfalls um Grünland. Dessen Bestimmungen legen wiederum fest, dass nur die Errichtung von Kleingartenanlagen auf diesen Flächen zulässig ist. Dieses Gesetz definiert auch den Begriff Kleingartenhütte. Dabei handelt es sich um die einzigen Gebäude, welche auf einer Kleingartenanlage gebaut werden dürfen. In Niederösterreich dürfen diese Gebäude maximal zwei Geschoße über dem Erdniveau aufweisen und – im Gegensatz zu Wien<sup>381</sup> – nicht das ganze Jahr durchgehend benützt werden. Des Weiteren ist in Niederösterreich das Aufstellen bzw. Abstellen von Wohnwägen, Mobilheimen, Wohnmobilen und Ähnlichem verboten. Solche

---

<sup>378</sup> § 33 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBl 2010/49 idgF.

<sup>379</sup> *Kleewein*, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), 350.

<sup>380</sup> §§ 20, 21 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl 2015/3 idgF.

<sup>381</sup> Wiener Kleingartengesetz 1996 LGBl 2020/61.

Bestimmungen spiegeln sich hingegen nicht in den Wiener bzw. Salzburger Regelungen<sup>382</sup> wider.

Ergo ist das Aufstellen eines THOW in Niederösterreich nicht zulässig. Jedoch sollten THOS sowie THOF zulässig sein. Hier sei insbesondere bezüglich der Bauweise von THOS auf den Exkurs weiter unten verwiesen.

Einzig in Wien besteht somit die Möglichkeit alle drei Bauweisen von Tiny Houses zu realisieren und für ganzjähriges Wohnen.

In Wien darf die bebaute Fläche maximal 50 m<sup>2</sup> betragen, wobei 25% der Gesamtfläche des Kleingartens nicht überstiegen werden darf. Da das Gesetz zwischen Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet und Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen unterscheidet, wird auch zwischen den unterschiedlichen Bauweisen, nämlich Kleingartenhäusern und Kleingartenwohnhäusern unterschieden. Letztere sollen ein ständiges Leben in diesen Bauwerken ermöglichen.<sup>383</sup> Dadurch können sie größer ausgestaltet werden, müssen aber auch, zum Beispiel, über Wärme und Schallschutz verfügen.<sup>384</sup>

Der Vollständigkeit halber wird auch auf die Möglichkeiten von Einzelbewilligungen – so zum Beispiel in Wien – eingegangen. Gemäß der §§ 71 ff Wiener Bauordnung ist es möglich, eine Bewilligung für Bauten vorübergehenden Bestandes, eine Bewilligung auf eine bestimmte Zeit oder bis auf Widerruf zu erhalten. Dabei handelt es sich um geplante Bauten, welche nicht dauernd dort stehen bleiben können bzw. sich lediglich für einen temporären Zweck eignen und grundsätzlich nicht mit dem Widmungszweck der Grundfläche übereinstimmen, oder die Bestimmungen der Wiener Bauordnung nicht zur Gänze erfüllen.

## **II. Allgemeines zum Baurecht**

Beim Baurecht handelt es sich um sämtliche gesetzliche Regelungen, die die Konstruktion von Gebäuden festsetzen. Die grundsätzliche Baufreiheit wird durch viele Regelungen beschränkt, sodass in den meisten Fällen Bewilligungen durch die zuständigen Behörden notwendig sind. Der Sinn und Zweck dieser baurechtlichen

---

<sup>382</sup> Wiener Kleingartengesetz 1996 LGBl 2020/61; Kleingartengebietsverordnung LGBl 2011/8.

<sup>383</sup> §§ 12, 2 Wiener Kleingartengesetz 1996 LGBl 2020/61.

<sup>384</sup> §§ 8, 13 Wiener Kleingartengesetz 1996 LGBl 2020/61.

Bestimmungen sind zum großen Teil die Sicherheit und einwandfreie Beschaffenheit von Gebäuden, im technischen, sanitären und auch im hygienischen Sinne etc.<sup>385</sup>

In Österreich ist das Baurecht in Gesetzgebung und Vollziehung Ländersache.<sup>386</sup> Das heißt, es bestehen für die neun Bundesländer verschiedene Bauordnungen und eine Vielzahl an Nebenbestimmungen.<sup>387</sup>

Diese Bauordnungen haben jedoch einen gemeinsamen Nenner. Sie knüpfen an die Bewilligungspflicht für die Errichtung, Änderung, Erhaltung sowie Abbruch von Bauwerken an. Die Definitionen von Bauwerken, baulichen Anlagen und vom Bau sind jedoch in den verschiedenen Bauordnungen unterschiedlich angeführt. Dennoch gibt es gewisse Gemeinsamkeiten, die sich an die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes (VwGH) richten. So wird unter dem Begriff „Bauwerk“ grundsätzlich Folgendes verstanden: Eine Anlage, welche ausschließlich mit bautechnischen Kenntnissen gebaut werden kann, welche mit dem Erdreich in einer gewissen Verbindung steht und die aufgrund ihrer Struktur die öffentlichen Interessen tangieren kann. Unter öffentlichen Interessen fallen Themen wie die Bausicherheit, Feuersicherheit, Gesundheit, Hygiene, das Ortsbild und auch der Verkehr. Auch der Begriff Bauwerk ist weiter auszulegen. So werden nicht nur Gebäude, sondern auch Hütten, Mauern und Zäune unter diesem Begriff subsumiert.<sup>388</sup>

Damit auf einem Bauplatz ein Gebäude gebaut werden darf, bedarf es grundsätzlich einer Baubewilligung.<sup>389</sup>

---

<sup>385</sup> *Jahnel*, Baurecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), *Besonderes Verwaltungsrecht*<sup>11</sup> (2016) 517 (520).

<sup>386</sup> Art 15 Abs 1 B-VG.

<sup>387</sup> *Jahnel*, Baurecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), *Besonderes Verwaltungsrecht*<sup>11</sup> (2016) 517 (517-518).

<sup>388</sup> *Jahnel*, Baurecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), *Besonderes Verwaltungsrecht*<sup>11</sup> (2016) 517 (529).

<sup>389</sup> *Jahnel*, Baurecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), *Besonderes Verwaltungsrecht*<sup>11</sup> (2016) 517 (529).

### III. Im Zusammenhang mit den unterschiedlichen Tiny House-Bauweisen

Das Fundament des Hauses und die Verbindung zum Erdreich spielen dabei eine wesentliche Rolle. Liegt eine feste Verbindung, im Sinne von „kraftschlüssig mit dem Boden verbunden“, vor, das heißt kein THOW, sind grundsätzlich sämtliche baurechtlichen Vorschriften, die auch für „normale Häuser“ gelten, anzuwenden, da ein Bauwerk vorliegt.

Dementsprechend wird ein Tiny House grundsätzlich auch vom Bewilligungstatbestand der BauO mitumfasst, da es sich um ein Bauwerk handelt. Bei dieser Frage spielt jedoch die Bauweise bzw. Fundament des Tiny Houses zum Teil eine Rolle.

Dies ist bei THOF bzw. THOS eindeutiger. So sind THOF wie „normale“ Wohnhäuser anzusehen. Der Unterschied zu diesen besteht lediglich in der Größe. Wie bereits weiter oben erwähnt, sind THOF auf einem festen Fundament gebaut und erfüllen somit jedenfalls die Voraussetzung der Verbindung mit dem Erdreich.

Bei THOS und THOW ist auf diese Voraussetzung näher einzugehen.

Nach der Rechtsprechung liegt bereits eine feste Verbindung eines Bauwerks mit dem Boden vor, wenn es aufgrund seines großen Gewichtes auf dem besagten Platz steht.<sup>390</sup> In einem Fall hat sich der VwGH mit der Einordnung von Containern als Bauwerke befasst. Der Beschwerdeführer argumentierte insbesondere damit, dass diese Container beweglich seien, jederzeit entfernt werden könnten und nicht mit dem Erdboden verbunden, sondern bloß aufgestellt seien. Insbesondere sei die zu diesem Zeitpunkt herrschende Rechtsprechung, wonach Objekte aufgrund ihres Eigengewichtes Bauwerke seien, nicht anzuwenden, da jedes Objekt ein Eigengewicht habe. Das letztinstanzliche Gericht sprach aus, dass das Aufstellen von Containern zwar keine bautechnischen Kenntnisse erfordere, jedoch diese Voraussetzung bereits bei der Herstellung der Objekte eingebracht wurde. Die feste Verbindung sei wegen des großen Eigengewichts, das bei Containern gegeben ist, erfüllt. Damit seien Container als bauliche Anlagen bzw. Gebäude zu qualifizieren.<sup>391</sup> In einem ähnlichen Fall kam der VwGH zum Schluss, dass

---

<sup>390</sup> LVwG Niederoesterreich 7.3.2016, LVwG-AV-851/001-2014; VwGH 2001/10/0235 RdU-LSK 2005, 31 (*Kerschner*); LVwG Salzburg 10.12.2018, 405-3/452/1/10-2018; VwGH 2005/06/0350 bbl 2007, 150 (*Giese/Klaushofer*).

<sup>391</sup> VwGH 12.12.2013, 2013/06/0152.

Objekte (Container), welche gegebenenfalls auch ohne Zerstörung ihrer Substanz von einem Ort zum anderen Ort gebracht werden können, trotzdem als Bauwerke anzusehen sind, da sie durch das große Eigengewicht mit dem Erdreich kraftschlüssig verbunden sind.<sup>392</sup>

Diese Judikatur bestätigt somit, dass auch THOS – auch wenn sie grundsätzlich aufgrund der Bauweise ohne Substanzverlust entfernt werden können – auch als bauliche Anlagen zu qualifizieren sind und daher auch einer Bewilligung bedürfen. Der Umstand, dass in der Entscheidung von einem Gebäude die Rede ist, ist weit auszulegen, da der Gebäudebegriff in der Tiroler BauO den Begriff bauliche Anlage mitumfasst.<sup>393</sup> Wie bereits oben erwähnt, sind die Begriffe „bauliche Anlage“, „Bauwerk“ und „Bau“ unterschiedlich definiert, aber im Grunde ähnlich.<sup>394</sup> Bei THOW ist jedoch weiter zu prüfen, ob überhaupt ein Bauwerk vorliegt.

Hierbei sollte speziell bei THOW unterschieden werden, ob ein „Bauwerk“ vorliegt, oder ob aufgrund der Räder gar von einem mobilen Heim oder Wohnwagen bzw. Fahrzeug ausgegangen wird. Der Begriff „Tiny House“ wird in den Bauordnungen und im Baurecht nicht speziell geregelt und hat bis jetzt keinen Eingang in die Rechtsordnung gefunden. Folglich würde ein THOW, wenn es als Fahrzeug gewertet wird, nicht als Bauwerk gelten und daher auch keiner Bewilligung bedürfen. Als Bauwerk hingegen schon. Es ist daher grundsätzlich zu prüfen, welche Merkmale vorliegen und folgend ob, es sich um ein Bauwerk oder ein Fahrzeug handelt.

Als Beispiele für den unterschiedlichen Bewilligungstatbestand von mobilen Tiny Häusern (Tiny Houses on Wheels) sollen die NÖ Bauordnung 2014 bzw. das Salzburger Bau Polizeigesetz 1997 dienen.

In Niederösterreich ist in der Bauordnung Folgendes geregelt:

Bewilligungspflichtig sind:

---

<sup>392</sup> VwGH 2001/05/0387 ÖJZ 2005/126 = bbl 2004/35.

<sup>393</sup> § 2 Abs 2 Kundmachung der Landesregierung vom 6. Februar 2018 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2011 LGBl 2018/28 idgF.

<sup>394</sup> *Jahnel*, Baurecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016) 517 (529).

§ 14 NÖ Bauordnung 2014<sup>395</sup> lautet wie folgt:

**„Bewilligungspflichtige Vorhaben**

*Nachstehende Vorhaben bedürfen einer **Baubewilligung**:*

1. *Neu- und Zubauten von Gebäuden;*
2. *die Errichtung von baulichen Anlagen; [...]“.*

Begriffe:

§ 4 NÖ Bauordnung 2014<sup>396</sup> lautet wie folgt:

**„Begriffsbestimmungen**

*Im Sinne dieses Gesetzes gelten als [...]*

6. **bauliche Anlagen:** *alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind;*

7. **Bauwerk:** *ein Objekt, dessen fachgerechte Herstellung ein wesentliches Maß an bautechnischen Kenntnissen erfordert und das mit dem Boden kraftschlüssig verbunden ist; [...]*

15. **Gebäude:** *ein oberirdisches Bauwerk mit einem Dach und wenigstens 2 Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen, wobei alle statisch miteinander verbundenen Bauteile als ein Gebäude gelten;*

**Nebengebäude:** *ein Gebäude mit einer bebauten Fläche bis zu 100 m<sup>2</sup>, das oberirdisch nur ein Geschöß aufweist, keinen Aufenthaltsraum enthält und seiner Art nach dem Verwendungszweck eines Hauptgebäudes untergeordnet ist, unabhängig davon, ob ein solches tatsächlich besteht (z. B. Kleingarage, Werkzeughütte); es kann auch unmittelbar neben dem Hauptgebäude stehen;*

---

<sup>395</sup> NÖ Bauordnung 2014 LGBl 2015/1 idgF.

<sup>396</sup> NÖ Bauordnung 2014 LGBl 2015/1 idgF.

**Konditioniertes Gebäude:** ein Gebäude, dessen Innenraumklima unter Einsatz von Energie beheizt, gekühlt, be- und entlüftet oder befeuchtet wird; als konditioniertes Gebäude können ein Gebäude als Ganzes oder Teile eines Gebäudes, die als eigene Nutzungseinheiten konzipiert oder umgebaut wurden, bezeichnet werden;

**Niedrigstenergiegebäude:** Gebäude im Sinne der ÖNORM B 8110-1 (Ausgabe: 2011-11-01), welches eine sehr hohe Gesamtenergieeffizienz aufweist. Der fast bei Null liegende oder sehr geringe Energiebedarf wird zu einem ganz wesentlichen Teil durch Energie aus erneuerbaren Quellen gedeckt;

**Wohngebäude:** ein Gebäude, das ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt wird;

[...]

24. **Mobilheim:** die zum Bestimmungsort überführte, für den Aufenthalt von Menschen geeignete Anlage, die nicht den Anforderungen für den Bau und die Benutzung als Straßenfahrzeug genügt, aber selbst noch über Mittel zur Beweglichkeit (Anbringungsmöglichkeit für Räder) verfügt; [...].“

§ 17 NÖ Bauordnung 2014<sup>397</sup> lautet wie folgt:

**„Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben**

**Bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben sind jedenfalls:**

[...]

11. die Aufstellung von Zelten oder ähnlichen mobilen Einrichtungen (z. B. Freiluftbühnen u. dgl.) mit den Eignungsvoraussetzungen im Sinn des § 10 Abs. 2 Z 3 des NÖ Veranstaltungsgesetzes, LGBl. 7070, welche jedoch dem NÖ Veranstaltungsgesetz nicht unterliegen, Betriebsanlagen bzw. technischen Geräten für Volksvergnügungen (z. B. Schaukeln, Riesenräder, Hochschaubahnen u. dgl.), jeweils mit einer Bestandsdauer bis zu 30 Tagen; [...]

13. die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen (§ 20 Abs. 2 Z 10 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung), soweit dies nach anderen NÖ Landesvorschriften zulässig ist; [...].“

---

<sup>397</sup> NÖ Bauordnung 2014 LGBl 2015/1 idgF.

In Salzburg ist im Baupolizeigesetz folgendes geregelt:

Begriffe:

§ 1 Baupolizeigesetz 1997<sup>398</sup>, in welchem die Begriffsbestimmungen geregelt sind, lautet wie folgt:

„Im Sinn dieses Gesetzes gilt als:

*Bau: ein überdachtes oder überdecktes Bauwerk, das von Menschen*

*betreten werden kann und wenigstens einen Raum zum Aufenthalt von Menschen oder zur Unterbringung von Sachen umfaßt; als Bauwerk ist hiebei eine bauliche Anlage anzusehen, die bei ordnungsgemäßer Errichtung mit dem Boden verbunden ist und zu deren Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind;*

*das Vorliegen von Seitenwänden ist für einen Bau nicht wesentlich;*

*bauliche Anlage: das durch eine bauliche Maßnahme oder aufgrund*

*des § 2 Abs 2 bewilligungsfrei Hergestellte sowie Stütz- und Futtermauern, Aussichtswarten und Sprungschanzen; [...]“.*

Bewilligungspflichtig sind:

§ 2 Baupolizeigesetz 1997<sup>399</sup>, in welchem die bewilligungspflichtigen Maßnahmen geregelt sind, lautet wie folgt:

„(1) Soweit sich aus den Abs 2 und 3 nicht anderes ergibt, bedürfen folgende Maßnahmen unbeschadet der nach anderen Rechtsvorschriften erforderlichen behördlichen Bewilligungen udgl einer Bewilligung der Baubehörde:

---

<sup>398</sup> Baupolizeigesetz 1997 LGBl 1997/40 idgF.

<sup>399</sup> Baupolizeigesetz 1997 LGBl 1997/40 idgF.



*1. die Errichtung von oberirdischen und unterirdischen Bauten einschließlich der Zu- und Aufbauten;*

*[...]*

*8. die Errichtung und erhebliche Änderung von freistehenden Industrieschornsteinen, Tribünenanlagen und Flutlichtbauwerken, Traglufthallen, Windkraftanlagen und die Aufstellung von Zelten, deren überdachte Fläche 50 m<sup>2</sup> übersteigt, sowie die Aufstellung von Wohnwagen udgl außerhalb eines Campingplatzes, wenn diese nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind oder in einer Art und Weise ständig oder regelmäßig im selben örtlichen Bereich benützt werden, die der Nutzung als Wohnung oder Zweitwohnung entspricht.*

*[...]“.*

Die verwaltungsrechtliche Rechtsprechung (VwGH) hat sich bereits mit der Unterscheidung zwischen Fahrzeugen und Bauwerken, welche einer Bewilligung bedürfen, beschäftigt. Dabei ging es aber vordergründig um Fälle im Bundesland Salzburg. Die Vorschriften unterscheiden sich jedoch von der niederösterreichischen Bauordnung, da das Salzburger Baupolizeigesetz 1997 eine spezielle Vorschrift (§ 2 Abs. 1 Z 8 Salzburger Baupolizeigesetz 1997) für Wohnwägen und dergleichen vorsieht, welche außerhalb von Campingplätzen aufgestellt werden. Diese bedürfen einer Bewilligung durch die Behörde, wenn sie nicht ortsbeweglich ausgestaltet sind.

Die niederösterreichische Bauordnung kennt nicht solch eine entsprechende Bestimmung.<sup>400</sup> In der niederösterreichischen Bauordnung ist lediglich von Mobilheimen die Rede, welche jedoch keiner Bewilligungspflicht unterliegen, solange sie auf Campingplätzen aufgestellt werden.<sup>401</sup> Nähere Ausführungen finden sich nachfolgend.

Dennoch wird die verwaltungsrechtliche Rechtsprechung für beide Bundesländer herangezogen,<sup>402</sup> sodass die Rechtsprechung – siehe weiter unten – bezüglich der Unterscheidung von Fahrzeugen und Bauwerken für beide Bundesländer relevant ist. In Niederösterreich trifft dies für die Abgrenzung zwischen Mobilheim und Wohnwagen bzw. Wohnmobil und in Salzburg für die Bejahung bzw. Verneinung der Ortsunbeweglichkeit zu.

---

<sup>400</sup> LVwG Niederösterreich 8.10.2015, LVwG-AV-255/001-2015.

<sup>401</sup> § 4 Z 24, § 17 Z 13 NÖ Bauordnung 2014 LGBl 2015/1 idgF.

<sup>402</sup> LVwG Niederösterreich 2.1.2020, LVwG-AV-1286/001-2019.

In Salzburg ist die Rechtslage eindeutiger. Ein THOW ist wohl nach der Wortinterpretation unter die Bestimmung § 2 Abs. 1 Z 8 Salzburger Baupolizeigesetz 1997 (siehe unten) zu subsumieren, da diese Bestimmung von Wohnwägen und dergleichen ausgeht. Selbst wenn ein THOW, vor allem vor dem Aspekt der Funktionalität (Stichwort Autarkie), mehr als einen Wohnwagen darstellt, kann rechtlich gesehen, insbesondere wegen der „Mobilitätsfunktion“ und der ähnlichen Bauweise (Anhänger), von einer Vergleichbarkeit ausgegangen werden. Somit ist in Salzburg, bei der Aufstellung von einem THOW bzw. einem Wohnwagen außerhalb eines Campingplatzes, grundsätzlich eine Bewilligung von der zuständigen Behörde zu beantragen, sofern das Objekt so ausgestaltet wird, dass eine Ortsverschiebung durch die Konstruktion verhindert (nicht ortsbeweglich ausgestaltet) wird bzw. es längere Zeit am besagten Ort stehen soll und auch Wohnzwecken dient. Wird dem nicht nachgekommen, kann folge dessen ein „Schwarzbau“ vorliegen, der im schlimmsten Fall beseitigt werden kann. So zum Beispiel gemäß § 16 ff Salzburger Baupolizeigesetz 1997.

Jedoch hat der VwGH bei der Voraussetzung „der ortsbeweglichen Ausgestaltung“ festgehalten, dass der von der Rechtsprechung verwendete Grundsatz der Eignung auf einer öffentlichen Verkehrsfläche leicht und gefahrlos fortbewegt zu werden (siehe weiter unten), nicht überspannt werden darf. Das heißt, dass wenn eine entsprechende Bewilligung nach dem § 104 Abs. 7 KFG 1967 vorliegt, weil zum Beispiel das fahrbare Objekt eine übermäßige Breite aufweist, nicht gleich von vornherein gesagt werden kann, dass die „ortsbewegliche Ausgestaltung“ deswegen nicht vorliegt.<sup>403</sup>

Jedoch ist gemäß § 2 Abs. 1 Z 8 Salzburger Baupolizeigesetz 1997 eine Bewilligung notwendig, wenn das Objekt als Wohnung oder Zweitwohnung genutzt wird. Daher stehen THOW, welche zu Wohnzwecken verwendet werden, regelmäßig und auch länger an einer Stelle bzw. an einem Ort, sodass eine Bewilligung bei der Behörde notwendig sein wird.

Interessanterweise verwendet die Rechtsprechung auch im Zuge eines Falles, der mit einer Wohnwagenaufstellung in Salzburg zu tun hat, den Begriff „Mobilheim“, obwohl das Salzburger Baupolizeigesetz 1997 diesen Begriff nicht kennt. In dieser Entscheidung

---

<sup>403</sup> VwGH 2003/06/0195 = bbl 2004/161.

kommt das LVwG Sbg zum Schluss, dass auch die Errichtung eines Mobilheimes innerhalb eines Campingplatzes eine Bewilligung durch die zuständige Behörde benötigt.<sup>404</sup> Meines Erachtens ist daraus nicht klar ablesbar, ob das Gericht ein Mobilheim mit einem Wohnwagen bzw. einem wohnwagenähnlichem Objekt gleichsetzt und daher meint, dass ein Wohnwagen, der ortsunbeweglich ist, auch auf einem Campingplatz einer Bewilligung bedarf oder ob das Gericht einen Unterschied zwischen einem Mobilheim und einem Wohnwagen zieht. Letztlich läuft es für den Besitzer eines THOW auf das selbe Ergebnis hinaus:

Ein THOW in Salzburg wird, selbst wenn man es als Wohnwagen deuten sollte, außerhalb von Campingplätzen grundsätzlich eine Bewilligung zum Aufstellen benötigen, da es für eine längere Zeit auf der selben Stelle für Wohnzwecke genutzt wird. Sollte es als ortsunbewegliches Mobilheim (weil eventuell die THOW-Bauweise diesem am nächsten kommt) gewertet werden, dann wird nicht nur außerhalb, sondern selbst innerhalb eines Campingplatzes eine Baubewilligung notwendig sein.

Für die Einordnung als bewilligungspflichtiger Bau ist letztendlich vielmehr die Ortbeweglichkeit ausschlaggebend. Diese richtet sich nach den weiter unten – durch die Rechtsprechung ausgearbeiteten – ausgeführten Unterscheidungsmerkmalen bezüglich dem Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Fahrzeuges.<sup>405</sup>

In Niederösterreich ist die Lage bei einem THOW hingegen nicht eindeutig. In der niederösterreichischen Bauordnung findet sich der Begriff „Wohnwagen“ nicht wieder. Es ist lediglich von Mobilheimen die Rede, welche keine Bewilligungspflicht auslösen, soweit sie auf Campingplätzen aufgestellt werden.<sup>406</sup> In § 17 NÖ BauO werden bewilligungs-, anzeige- und meldefreie Vorhaben demonstrativ aufgezählt, so auch die Aufstellung von Mobilheimen auf Campingplätzen.

§ 17 Z 13 NÖ BauO wurde mit der Novelle im Jahre 1999 (LGBI 8200-3) hinzugefügt und sollte der Verwaltungserleichterung und als Impuls für Mobilheimbesitzer dienen, Mobilheime auf Campingplätzen, ohne Pflicht für eine Bewilligung bzw. Anzeige,

---

<sup>404</sup> LVwG Salzburg 10.12.2018, 405-3/452/1/10-2018.

<sup>405</sup> LVwG Salzburg 10.12.2018, 405-3/452/1/10-2018.

<sup>406</sup> § 4 Z 24, § 17 NÖ Bauordnung 2014 LGBI 2015/1 idgF.

aufzustellen. Mobilheime gelten nämlich gemäß der Judikatur des VwGH als Gebäude und nicht als Fahrzeuge. Dieser Umstand leitet sich auch aus dem § 14 Z 1 NÖ BauO ab.<sup>407</sup> So hat der VwGH in seiner Entscheidung vom 25.01.1983, VwGH 82/05/0132 festgehalten, dass Mobilheime, aufgrund ihrer Funktion und ihres Erscheinungsbildes, als baubewilligungspflichtige Gebäude zu verstehen sind. Ob eine feste Verbindung mit dem Boden besteht, ist für die Frage der Bewilligungspflicht nicht von Bedeutung. Dies wird aus der früheren Bestimmung § 92 Abs 2 NÖ Bauordnung 1976 abgeleitet.<sup>408</sup> Sie stellen somit kein Fahrzeug dar.<sup>409</sup>

Der Begriff „Wohnwagen“ wird dafür im NÖ ROG zusammen mit anderen Begriffen wie „Mobilheim“, „Wohnmobil“ und „Zelt“ erwähnt.<sup>410</sup>

Entscheidend in diesem Zusammenhang ist jedoch, wie ein THOW – insbesondere seiner Bauweise nach – einzuordnen ist. Es ist unklar, ob es sich dabei um ein Mobilheim, oder um einen Wohnwagen bzw. ein Wohnmobil handelt.

Auch wenn es sich bei diesen Typen für einen Laien auf den ersten Blick um Ein und das Selbe handelt, bestehen doch Unterschiede.

Die Einordnung ist insoweit von Bedeutung, da ein Mobilheim außerhalb von Campingplätzen der Baubewilligungspflicht nach der NÖ BauO unterliegt. Ein Wohnwagen bzw. ein Wohnmobil unterliegt dieser hingegen nicht.<sup>411</sup>

Das Landesgesetz definiert das „Mobilheim“ als eine Anlage, welche zu einem Bestimmungsort überführt wurde, sich zum Aufenthalt von Personen eignet, den Anforderungen für den Bau und der Benutzung als Straßenfahrzeug nicht genügt, aber selber die Möglichkeit zur Beweglichkeit besitzt. So zum Beispiel die Anbringungsmöglichkeit für Räder.<sup>412</sup>

Insbesondere hat die Rechtsprechung für den Begriff des Wohnwagens eine eigene Definition festgelegt:

---

<sup>407</sup> *Hauer/Zaussinger*, Niederösterreichisches Baurecht<sup>7</sup> (2006) 274.

<sup>408</sup> VwGH 25.01.1983, 82/05/0132.

<sup>409</sup> LVwG Niederösterreich 8.10.2015, LVwG-AV-255/001-2015.

<sup>410</sup> § 21 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl 2015/3 idgF.

<sup>411</sup> *Hauer/Zaussinger*, Niederösterreichisches Baurecht<sup>7</sup> (2006) 131, 274 f und 1207.

<sup>412</sup> § 4 Z 24 NÖ Bauordnung 2014 LGBl 2015/1 idgF.

Demnach sind unter Wohnwägen, gemäß der niederösterreichischen Rechtslage, Anhänger von Kraftfahrzeugen zu verstehen, welche Räume zum Aufenthalt enthalten, deren Fahrgestell und Räder für zahlreiche Fahrten gebaut wurden und deren Räder nur zu Reparatur- und Wartungszwecken abmontiert werden. Solche Wohnwägen sollen kraftfahrrechtlichen Bestimmungen unterworfen werden und nicht als Bauwerke im Sinne des § 4 Abs. 3 NÖ BauO 1996 gelten (mittlerweile NÖ BauO 2014). In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsgerichtshof in einer seiner Entscheidungen<sup>413</sup> befunden, dass bei Wohnwägen, die mit Rädern ausgestattet sind und ohne Gefahr fortbewegt werden können, aber nicht fest mit dem Grund und Boden verbunden sind, nicht ohne weitere Begründung gesagt werden kann, dass es sich um eine Baulichkeit handelt.<sup>414</sup> Selbst wenn ein Wohnwagen über eine nützliche Ausstattung, die einen Anschluss an Strom- bzw. Wasserleitungen sowie an den Abwasserkanal verfügen sollte, ändert es nichts an der Bewilligungs- bzw. Anzeigefreiheit.<sup>415</sup>

Jedoch schließt die Rechtsprechung nicht aus, dass ein Wohnwagen auch den Bauwerksbegriff erfüllen kann, wenn dies ausführlich begründet wird.<sup>416</sup>

Ein Wohnwagen bzw. ein Wohnmobil wird grundsätzlich nicht als Bauwerk angesehen und ist daher auch nicht bewilligungspflichtig. Ein Bauwerk nach der Niederösterreichischen Bauordnung liegt nämlich vor, wenn eine kraftschlüssige Verbindung mit dem Boden besteht. Die Judikatur löst diese Frage, indem auf das Kriterium der Fortbewegung abgestellt wird. Dabei ist folgende Frage zu stellen: Ist die Fortbewegung der Sache über eine größere Strecke ohne Gefahr bzw. nur mit erheblichen Aufwand möglich? In dem konkret zu entscheidenden Fall lag ein Wohnwagen, welcher mit Stehern ergänzt und aufgestellt wurde, vor. Somit sei der Transport von einem zum anderen Standort ohne erheblichen Aufwand möglich. Folglich stelle solch ein Wohnwagen kein Bauwerk iSd der NÖ BauO dar.<sup>417</sup>

---

<sup>413</sup> VwGH 3.11.1978, 2129/74.

<sup>414</sup> LVwG Niederösterreich 8.10.2015, LVwG-AV-255/001-2015; *Hauer/Zaussinger*, Niederösterreichisches Baurecht<sup>7</sup> (2006) 1207.

<sup>415</sup> *Hauer/Zaussinger*, Niederösterreichisches Baurecht<sup>7</sup> (2006) 1207.

<sup>416</sup> LVwG Niederösterreich 08.10.2015, LVwG-AV-266/001-2015.

<sup>417</sup> LVwG Niederösterreich 2.1.2020, LVwG-AV-1286/001-2019.

Ein Wohnmobil ist selbst ein größeres KFZ, welches über einen Aufenthaltsraum verfügt.<sup>418</sup>

Im Gegensatz zu einem Mobilheim verfügen somit Wohnmobile bzw. Wohnwägen normalerweise über Merkmale, die den notwendigen KFZ- bzw. Anhänger-Bestimmungen entsprechen. Ihnen ist auch gemein, dass sie für die Dauer der zweckentsprechenden Benutzung auch auf Rädern stehen. Diese sollten nur ausnahmsweise abmontiert werden, wie zum Beispiel für eine Reparatur oder Wartung. Ein Mobilheim erfüllt andere Merkmale. Dieses steht für die Dauer der zweckentsprechenden Nutzung, wie ein Gebäude auf Stützen oder auf einem Fundament. Die Räder sollen hingegen nur für Transportwege, also temporär zum Einsatz kommen. So zum Beispiel für den Hin- und Abtransport zum und vom Aufstellungsort.<sup>419</sup>

In der Entscheidung vom 25.01.1983, VwGH 82/05/0132, behandelt der VwGH den Unterschied zwischen Mobilheimen und anderen fahrbaren Objekten (Buffet-/Würstelwagen). Dabei hält er zunächst fest, dass es im Gesetz bzw. in den erläuternden Bemerkungen keine Anhaltspunkte dazu zu finden sind und daher bei der Auslegung des Begriffes „Mobilheim“ vom allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen ist. Dabei hat das Gericht Verkaufsunterlagen von inländischen Mobilheimanbietern ausgehoben und unterschiedliche Merkmale miteinander verglichen. In den Augen des Gerichts weisen Mobilheime folgende Kriterien auf: 7,5m bis 12m Länge, 3,1m bis 3,4m Breite, ungefedertes Räderpaar, Stützvorrichtungen, die mit dem Baukörper fest verbunden sind und nach dem Aufstellen des Objektes ausgefahren werden, sie dienen Wohnzwecken, weisen eine typische mit Wohnungen vergleichbare Wohnnutzflächenaufteilung auf und sie verfügen über nach außen vortretende Fenster- bzw. Türstöcke. Für gewöhnlich werden auch Mobilheime mit Tiefladern oder Ähnlichem zum Aufstellungsort sowie schlussendlich auf die vorgesehenen angebrachten Räder und somit in die Endhaltung gebracht. Sie verfügen über keine Anhängervorrichtungen, die einen Transport über weitere Strecken mit KFZ ermöglichen würden. Im Endeffekt stellt der VwGH bei der Unterscheidung zwischen Mobilheimen und anderen fahrbaren Objekten, auf die Funktion und äußere Erscheinungsform ab. Er lässt auch durchblicken, dass andere

---

<sup>418</sup> Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht<sup>7</sup> (2006) 1207.

<sup>419</sup> Hauer/Zaussinger, Niederösterreichisches Baurecht<sup>7</sup> (2006) 131 und 1207.

Objekte (sowie der Buffetwagen) im Gegensatz zum mobilen Heim – welches bloß am Zielort bewegt werden soll – für weitere Strecken dient, da er über eine Anhängervorrichtung verfügt.<sup>420</sup>

In weiteren Entscheidungen wurden zusätzliche Kriterien zur Mobilheimeinordnung herangezogen. So stellt er auch ab, ob eine gefahrlose Fortbewegung des fahrenden Objekts erfolgen kann. Dabei ist vor allem zu prüfen, inwieweit den technischen Anforderungen durch die vorhandene Konstruktion entsprochen wird. Gelangt man zum Ergebnis, dass keine gefahrlose Fortbewegung möglich ist, so wird ein Bauwerk vorliegen, unabhängig ob Räder am Objekt montiert sind.<sup>421</sup>

Dies wurde in der Verwaltungsgerichtsentscheidung vom 21.2.1979, 2131/76 ähnlich festgehalten. Hierbei stellte sich das Gericht die Frage, ob das Objekt objektiv geeignet ist, leicht und gefahrlos im öffentlichen Verkehr fortbewegt zu werden. Bei der Beantwortung dieser Frage wird wiederum auf Konstruktionsmerkmale abgestellt. Auch hier sind die Räder, für sich allein betrachtet, von keiner Bedeutung.

Andere Merkmale, die eine Eigenschaft eines bewilligungspflichtigen Bauwerks begründen würden, wären zum Beispiel: keine Deichselaufnahme bzw. keine Anhängerdeichsel, keine montierten Räder, bloßes Aufliegen der Metallunterkonstruktion auf dem Boden, Stützung durch Unterkonstruktionsarme, fehlende Beleuchtung, fehlende Bremsen, fehlende Federung, fester Wasser-, Kanal-, Stromanschluss und die Dimensionen des Objekts. Auch wird auf die Umgebung abgestellt. Somit wird nicht nur auf die objektive, sondern auch auf die konkrete Fortbewegungsmöglichkeit im Einzelfall geschaut. So kann die Bejahung einer gefahrlosen und ohne verhältnismäßigen Aufwand möglichen Fortbewegung über eine nennenswerte Strecke daran scheitern, dass das Objekt aufgrund seiner Maße nicht über die vor Ort vorhandene Weganlage bewegt werden kann, weil diese schmaler ist. Weiters: Das Fahrgestell ist für die Fortbewegung auf eigenen Rädern bloß für kurze Strecken konzipiert. In der konkreten Entscheidung wird insbesondere auf die Dimension, Unterkonstruktion und die konstruktive Ausgestaltung Bezug genommen.<sup>422</sup>

---

<sup>420</sup> VwGH 25.01.1983, 82/05/0132.

<sup>421</sup> VwGH 13.01.1975, 814/74.

<sup>422</sup> LVwG Salzburg 10.12.2018, 405-3/452/1/10-2018; VwGH 21.2.1979, 2131/76.

Man kann die Rechtsprechung daher dahingehend zusammenfassen, dass es auf die Eignung ankommt, ob das Objekt gefahrlos und ohne verhältnismäßigen Aufwand (so zum Beispiel ohne den Einsatz eines Krans) über eine nennenswerte Strecke fortbewegt werden kann. Ist diese Eignung gegeben, ist eher von einem KFZ bzw. einem KFZ-ähnlichen Fahrzeug und nicht von einem Gebäude auszugehen und daher keine Bewilligungspflicht gegeben.<sup>423</sup> Jedoch hat der VwGH auch in seiner Entscheidung vom 22.06.2004, 2003/06/0195, betreffend des Salzburger Baupolizeigesetz 1997 ausgesprochen, dass diese Grundsätze, zumindest die in Salzburg geforderte „ortsbewegliche Ausgestaltung“- welche eine sofortige und jederzeitige Fahrtauglichkeit fordert – nicht überspannt werden dürfen. Es komme vielmehr auch darauf an, ob diese Fahrtauglichkeit noch mit verhältnismäßigen Maßnahmen hergestellt werden kann.<sup>424</sup> Wie bereits oben beschrieben, betrifft diese Entscheidung den Bewilligungstatbestand in Salzburg, nämlich § 2 Abs.1 Z 8 Slbg. BauPolG. Dennoch könnte dieser Grundsatz auch für die niederösterreichischen Regelungen herangezogen werden. Sollte eine allfällige Zulassung nach § 104 Abs. 7 KFG 1967 gegeben sein, könnte bei der Einordnung von THOW argumentiert werden, dass kein bewilligungspflichtiges Gebäude vorliegt. Dabei sollte, meines Erachtens aber nicht auf die Funktion vergessen werden. Dies wird hier wohl das ständige Wohnbedürfnis des Besitzers sein. Zudem ist meines Erachtens noch immer auf die Frage abzustellen, ob die Fortbewegung des Objektes gefahrlos erfolgen kann oder nicht. Somit wird eine Bewilligungspflicht nicht zu umgehen sein.

Ebenfalls wird auf die Anzahl der Fahrten abgestellt. So ist nicht nur eine Konstruktion notwendig, die eine gefahrfreie Fortbewegung, sondern auch zahlreiche Fahrten ermöglicht.<sup>425</sup> Jedoch wird die Beurteilung immer von den unterschiedlichen Umständen des Einzelfalls abhängig sein.<sup>426</sup>

---

<sup>423</sup> VwGH 22.09.1992, 89/06/0201 unter Rückgriff auf VwGH 6.7.1982, 82/05/0097; VwGH 21.2.1979, 2131/76; VwGH 18.03.1980, 193/79; VwGH 2003/06/0195 = bbl 2004/161; LVwG Salzburg 10.12.2018, 405-3/452/1/10-2018 unter Rückgriff auf VwGH 2005/06/0350 bbl 2007, 150 (*Giese/Klaushofer*); VwGH 2008/06/0135 = bbl 2011, 82 (*Giese*).

<sup>424</sup> VwGH 2003/06/0195 = bbl 2004/161.

<sup>425</sup> LVwG Niederösterreich 8.10.2015, LVwGAV-255/001-2015.

<sup>426</sup> VwGH 21.05.1981, 3121/80, 3122/80.



In Conclusio kommt es darauf an, ob ein THOW als Mobilheim, folglich als Gebäude und somit als bewilligungspflichtig (außer auf Campingplätzen) eingeordnet wird. Oder ob ein THOW doch als gewöhnlicher Wohnwagen angesehen und daher bewilligungs-, anzeige- bzw. anmeldungsfrei ist. Da THOW lediglich ein Übergriff für kleine Häuser auf Rädern darstellt, können je nach Bauweise und KFZ-Zulassung ein Gebäude oder nach kraftfahrrechtlichen Vorschriften ein Fahrzeug vorliegen.

Wie ist nun ein Tiny House on Wheels einzuordnen? Im Endeffekt kommt es darauf an, was unter dem Begriff Tiny House verstanden wird und wie ein Tiny House baulich ausgestaltet bzw. konstruiert ist. Für den nicht in die Materie vertieften Laien scheint ein Tiny House nichts anderes als ein Wohnwagen zu sein. Jedoch gibt es Unterschiede. So sind Wohnwägen grundsätzlich für eine temporäre Nutzung gebaut und besitzen eine hohe Mobilitätsfunktion, sodass der Standortwechsel einfach bzw. in regelmäßigen Abständen vollzogen werden kann. Bei einem Tiny House ist zwar der Mobilitätsgedanke wichtig, doch stellt sich der Transport eines solchen Objektes nicht als so einfach dar, wie bei einem Wohnwagen. Solche Objekte wechseln nur gelegentlich den Standort, da das langfristige Wohnen im Vordergrund steht. Dementsprechend sind Tiny Houses oft autark ausgestattet (eigene Strom-, Wasser- und Abwasservorrichtungen). Es spricht daher vieles dafür ein Tiny House on Wheels in Niederösterreich als Mobilheim anzusehen. Dieses bedarf als Gebäude einer Bewilligung.

In der Regel sind Tiny Houses entsprechend gebaut (wenn auch auf einem Anhängeruntergrund), dass sie sich nicht für ständige Ortswechsel bzw. den ständigen Gebrauch auf der Straße eignen, da sie sobald sie auf einem Platz stehen, nicht nur durch die eigenen Räder gestützt werden, sondern zusätzlich durch bestimmte Stützvorrichtungen, auf die die Last aufgeteilt werden soll. Zudem werden sie länger, breiter und höher als normale Wohnwägen gebaut und besitzen ungefederte Räder. Die Nutzflächenaufteilung ähnelt einer Wohnung und das Erscheinungsbild einem Wohnhaus. Es handelt sich somit meines Erachtens allenfalls um ein Mischobjekt, welches auch unter dem Tatbestand eines Mobilheimes fallen sollte und mit großer Wahrscheinlichkeit ausschließlich auf diesem Weg vor der jeweiligen Behörde zu argumentieren ist.

Zusammenfassend ist daher zu sagen, dass für Besitzer eines Tiny Houses, unabhängig vom Unterbau des Objektes, in Niederösterreich und Salzburg die Bewilligung der Behörde notwendig sein wird. Dies scheint – aus dem Blick einer systematischen Interpretation sowie Zweckinterpretation – Sinn zu machen, da die baurechtlichen Vorschriften auf den Sicherheitsgedanken abzielen.

Neben den Bauordnungen können auch Naturschutzgesetze bei der Grundstückswahl schlagend werden. So zum Beispiel das NÖ Naturschutzgesetz 2000<sup>427</sup>. Demnach ist das Aufstellen bzw. Abstellen von Wohnwägen, Wohnmobilen oder mobilen Heimen im Grünland außerhalb der Bestimmungen des NÖ Campingplatzgesetzes 1999 genehmigten Campingplätzen verboten.<sup>428</sup> Dabei kommt es bei der Qualifizierung iSd dieses Gesetzes als Wohnwagen, Wohnmobile oder mobiles Heim auf das Äußere und die Ausgestaltung an. Wie es tatsächlich genutzt wird, ist in diesem Fall von keiner Bedeutung. Vielmehr muss die Gestaltung des Objektes die Möglichkeit bieten, Personen zu beherbergen bzw. eine Basisausstattung aufweisen, die das Schlafen und Kochen ermöglicht sowie eine Sanitäreanlage beinhaltet.<sup>429</sup>

Damit wird deutlich, dass auch die raumordnungsrechtlichen Vorschriften zu beachten sind. Die Flächenwidmung spielt daher eine große Rolle bei der Auswahl eines Grundstückes für ein Tiny House.

### **I. Exkurs Kleingartenhäuser**

Kommt man auf Tiny Houses zu sprechen, stellt sich in diesem Zusammenhang oft die Frage, wo der Unterschied zu einem Kleingartenhaus liegt.

Kleingärten werden auch Schrebergärten genannt. Diese Bezeichnung geht auf den Gründer *Dr. Daniel Gottlob Moritz Schreber* zurück. Als Arzt hatte er die Idee, kleine Gärten zur Förderung der Gesundheit zu schaffen. Diese Idee fand in der Bevölkerung

---

<sup>427</sup> NÖ Naturschutzgesetz 2000 LGBl 0/5500 idgF.

<sup>428</sup> § 6 Z 3 NÖ Naturschutzgesetz 2000 LGBl 0/5500 idgF.

<sup>429</sup> LVwG Niederösterreich 26.2.2014, LVwG-AV-107-2014; VwGH 2009/10/0259-6 ZVR 2013/111 (*Pürstl*).

großen Zuspruch und auch hatte auch insbesondere eine ernährungspolitische und gesundheitliche Funktion im Staat inne.<sup>430</sup>

Zu Übersichtszwecken dient dieser kleine Exkurs.

Das österreichische Kleingartengesetz enthält zahlreiche Regelungen dazu.<sup>431</sup> Hinzuweisen ist im Weiteren auch auf die verschiedenen landesgesetzlichen Regelungen, welche nicht die Rechtsbeziehungen unter den Vertragsparteien, sondern eher die verschiedenen Bauordnungen und Raumordnungen vervollständigen sollen.<sup>432</sup>

Dabei wird davon ausgegangen, wenn ein Vertrag unter den Anwendungs- bzw. Geltungsbereich vom KIGG subsumiert werden kann, eine Vermutung der Anwendbarkeit des KIGG vorliegt. Diese Anwendbarkeit kann nur bei Vorliegen der Ausnahmetatbestände widerlegt werden. Dabei hat derjenige, der sich auf diese Ausnahmetatbestände beruft, diese auch zu behaupten und zu beweisen. Da die Bestimmungen des KIGG auch als Schutzvorschriften angesehen werden, sind sie grundsätzlich zugunsten der Pächter bzw. Unterpächter zwingend und können nicht ausgeschlossen werden.<sup>433</sup>

Das Gesetz unterscheidet hierbei zwischen Generalpachtverträgen und Unterpacht- bzw. Einzelpachtverträgen. Wobei der Abschluss eines Generalpachtvertrages – sprich die weitere Verpachtung von Kleingärten – nur bestimmten Vertragsparteien vorbehalten ist. So zum Beispiel Gebietskörperschaften, Kleingärtnervereinen, Verbänden von Kleingärtnervereinen und Unternehmern.<sup>434</sup> Grundstückseigentümer ist in den meisten Fällen eine Gemeinde und es besteht eine Verpachtungskette. So wird die Liegenschaft dem Generalpächter weiterverpachtet, welcher wieder weiterverpachtet.<sup>435</sup> Als

---

<sup>430</sup> *Hinghofer-Szalkay* in *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I Vor § 1 KIGG, Rz 1-3 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

<sup>431</sup> Kleingartengesetz BGBl 1959/6 idgF.

<sup>432</sup> *Hinghofer-Szalkay* in *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I Vor § 1 KIGG, Rz 5 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

<sup>433</sup> *Illedits/Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg)*, Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020) § 1 KIGG, Rz 17.

<sup>434</sup> § 4 ff Kleingartengesetz BGBl 1959/6 idgF.

<sup>435</sup> *Lukas*, Kleingarten: Kaufen, Pachten, Mieten - so geht's, <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/garten/kleingarten.html>; *Horvath*, Rechte und Pflichten im Kleingarten, <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/rechte-und-pflichten-im-kleingarten/145.521.518> (abgefragt 20.08.2022).

Rechtsverhältnisse kommen, auch wenn das KIGG von Pacht spricht, häufig Mieten sowie Innominatverträge in Betracht.<sup>436</sup>

Das KIGG geht als *lex specialis* im Verhältnis zum ABGB vor. Neben dem KIGG können jedoch auch andere Sondergesetze auf Rechtsverhältnisse – bezüglich der „Bestandsverträge“ – anwendbar sein, so zum Beispiel das KSchG oder das MRG. Dass eine Liegenschaft in einer Kleingartenanlage liegt, heißt nicht automatisch, dass diese auch als Kleingarten anzusehen ist.<sup>437</sup> Vielmehr ist die tatsächliche Nutzungsart und die Erfüllung der restlichen Voraussetzungen des § 1 KIGG entscheidend.<sup>438</sup> Insbesondere wird auf die Gartenfläche und die Relation zur Gebäudefläche abgestellt.<sup>439</sup> So eine Kleingartenanlage setzt sich aus vielen parzellierten, einzelnen Gärten und bestimmten der Gemeinschaft dienenden Einrichtungen, so wie zum Beispiel Vereinsgebäuden zusammen.<sup>440</sup>

Es ist daher jedes Mal im Einzelfall zu prüfen, ob die Tatbestandsvoraussetzungen – sowie der Gartenbau oder die Erholung – des KIGG erfüllt werden.<sup>441</sup> Insbesondere bei Errichtung eines Bauwerks wird von der Rechtsprechung darauf abgestellt, ob die Nutzung des Kleingartens gemäß § 1 Abs 1 KIGG behindert wird (ausreichende Garten- und Grünflächen müssen erhalten bleiben) bzw. den im Pacht bzw. Unterpachtvertrag enthaltenen Bestimmungen widerspricht.<sup>442</sup> Dieses Gesetz stammt aus den 1960er Jahren. Die in diesem Gesetz enthaltenen speziellen Normen sollen die Position der Kleingärtner- und innen sichern. Gleichzeitig gelten neben dem bundesrechtlichen Gesetz auch die landesrechtlichen Kleingartenbestimmungen. Diese enthalten jedoch Regelungen, welche die bauordnungs- und raumordnungsrechtlichen Normen hinsichtlich Kleingärten abrunden.<sup>443</sup>

---

<sup>436</sup> *Hinghofer-Szalkay/Ortner*, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 325 (328 ff).

<sup>437</sup> *Hinghofer-Szalkay/Ortner*, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 325 (330 ff).

<sup>438</sup> *Hinghofer-Szalkay* in *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I Vor § 1 KIGG, Rz 5 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

<sup>439</sup> *Hinghofer-Szalkay* in *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I Vor § 1 KIGG, Rz 3 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

<sup>440</sup> *Hinghofer-Szalkay* in *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I Vor § 1 KIGG, Rz 4 (Stand 1.10.2017, rdb.at).

<sup>441</sup> *Hinghofer-Szalkay/Ortner*, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 325 (330 ff).

<sup>442</sup> *Illedits/Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg)*, Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020) § 1 KIGG, Rz 5 mwN.

<sup>443</sup> *Beneder*, GeKo Wohnrecht, AnwBl 2018, 702.

§ 1 Absatz 1 KIGG<sup>444</sup> regelt Folgendes: „Kleingärten im Sinne dieses Bundesgesetzes sind Grundstücke (Grundstücksteile) im Ausmaße von mehr als 120 m<sup>2</sup> und höchstens 650 m<sup>2</sup>, die der nicht erwerbsmäßigen Nutzung oder der Erholung dienen. Kleingärten können in oder außerhalb einer Kleingartenanlage liegen.“

§ 4 KIGG<sup>445</sup> erwähnt die Pacht: „Pachtverträge (General-, Unter- und Einzelpachtverträge) können auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Pachtverträge auf bestimmte Zeit sind nur zulässig, wenn die Vertragsdauer mindestens zehn Jahre beträgt; werden Pachtverträge auf eine kürzere Vertragsdauer abgeschlossen, so gelten diese Pachtverträge als auf zehn Jahre abgeschlossen.“

In der Regel handelt es sich bei den Kleingartenhäusern um Bauten auf fremdem Grund, konkret um Superädifikate.<sup>446</sup> Schmidinger und Sereinig schreiben zwar, dass die Bauwerke auf einer Kleingartenparzelle für gewöhnlich keinen Überbau darstellen, da es an der Absicht diese dort nicht zu belassen, fehle. Hierbei verweisen sie auf den § 16 KIGG, der einen Aufwandersatzanspruch statuiert. Die Existenz dieser Regelung spreche gegen eine der Superädifikatsvoraussetzungen, nämlich der „mangelnden Belassungsabsicht“. Insbesondere sei in den Grundnutzungsverhältnissen – den „Pachtverträgen“ – eine Belassungspflicht vereinbart. Sollte kein Überbau vorliegen, ist grundsätzlich von einem unselbstständigen Bestandteil – das heißt, das Gebäude wächst dem Liegenschaftseigentümer zu – auszugehen. Der gleichzeitige Genuss eines Überbaus und einer Inanspruchnahme von § 16 KIGG ist jedenfalls ausgeschlossen.<sup>447</sup>

Im § 16 Absatz 1 KIGG steht jedoch das Wort „kann“. So kann, meines Erachtens, durchaus argumentiert werden, dass der Gesetzgeber nicht unbedingt davon ausgeht, dass ein Gebäude auf dem Kleingartengrund bleiben muss.

Geht es nach dem OGH, können Bauwerke auf Kleingartengrundstücke sehr wohl Überbauten darstellen, soweit der Bauwerkserbauer keine Belassungsabsicht hat. § 16

---

<sup>444</sup> Kleingartengesetz BGBl 1959/6 idgF.

<sup>445</sup> Kleingartengesetz BGBl 1959/6 idgF.

<sup>446</sup> Hinghofer-Szalkay, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 357; so auch Illedits/Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020) § 1 KIGG, Rz 5.

<sup>447</sup> Schmidinger/Sereinig, Superädifikate und Baurechte aus Bankensicht, in Rechberger (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 74 f.

KIGG schließt diese Möglichkeit nicht aus.<sup>448</sup> In der Praxis wird die mangelnde Belassungsabsicht häufig in Verträge gegossen.<sup>449</sup>

In diesem Zusammenhang kann – wie bereits oben ausgeführt – die Bauform von Tiny Houses eine Rolle spielen. Hier ist insbesondere an „teilmobile“ Bauwerksweisen (z.B. Tiny House on Skids) zu denken. Solche Häuser können nach der Nutzung auf einem Kleingartengrundstück eventuell auf einem anderen Grundstück weitergenutzt werden. Hier würde die Bauweise per sé auf publizitätswirksame Art und Weise die mangelnde Belassungsabsicht zum Ausdruck bringen, sodass auf jeden Fall von Superädifikaten bzw. von selbständigen Bestandteilen der Liegenschaft gesprochen werden kann. Die nachfolgende Abbildung kann als Beispiel für ein von Tiny House on Skids darstellen.



Abbildung 12: Tiny House in Kleingartensiedlung in Greifenstein Altenberg, Niederösterreich.<sup>450</sup>

<sup>448</sup> OGH 9 Ob 112/03 s NZ 2004/55.

<sup>449</sup> *Schmidinger/Sereinig*, Superädifikate und Baurechte aus Bankensicht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 74.

<sup>450</sup> *Eppel-Meichlinger*, Tiny House in Kleingartensiedlung in Greifenstein Altenberg, Niederösterreich (privates Foto).



Abbildung 13: Unterbau eines Tiny Houses in Kleingartensiedlung.<sup>451</sup>

Dabei ist zu beachten, dass das KIGG auch erfüllt wird. Insbesondere ist wichtig, dass eine ausreichend große Fläche als Garten bzw. Grünfläche erhalten bleibt, um noch von einem Kleingarten iSd KIGG sprechen zu können.<sup>452</sup>

Ein wichtiger Punkt, den es zu beachten gilt, ist, ob eine unter das Kleingartengesetz fallende Kleingartenhütte auch das ganze Jahr durchgehend bewohnt werden kann oder nicht. Hier gibt es beispielsweise einen regionalen Unterschied zwischen Niederösterreich und Wien. So ist es in Wien erlaubt, die Kleingartenhütte ganzjährig zu bewohnen.<sup>453</sup> § 2 NÖ Kleingartengesetz stellt hingegen bei der Definition einer Kleingartenhütte auf die nicht ganzjährige Benützung ab.<sup>454</sup>

<sup>451</sup> Eppel-Meichlinger, Unterbau eines Tiny Houses in Kleingartensiedlung (privates Foto).

<sup>452</sup> Hinghofer-Szalkay/Ortner, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 325 (331 f).

<sup>453</sup> Schmidinger/Sereinig, Superädifikate und Baurechte aus Bankensicht, in Rechberger (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 73.

<sup>454</sup> NÖ Kleingartengesetz LGBl 0/8210 idGF.

Das Wiener Kleingartengesetz beschreibt bereits in seinem Anwendungsbereich, dass unter anderem Flächen, die als „Grünland-Erholungsgebiet-Kleingartengebiet für ganzjähriges Wohnen“ gewidmet sind, mitumfasst sind. Es wird auch auf den Unterschied zwischen Kleingartenhäuser und Kleingartenwohnhäusern hingewiesen. Letztere werden auf die oben erwähnten gewidmeten Flächen gebaut und dienen auch einem ständigen Wohnbedürfnis.<sup>455</sup>

---

<sup>455</sup> Wiener Kleingartengesetz 1996 LGBl 2020/61.



## J. Literaturverzeichnis (Abbildungen)

- *Belli*, 30 inspirierende Container Häuser – Containerverschiffung Designs (2013), [https://freshideen.com/architektur/inspirierende-container-hauser.html?image\\_id=42769](https://freshideen.com/architektur/inspirierende-container-hauser.html?image_id=42769) (abgefragt 20.08.2022).
- *Gahl*, Minimum House / Scheidt Kasprusch Architekten (2008), <https://www.archdaily.com/169744/minimum-house-scheidt-kasprusch-architekten> (abgefragt 20.08.2022).
- *Eppel-Meichlinger*, Tiny House in Kleingartensiedlung in Greifenstein Altenberg, Niederösterreich (privates Foto).
- *Eppel-Meichlinger*, Touristische Nutzung von einem „Tiny House“ im Salzkammergut, Das Franzl Bett und Brot (privates Foto).
- *Eppel-Meichlinger*, Unterbau eines Tiny Houses in Kleingartensiedlung (privates Foto).
- *Fürnkranz*, Bescheidenheit ist eine Zier, <https://www.noegestalten.at/architektur/bescheidenheit-ist-eine-zier/> (abgefragt 20.08.2022).
- *Fürnkranz*, Bescheidenheit ist eine Zier, <https://www.noegestalten.at/architektur/bescheidenheit-ist-eine-zier/> (abgefragt 20.08.2022).
- *Holiday Wales*, Forget The Shire, You Can Now Stay In These Wonderful Welsh Hobbit Houses (2020), <https://secretldn.com/welsh-hobbit-houses/> (abgefragt 20.08.2022).
- *o. V.*, ohne Titel, <http://advanceconceptgroup.com/wp-content/uploads/2012/04/TheShed1.jpg> (abgefragt 20.08.2022).

- *Solid Pave, LLC.*, Concrete Foundation Slabs, <https://solidpave.com/concrete-slabs/> (abgefragt 20.08.2022).
- *Tiny Home Builders*, Tiny House Trailers, <https://www.tinyhomebuilders.com/tiny-house-trailers> (abgefragt 20.08.2022).
- *Winzerhaus Schöller*, Wohnwagen Karl, <https://www.weinschoeller.at/wohnen/wohnwagen-karl/> (abgefragt 20.08.2022).
- *Wowowhome*, Draper Tiny House on Wheels, <https://wowowhome.com/architecture/draper-tiny-house-on-wheels-by-land-ark-rv/attachment/draper-tiny-house-on-wheels-by-land-ark-rv-02/> (abgefragt 20.08.2022).

## K. Literaturverzeichnis

- *Adem*, Ein Tiny House in den Bäumen, <https://www.derstandard.at/story/2000106596278/baumhaus-spielerisch-wohnen-wie-ein-minion> (Stand 28.07.2019 abgefragt 20.08.2022).
- *Angst*, Die rechtliche Behandlung von Überbauten, *ÖJZ* 1972, 119.
- *Aumüller*, Urlaub im Tiny House: Bitte Kopf einziehen, <https://www.derstandard.at/story/2000085770384/urlaub-im-tiny-house-bitte-kopf-einziehen> (Stand 23.08.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Bachmann*, Straßenpolizei- und Kraftfahrrecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), *Besonderes Verwaltungsrecht*<sup>11</sup> (2016).
- *Balazs*, B/Cube. Konstruktion, <https://www.balazs-modulhaus.de/system/konstruktion/> (abgefragt 20.08.2022).

- *Beck*, Ende der Vorfahrtsstraße: Das Tiny House im Straßenverkehr, Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20.
- *Beneder*, GeKo Wohnrecht, AnwBl 2018, 702.
- *Bere*, Wooden Tent: Student entwirft komfortables Zelt aus Holz, <https://www.derstandard.at/story/2000062265462/wooden-tent-student-entwirft-komfortables-zelt-aus-holz> (Stand 11.08.2017 abgefragt 20.08.2022).
- *Binder* in *Kodek*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 10 UHG (Stand 1.9.2016, rdb.at).
- *Brecht*, Alles „Tiny House“ - oder was? Kleiner Wohnen Jahresmagazin für Tiny Houses: Modulbauten und Baumhäuser 1. Jahrgang, 2019/20.
- *Bydlinski, Franz*, Das Recht der Superädifikate: geltendes Recht und Verbesserungsmöglichkeiten (1982).
- *Cristofolini*, Diplomarbeit, Tiny Houses: Auswirkungen auf das Leben ihrer BewohnerInnen, Universität für angewandte Kunst Wien am Institut für Kunstwissenschaften, Kunstpädagogik und Kunstvermittlung (2017).
- *Cvh/dpa*, Tiny Houses boomen in Deutschland: Nach dem Kauf beginnen jedoch die Probleme, [https://www.focus.de/immobilien/wohnen/tiny-house-boom-in-deutschland-nach-dem-kauf-beginnen-jedoch-die-probleme\\_id\\_11213818.html](https://www.focus.de/immobilien/wohnen/tiny-house-boom-in-deutschland-nach-dem-kauf-beginnen-jedoch-die-probleme_id_11213818.html) (Stand 10.10.2019 abgefragt 20.08.2022).
- *Ehn*, Das Baurecht in heutiger Sicht, NZ 1980, 23.
- *Engelhart*, Baurecht und Superädifikat - Vergleich, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).

- *Engelhart*, Leasing und Bauten auf fremdem Grund, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Folz-Friedl*, Mythos Wald, extra: Die Wochenend-Beilage der Wiener Zeitung 2017, 33 (33 ff).
- *Ford/Gomez-Lanier*, Are Tiny Homes Here to Stay? A Review of Literature on the Tiny House Movement, Family and Consumer Sciences Research Journal, Vol. 0, No. 0, June 2017 394–405.
- *Gmünder*, Das Schießpulver der Seele, Der Standard 2012, 26.
- *Graf*, Superädifikate als Kreditsicherheiten, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Graff*, Baurecht für Jedermann, ecolex 1990, 273.
- *Graschopf*, Das Recht an Siedlungshäusern und anderen Bauwerken auf fremdem Grunde (Superädifikate) (1933).
- *Haslmayr*, Ist eine extensive Interpretation der gesetzlichen Bestimmungen über den Eigentumserwerb durch Urkundenhinterlegung zulässig?, NZ 1967, 38.
- *Hausenblas*, Flachhalten: Möbel für die Tiny-House-Bewegung, <https://www.derstandard.at/story/2000076482799/flachhalten-moebel-fuer-die-tiny-house-bewegung> (Stand 24.03.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Hausenblas*, Weniger Quadratmeter: Neue Ideen für Wohnen auf kleinem Raum, <https://www.derstandard.at/story/2000055797300/neue-ideen-fuer-wohnen-auf-kleinem-raum> (Stand 13.04.2017 abgefragt 20.08.2022).
- *Hauer/Zaussinger*, Niederösterreichisches Baurecht<sup>7</sup> (2006).

- *Helmich* in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.04</sup> § 297.
- *Hinghofer-Szalkay* in *H. Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner*, GeKo Wohnrecht I Vor § 1 KlGG (Stand 1.10.2017, rdb.at).
- *Hinghofer-Szalkay/Ortner*, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 325.
- *Hinghofer-Szalkay*, Bauen im Kleingarten, wobl 2005, 357.
- *Hofmeister*, Bauen auf fremdem Grund (Festvortrag), NZ 1989, 282.
- *Hofmeister*, Rechtsgeschichte, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Holzner*, Gutgläubiger Rechtserwerb an Nebensachen, JBL 1994, 587.
- *Holzner*, Mehr Publizität für Superädifikate, ÖBA 2001, 304.
- *Holzner* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 367 (Stand 1.10.2016, rdb.at).
- *Holzner* in *Rummel/Lukas*<sup>4</sup> § 300.
- *Holzner* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 435 (Stand 1.7.2016, rdb.at).
- *Horvath*, Rechte und Pflichten im Kleingarten, <https://kurier.at/wirtschaft/immobiz/rechte-und-pflichten-im-kleingarten/145.521.518> (abgefragt 20.08.2022).
- *Hoyer*, Anmerkungen zur Entscheidungssammlung in Grundbuchssachen, NZ 1996, 350.

- *Illedits*, Eigentumsvorbehalt (Stand 17.6.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Illedits/Illedits* in *Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020) § 1 KIGG.
- *Illedits*, Superädifikat (Stand 20.6.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *International Residential Code (IRC)*, Appendixq Tiny Houses (2018), <https://codes.iccsafe.org/content/IRC2018/appendix-q-tiny-houses> (Stand 08.2017 abgefragt 20.08.2022).
- *Iro*, Sachenrecht<sup>2</sup>.
- *Jahnel*, Baurecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), Besonderes Verwaltungsrecht<sup>11</sup> (2016) 517.
- *Jauk*, Baurecht (Stand 12.7.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Jauk*, Urkundenhinterlegung (Stand 21.7.2021, Lexis Briefings in lexis360.at).
- *Kanonier*, Einschränkung von Bauführungen im Grünland durch das Raumordnungsrecht, bbl 1998, 8.
- *Karner* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 418 (Stand 1.7.2016, rdb.at).
- *Klang* in *Klang*<sup>2</sup> V 142.
- *Kleewein*, Raumordnungsrecht, in *Artner/Kohlmaier* (Hrsg), Praxishandbuch Immobilienrecht<sup>1</sup> (2014), S. 350.
- *Kletečka*, Das Baurecht – Begriff und Inhalt, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).

- *Kletečka*, Das Superädifikat, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006).
- *Kletečka*, Der Bauwerksbegriff im Superädifikatsrecht, *immolex* 2004, 264.
- *Kletečka*, Die Belastungen der Kreditwirtschaft durch das Superädifikat - Analyse und Rechtspolitik, *RdW* 2008/3, 12.
- *Kletečka/Häusler*, Superädifikat: OGH verschärft Anforderungen, *ecolex* 2008, 718.
- *Kletečka/Rechberger*, Die Vorzüge und Schwächen des BauRG, *NZ* 2016, 121.
- *Kogler/Mayrhofer*, *Bauwerke zur Kreditsicherung* (2021).
- *Koziol – Welser/Kletečka*, *Bürgerliches Recht I*<sup>15</sup> (2018).
- *Leitte*, *Winzig: Innovative Häuser im Mini-Format*, 4. Auflage, München 2019.
- *Lienbacher*, Raumordnungsrecht, in *Bachmann et al* (Hrsg), *Besonderes Verwaltungsrecht*<sup>11</sup> (2016) 517.
- *Löffler*, Neuer Trend zum Tiny House: „Pack das Haus ein, wir fahren!“, <https://www.diepresse.com/5779371/neuer-trend-zum-tiny-house-bdquopack-das-haus-ein-wir-fahrenldquo> (abgefragt 20.08.2022).
- *Lukas*, Der Traum vom kleinen Eigenheim: Tiny House kaufen, <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/bauen-renovieren/tiny-house-kaufen.html> (abgefragt 20.08.2022).

- *Lukas*, Kleingarten: Kaufen, Pachten, Mieten - so geht's, <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/garten/kleingarten.html> (abgefragt 20.08.2022).
- *Mai*, Tiny House und Baurecht, <https://www.wohnwagon.at/tiny-house-baurecht/> (abgefragt 20.08.2022).
- *Mayrhofer*, Das Kellereigentum (2021).
- *Meier*, Shipping Container Homes, A Guide on how to build and move into Shipping Container Homes with Examples of Plans and Designs (2017).
- *Mini*, Exekution auf Superädifikate, immolex 2014, 70.
- *Morrison/Morrison*, Tiny House Designing, Building, and Living, First American Edition, Indianapolis Indiana 2017.
- *Nitsch in Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020), BauRG<sup>1</sup> § 1 BauRG.
- *Nitsch in Illedits/Reich-Rohrwig* (Hrsg), Wohnrecht Taschenkommentar - Update (2020), BauRG<sup>1</sup> § 9.
- *Nordmeyer*, Das Pfandrecht an Superädifikaten bei Vereinigung von Grund- und Gebäudeeigentum, JBl 2020, 78.
- *Novotny*, Kleinste Hütten: Das Problem mit Tiny Houses, <https://www.derstandard.at/story/2000118957970/kleinste-huetten-das-problem-mit-tiny-houses> (Stand 26.07.2020 abgefragt 20.08.2022).
- *Novotny*, Rückkehr zum Minimum, <https://www.derstandard.at/story/1336696593597/mini-haeuser-rueckkehr-zum-minimum> (Stand 12.05.2012 abgefragt 20.08.2022).



- *ÖAMTC*, Anhänger: Vorschriften zum Ziehen von Anhängern, <https://www.oeamtc.at/thema/ladung-transport/anhaenger-vorschriften-zum-ziehen-von-anhaengern-16179702> (abgerufen am 20.08.2022).
- *Oberhammer*, Beendigung des Baurechts, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Oertmann*, *Bauwerk und Bauwerkvertrag*, *ArchBR* 38 (1913) 169.
- *oesterreich.gv.at-Redaktion*, Fahrzeugklassen, [https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit\\_und\\_strassenverkehr/kfz/Seite.061800.html#KlasseM](https://www.oesterreich.gv.at/themen/freizeit_und_strassenverkehr/kfz/Seite.061800.html#KlasseM) (abgerufen am 20.08.2022).
- *Ostheim*, Superädifikate auf eigenem Grund, *ÖJZ* 1975, 202.
- *Perner/Spitzer/Kodek*, Bürgerliches Recht<sup>6</sup> (2019).
- *Pierer/Wilfling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbstständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, *immolex* 2018, 10.
- *Rampitsch*, Eine Arche bauen: Ein mobiles und autarkes kleines Haus im Eigenbau, 2. Auflage, Lebring 2019.
- *Rechberger*, Erkenntnisverfahren, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Rechberger*, Exekutionsverfahren Superädifikate, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) VII., Punktation

- *Rechberger/Frauenberger*, Der Bauzins, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Rechberger/Oberhammer*, Das Superädifikat, in *Kletečka/Rechberger/Zitta* (Hrsg), Bauten auf fremdem Grund<sup>2</sup> (2004).
- *Redl*, Tiny Houses: Wohnen auf wenig Platz in den Bergen, <https://www.derstandard.at/story/2000086846380/tiny-houses-wohnen-auf-wenig-platz-in-den-bergen> (Stand 14.09.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Schmidinger/Sereinig*, Superädifikate und Baurechte aus Bankensicht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006) 73.
- *Seidl*, Kleines Zuhause große Freiheit, 2. Auflage, München 2019.
- *Senk*, Wohnungsmarkt 2018: Nachfrage treibt Preis, <https://www.diepresse.com/5376011/wohnungsmarkt-2018-nachfrage-treibt-preis> (Stand 20.04.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Sowitsch*, Bauwerke auf fremdem Grunde, die nicht Zugehör eines Baurechtes sind (Superädifikate), Ihre Stellung im österreichischen Recht und in anderen Rechten und die Möglichkeiten einer Neuregelung dieses Rechtsgebietes, erweiterte Seminararbeit zur Erlangung des Doktorgrades an der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Wien (1947).
- *Spruzina*, Das österreichische Baurecht, in *Rechberger* (Hrsg), Superädifikat und Baurecht (2006).
- *Spielbüchler* in *Rummel*, ABGB<sup>3</sup> § 418 ABGB (Stand 1.1.2000, rdb.at).
- *Stanke*, Zum Entwurf einer Grundbuchs-Novelle, *ecolex* 2008, 518.

- *Steiner*, JVS 45, 181 ff.
- *Thoreau*, Walden Ein Leben mit der Natur<sup>12</sup> (2017).
- *Urbanek* in *Rudolph/Urbanek* (Hrsg), Baurechtsgesetz<sup>2</sup> (2020) § 1 BauRG.
- *Wiener Umwelt Anwaltschaft*, Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel, <https://wua-wien.at/glossar/1155-schutzgebiet-wald-und-wiesenguertel> (abgefragt 20.08.2022).
- *Wikipedia*, Weltausstellung, <https://de.wikipedia.org/wiki/Weltausstellung> (abgefragt 20.08.2022).
- *Winner* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 367 (Stand 1.7.2016, rdb.at).
- *Wirtschaftskammer Wien*, Flächenwidmungsplan, [https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/MB\\_BS\\_Flaechenwidmungsplan.pdf](https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/MB_BS_Flaechenwidmungsplan.pdf) (abgefragt 20.08.2022).
- *Zoidl*, Berliner Studierende testen Wohnen auf 6,4 Quadratmetern, <https://www.derstandard.at/story/2000098827693/berliner-studierende-testen-wohnen-auf-6-4-quadratmetern?ref=rec> (Stand 02.03.2019 abgefragt 20.08.2022).
- *Zoidl*, Die Tiny-House-Bewegung kommt in Österreich an, <https://www.derstandard.at/story/2000061611233/die-tiny-house-bewegung-kommt-in-oesterreich-an> (Stand 23.07.2017 abgefragt 20.08.2022).
- *Zoidl*, Liebling, ich habe die Wohnung geschrumpft!, <https://www.derstandard.at/story/2000097667348/liebling-ich-habe-die-wohnung-geschrumpft> (Stand 09.02.2019 abgefragt 20.08.2022).

- *Zoidl*, Mikrowohnen: Eine Wohnung um 100 Euro im Monat, <https://www.derstandard.at/story/2000075317636/mikrowohnen-eine-wohnung-um-100-euro-im-monat> (Stand 03.03.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Zoidl*, Tiny Houses: Luxus im Kleinformat, <https://www.derstandard.at/story/2000078191143/tiny-houses-luxus-im-kleinformat> (Stand 13.05.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Zoidl*, Tiny Houses: Luxus im Kleinformat, <https://www.derstandard.at/story/2000078191143/tiny-houses-luxus-im-kleinformat> (Stand 13.05.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Zoidl*, Wenn aus einem Tiny House eine Siedlung wird, <https://www.derstandard.at/story/2000079992544/wenn-aus-einem-tiny-house-eine-siedlung-wird> (Stand 30.05.2018 abgefragt 20.08.2022).
- *Zoppel* in *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> (2019) § 297 ABGB.
- *Zoppel* in *Schwimann/Kodek* (Hrsg), ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> (2019) § 300 ABGB.

#### **L. Judikaturverzeichnis**

- OGH 26.11.1992, 7 Ob 646/92.
- OGH 5 Ob 223/12 y ZTR 2013, 201 = Jus-Extra OGH-Z 5409 = immolex-LS 2013, 260 (*Prader*) = immolex 2013, 310 (*Hagen*) = Zak 2013/612 = bbl 2013, 259 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = ecolex 2014/79 = wobl 2014, 171 (*Kletečka*) = NZ 2015/31 mwN.
- RIS-Justiz RS0009921.
- OGH 3 Ob 144/93 SZ 67/1 = NZ 2015/31 = ÖJZ 1994/134 (EvBl).
- RIS-Justiz RS0009921 (T2).

- OGH 19.12.2001, 3 Ob 219/01 d.
- OGH 8 Ob 651/84 SZ 58/89 = NZ 1987, 65 = ÖJZ 1986/84 (EvBl) = JBl 1986, 724 (*Hoyer*) = RdW 1986, 106; OGH 10 Ob 32/17 d bbl 2018/61 = bbl 2018/62.
- OGH 7 Ob 513/87 SZ 60/66 = EvBl 1987/143 = JBl 1987, 779; siehe auch OGH 1 Ob 139/20 b ZVB 2020, 489 (*Chiwitt-Oberhammer*) = VbR 2021, 98 (*Leupold/Gelbmann*) = ecolex 2021, 109 (*Buchleitner*) = bau-aktuell 2020, 241 = Zak 2020/705 = bbl 2021/46 = ecolex 2021/71 (*Ring*).
- OGH 7 Ob 98/16 m ÖBA 2017/2366 (*Seeber/Fornaroli*).
- OGH 1 Ob 139/20 b ZVB 2020, 489 (*Chiwitt-Oberhammer*) = VbR 2021, 98 (*Leupold/Gelbmann*) = ecolex 2021, 109 (*Buchleitner*) = bau-aktuell 2020, 241 = Zak 2020/705 = bbl 2021/46 = ecolex 2021/71 (*Ring*).
- OGH 7 Ob 513/87 SZ 60/66 = EvBl 1987/143 = JBl 1987, 779.
- OGH 7 Ob 222/00 y immolex 2001, 307 (*Iby*) = NZ 2002/75 = NZ 2015/31 = bbl 2001/135.
- OGH 22.12.1993, 6 Ob 639/93 (6 Ob 640/93).
- OGH 7 Ob 31/06 v Zak 2006/330 = wobl 2006/142.
- RIS-Justiz RS0015092.
- OGH 5 Ob 190/14 y EvBl-LS 2015/61 = ÖJZ-LS 2015, 378 (*Brenn*) = ÖJZ-LS 2015, 712 (*Brenn*) = Jus-Extra OGH-Z 2015, 16 (*Angst/Schwarz*) mwN.
- OGH 3 Ob 516/90 (3 Ob 517/90) SZ 63/100 = JBl 1991, 238 = NZ 1992, 6 = NZ 2015/149 mwN.
- RIS-Justiz RS0014153.
- OGH 4 Ob 533/91 wobl 1992, 13 (*Würth*).
- OGH 25.04.1995, 1 Ob 550/95.
- RIS-Justiz RS0011243.
- RIS-Justiz RS0015107.
- RIS-Justiz RS0011252.
- RIS-Justiz RS0009906.

- OGH 5 Ob 223/12 y ZTR 2013, 201 = Jus-Extra OGH-Z 5409 = immolex-LS 2013, 260 (*Prader*) = immolex 2013, 310 (*Hagen*) = Zak 2013/612 = bbl 2013, 259 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = ecolex 2014/79 = wobl 2014, 171 (*Kletečka*) = NZ 2015/31 mwN; OGH 19.12.2001, 3 Ob 219/01 d; OGH 3 Ob 144/93 SZ 67/1 = NZ 2015/31 = ÖJZ 1994/134 (EvBl).
- OGH 2 Ob 242/05 k Zak 2007/306 = bbl 2007, 159 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = RdW 2007/626 = immolex 2007/170 = ecolex 2008,718 (*Kletečka/Häusler*) = Zak 2008, 320 (*Kletečka/Häusler*) = MietSlg 59.036 (8) = NZ 2010,65 (*Bittner*) = wobl 2014/21 = NZ 2015/149.
- OGH 1 Ob 513/93 ecolex 1993, 451 (*Heid*) = ÖJZ 1993/224 (NRsp) = ÖJZ 1993/225 (NRsp) = NZ 1994, 15 (*Hofmeister*) = Jus-Extra OGH-Z 1388 = SZ 66/38.
- OGH 9 Ob 47/04 h immolex 2005, 114 (*Pletzer*) = RdW 2005/367 = wobl 2005, 308 (*Schauer*) = SZ 2004/161 = MietSlg 56.221 mwN: RIS-Justiz RS0069261; RS0066883; zuletzt etwa OGH 5 Ob 115/03 b = immolex 2004/22 = wobl 2003/188; OGH 8 Ob 250/02 a immolex 2004/24 = wobl 2005/110, sofern die errichteten "Räume" nicht lediglich eine Nebensache darstellen (MietSlg 43.129; WoBl 1993/38 = MietSlg 43.133 uva).
- OGH 3 Ob 125/84 RdW 1985, 368 = EvBl 1986/10 = SZ 58/23 = MietSlg 37.026 = MietSlg 37.030 (12).
- RIS-Justiz RS0009891.
- OGH 3 Ob 174/01 m JBl 2002, 376.
- RIS-Justiz RS0009861.
- RIS-Justiz RS0069471.
- RIS-Justiz RS0069261.
- OGH 10 Ob 18/11 m Zak 2011/366 = immolex-LS 2011/45 = immolex-LS 2011/55 = immolex 2011/73 (*Pfiel*) = MietSlg 63.244 = wobl 2013, 15 (*Hausmann*) mwN.
- OGH 3 Ob 608/89 woBl 1990,159 (*Würth*).
- OGH 5 Ob 36/00 fNZ GBSlg 2000, 382 -383 (*Auer*) = ÖJZ-LS 2015, 387 (*Brenn*) = bbl 2000/109 = wobl 2001/13.
- OGH 5 Ob 278/07 d immolex-LS 2008/41 = Zak 2008/268 = EvBl 2008/115 = Jus-Extra OGH-Z 4483 = bbl 2008, 157 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*) = wobl

2008/96 = NZ 2008, 318 (Hoyer) = RdW 2008/259 (Info aktuell) = JBl 2008, 779  
= SZ 2008/26 = ZLB 2011/81 = MietSlg 60.029 = ÖJZ-LS 2015, 378 (Brenn).

- RIS-Justiz RS0077445.
- RIS-Justiz RS0037902.
- RIS-Justiz RS0037908.
- RIS-Justiz RS0077228.
- OGH 5 Ob 35/15 f Zak 2015/427 = EvBl-LS 2015/109 = AnwBl 2015, 456 = wobl 2015/172 = RZ 2015, 187 = ZLB 2016/17 = SZ 2015/26 = MietSlg 67.528 = ÖJZ-LS 2015, 712 (Brenn) = ZLB 2016, 37 (Kothbauer).
- RIS-Justiz RS0077193.
- OGH 5 Ob 284/01 b NZ GBSlg 2003, 58-59 (*Auer*) = bbl 2002/63.
- OGH 5 Ob 32/10 g ÖJZ-LS 2015, 378 (*Brenn*) = NZ 2016/2 = Zak 2010/367 und OGH 31.08.2010, 5 Ob 156/10 t.
- RIS-Justiz RS0003454.
- RIS-Justiz RS0010894.
- OGH 3 Ob 85/83 NZ 1984, 222 = JBl 1985, 288 = MietSlg 35043.
- OGH 5 Ob 162/15 g Zak 2016/169 = Jus-Extra OGH-Z 2016, 13 (*Angst/Schwarz*) = bbl 2016/118 = wobl 2016/142.
- OGH 5 Ob 99/09 h NZ 2014/134 = JBl 2009, 767 = bbl 2009, 234 (*Auer/Egglmeier-Schmolke*).
- OGH 25.09.1968, 5 Ob 190/68.
- BFG 15.02.2021, RV 7101260/2020.
- LVwG Niederoesterreich 7.3.2016, LVwG-AV-851/001-2014.
- VwGH 2001/10/0235 RdU-LSK 2005, 31 (*Kerschner*).
- LVwG Salzburg 10.12.2018, 405-3/452/1/10-2018.
- VwGH 2005/06/0350 bbl 2007, 150 (*Giese/Klaushofer*).
- VwGH 12.12.2013, 2013/06/0152.

- VwGH 2001/05/0387 ÖJZ 2005/126 = bbl 2004/35.
- LVwG Niederösterreich 8.10.2015, LVwG-AV-255/001-2015.
- LVwG Niederösterreich 2.1.2020, LVwG-AV-1286/001-2019.
- VwGH 2003/06/0195 bbl 2004/161.
- VwGH 25.01.1983, 82/05/0132.
- VwGH 3.11.1978, 2129/74.
- LVwG Niederösterreich 08.10.2015, LVwG-AV-266/001-2015.
- VwGH 13.01.1975, 814/74.
- VwGH 21.2.1979, 2131/76.
- VwGH 22.09.1992, 89/06/0201 unter Rückgriff auf VwGH 6.7.1982, 82/05/0097; VwGH 21.2.1979, 2131/76; VwGH 18.03.1980, 193/79; VwGH 2003/06/0195 bbl 2004/161; LVwG Salzburg 10.12.2018, 405-3/452/1/10-2018 unter Rückgriff auf VwGH 2005/06/0350 bbl 2007, 150 (*Giese/Klaushofer*); VwGH 2008/06/0135 bbl 2011, 82 (*Giese*).
- LVwG Niederösterreich 8.10.2015, LVwGAV-255/001-2015.
- VwGH 21.05.1981, 3121/80, 3122/80.
- LVwG Niederösterreich 26.2.2014, LVwG-AV-107-2014.
- VwGH 2009/10/0259-6 ZVR 2013/111 (*Pürstl*).
- OGH 9 Ob 112/03 s NZ 2004/55.
- OGH 1 Ob 103/27 SZ 9/51.
- OGH 1 Ob 997/34 SZ 17/2.

## **M. Anhang: Zusammenfassung/Abstract**

### **Zusammenfassung**

**Einleitung:** Die „Tiny House-Bewegung“ könnte eine interessante und zeitgemäße Alternative zu den steigenden Grundstückspreisen und Mieten darstellen. Diese zeichnet sich insbesondere durch eine „mobile Architektur“ aus.



**Ziel der Arbeit:** Ziel war die Darstellung der Rechtsgrundlage von Bauten auf fremden Grundstücken. Hierbei soll hauptsächlich auf das Superädifikat und das Baurecht eingegangen werden.

Das Thema der „Tiny Houses“ soll insofern in diese Arbeit einfließen, indem untersucht wird, inwiefern sich die verschiedenen Arten von „Tiny Houses“ (Tiny House on Foundation (THOF), Tiny House on Skids (THOS) und Tiny House on Wheels (THOW)) sich mit den bereits bestehenden Rechtsinstituten Superädifikatrecht und Baurecht verknüpfen lassen.

**Ergebnisse:** THOF erfüllen den Superädifikats- bzw. Baurechtsbauwerksbegriff.

THOS nehmen aufgrund ihrer Bauweise eine Sonderstellung ein. Sie können einerseits als selbstständiger Bestandteil einer Liegenschaft qualifiziert werden. Doch können sie andererseits auch den Superädifikats- bzw. Baurechtsbauwerksbegriff erfüllen und letztlich durch ihre Bauweise – in welcher die mangelnde Belassungsabsicht nach Außen tritt – als Superädifikat qualifiziert werden.

THOW erfüllen nicht den Bauwerksbegriff.

Meines Erachtens stehen daher beide bestehenden Rechtsinstitute – einerseits das Superädifikat und andererseits das Baurecht – sowohl gegenüber THOF und THOS offen. Beide Rechtsformen ermöglichen das Bauen auf fremdem Grund. Da beide Rechtsinstitute auf den Bauwerksbegriff greifen, ist die Bauweise, insbesondere die Art der Verbindung mit dem Boden von höchster Relevanz.

THOW, welche eigentlich vorrangig mit dem Tiny House-Trend assoziiert werden, finden in diesen beiden Rechtsinstituten keine Beachtung.

## **Abstract**

**Introduction:** The "Tiny House Movement" could represent an interesting and contemporary alternative to rising land prices and rents. This is characterized in particular by a "mobile architecture".

**Aim of the thesis:** The aim was to present the legal basis of buildings on third-party land. Here, mainly the „superaedificium“ (Superädifikat) and the „right to build“ (Baurecht) will be dealt with.

The topic of "Tiny Houses" shall be included in this work by examining to what extent the different types of "Tiny Houses" (Tiny House on Foundation (THOF), Tiny House on Skids (THOS) and Tiny House on Wheels (THOW)) can be linked to the already existing legal institutes of „superaedificium“ and „right to build“.

**Findings:** THOF meet the construction concepts of „superaedificium“ and „right to build“. THOS occupy a special position due to their construction method. On the one hand, they can be qualified as an „independent component of a property“ (selbstständiger Bestandteil einer Liegenschaft). However, on the other hand, they can also fulfill the construction definitions of a „superaedificium“ or „right to build“ and ultimately be qualified as a „superaedificium“ due to their construction - in which the lack of intention to leave the property is apparent.

THOW do not fulfill the concept of the construction.

In my opinion, therefore, both existing legal institutions - on the one hand the „superaedificium“ and on the other hand the „right to build“ - are open to both THOF and THOS. Both legal forms allow building on land owned by others. Since both legal institutes are based on the concept of the construction, the method of construction, in particular the type of connection to the ground, is of particular relevance.

THOW, which are actually primarily associated with the Tiny House trend, are not considered in these two legal institutes.