

Information des Verbandspräsidenten Reg.Rat Maschl v. 11.12.2014

Werter Kollege Cerny, sehr geehrter Obmann!

In letzter Zeit ist es vermehrt zur grundbücherlichen Eintragung vermeintlicher „Superädifikate“ durch Mitglieder/Unterpächter des Zweigvereins Strebersdorf gekommen. Hiezu wird folgende Information übermittelt:

Zwischen den Mitgliedern des Zweigvereins, die zugleich Unterpächter sind, wird grundsätzlich ein Unterpachtvertrag zwischen dem Verband der ÖBB-Landwirtschaft und dem jeweiligen Unterpächter nach den Grundsätzen des KIGG auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Bei den auf den Kleingärten vorhandenen Baulichkeiten handelt es sich, weil in der Absicht dauernden Bestands errichtet, um unselbständiges Liegenschaftszubehör nach der sachenrechtlichen Grundregel des § 297 ABGB. Folglich sind die Unterpächter mangels privatrechtlichen Eigentums nicht zur Veräußerung dieses vermeintlichen „Superädifikats“ berechtigt. Eine allfällige grundbücherliche Ersichtlichmachung als Superädifikat wurde daran nichts ändern, weil eine solche Eintragung – anders als eine grundbücherliche Eigentumseinverleibung – keinen Eigentumsnachweis verschafft. Abgesehen davon lehnt es der Verband der ÖBB-Landwirtschaft als Generalpächter bedingungslos ab, Rechte aus dem vermeintlichen „Superädifikat“ in irgendeiner Weise anzuerkennen. Sollte ein Unterpächter unter Berufung auf dieses angebliche „Superädifikat“ einer anderen Person Unterpachtrechte an seiner Kleingartenparzelle einräumen, würde dies der Verband der ÖBB-Landwirtschaft zum Anlass nehmen, den Unterpachtvertrag aufzukündigen. Eine Auflösung des Unterpachtverhältnisses kann ausschließlich entweder durch Kündigung oder im Einvernehmen erfolgen. Beides mit der Rechtsfolge, dass bei ordnungsgemäßer Räumung oder Rückgabe des Bestandobjektes an den Verband bzw. an den hiezu bevollmächtigten Zweigverein ein Entschädigungsanspruch nach Maßgabe des § 16 KIGG entsteht, der durch Befund und Gutachten eines gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Kleingartenwesen zu ermitteln wäre.

Der Verband der ÖBB-Landwirtschaft ersucht dringend, diesen Sachverhalt in geeigneter Form den Mitgliedern/Unterpächtern des Zweigvereins zur Kenntnis zu bringen.

Mit freundlichen Grüßen

Reg. Rat Stefan Maschl

Verbandspräsident



Verband der ÖBB-Landwirtschaft

A – 1050 Wien, Margaretenstraße 166/2. Stock

☎ +43 (1) 544 0 444 / 213

📠 +43 (1) 544 0 444 / 212

✉ stefan.maschl@obbl.at

🌐 www.obbl.at