

Wem gehört die E-Ladestation? Was ist eine E-Ladestation sachenrechtlich und ist sie gar ein Superädifikat?

08. April 2024

Von den nachfolgenden Überlegungen ist weniger jene Hauseigentümerin betroffen, die auf eigenem Grund eine Wallbox errichtet (sie ist Eigentümerin der Installation); aber wie verhält es sich mit gewerblichen Ladestationenbetreibern, die Ladestationen (samt umfangreicher Anlagenteile, wie Trafos, Kälteanlagen etc) in Hotelgaragen, Shoppingcentern odgl errichten?

Die Errichtung dieser E-Ladestationen erfolgt häufig auf fremden Grund, auf Grundlage einer Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Anlagenbetreiber. Zivilrechtlich ist denkbar, dass diese Anlagen entweder als

- unselbständige Liegenschaftsbestandteile
- selbständige Bestandteile
- selbständige Bauwerke (Superädifikate)

einzuordnen sind.

1 Unselbstständige Liegenschaftsbestandteile

Ein auf einer Liegenschaft errichtetes Gebäude ist grundsätzlich unselbständiger und daher nicht sonderrechtsfähiger Bestandteil der Liegenschaft, das bedeutet, es teilt notwendig das sachenrechtliche Schicksal der Liegenschaft. Das Eigentum an dem auf fremdem Grund errichteten Gebäude fällt damit dem Grundeigentümer zu (§ 297 ABGB). Aus diesem Grundsatz folgt, dass für die Dauer bestimmte "Häuser und andere Gebäude" unselbstständige (und daher sonderrechtsunfähige) Bestandteile der Liegenschaft werden. Mit anderen Worten: Der Eigentümer der Liegenschaft ist auch Eigentümer des Bauwerks, wenn dieses mit der Absicht aufgeführt wird, dass es stets auf der Liegenschaft bleiben soll.¹

¹ Im Unterschied dazu sind Superädifikate Bauwerke, die auf fremden Grund in der Absicht errichtet werden, dass sie eben nicht stets darauf bleiben sollen (§ 435 ABGB).

2 Superädifikate

Eine Ausnahme von dieser "Eigentümeridentität" bildet dagegen das Superädifikat (Überbau iSd § 435 ABGB). Ein solches liegt vor, wenn auf fremdem Grund ein Bauwerk in der Absicht aufgeführt wird, dass es nicht stets darauf bleiben soll. Das Fehlen der Belassungsabsicht muss äußerlich erkennbar sein. Liegen die Voraussetzungen vor, werden diese Bauwerke nicht Bestandteil der Liegenschaft, sondern bleiben Eigentum des Bauführers. Es kommt daher zu einer "Eigentumsspaltung".

Ohnehin sonderrechtsfähig bleiben dagegen selbstständige Bestandteile (≠ Bauwerke), die also mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln von der Liegenschaft getrennt werden können, zum Beispiel ein Öfen.²

Die Abgrenzung zwischen den Rechtsinstituten ist problematisch und schwer zutreffen. Die Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex ist nicht nur umfassend, sondern extrem einzelfallbezogen und teilweise widersprüchlich. Dementsprechend kann auch für E-Ladestation keine pauschale Antwort gegeben werden. Abhängig vom Vorliegen eines Bauwerks / Gebäudes³, der Außenwirksamkeit der Belassungsabsicht, Bodenverankerung, Wirtschaftlichkeit der Trennungskosten⁴ im Einzelfall, sind beide Auslegungsergebnisse (also Superädifikat oder unselbständiger Liegenschaftsbestandteil) denkbar und bedürfen jedenfalls einer genauen rechtlichen Prüfung.

Kommt man bei der rechtlichen Prüfung zum Ergebnis, dass es sich bei der E-Ladestation (samt baulicher Anlagen) um ein auf Dauer bestimmtes Bauwerk handelt (und liegt somit kein Superädifikat vor), dann wird der Grundeigentümer auch Eigentümer der Ladestation. Dieser Umstand ist sachenrechtlich zwingend und insofern nicht disponibel.

Liegt umgekehrt ein Superädifikat vor, hat dies neben Fragen der Eigentumsübertragung oder der Bestellung von Pfandrechten jedenfalls auch Einfluss auf die Vertragsgestaltung zwischen Grundeigentümer (bzw dem Nutzungsberechtigten) und dem Anlagenbetreiber (zB hinsichtlich Abbruchverpflichtungen, Investitionersatz). Hier beißt sich die Katze aber selbst in den Schwanz, denn je nach Vertragsgestaltung (zB Heimfall des Bauwerks den Grundeigentümer) kann Belassungsabsicht oder nicht vorliegen – und damit ein Indiz für die Beurteilung als unselbständiger Liegenschaftsbestandteil oder Superädifikat.

Übrigens: Die (fehlende) Belassungsabsicht muss sich spätestens bei Beginn der Bauführung manifestieren; nachträglich kann das Superädifikat nicht entstehen. Und auch die bloße Bezeichnung als "Superädifikat" oder die Abrede, dass ein Bauwerk sonderrechtsfähig sein soll, reicht nicht aus, um eine solche rechtliche Zuordnung zu bewirken.⁵

² SZ 57/192.

³ Bejahend bei Transformatorenhäusern, einbetonierten Starkstromleitungsmasten oder ständigen Flaggenmasten (OGH 16.4.1987, 7 Ob 513/87); diskutiert bei Windkraftanlagen (siehe *Pierer/Wiffling*, Die Unterscheidung zwischen Superädifikaten und selbständigen Bestandteilen am Beispiel von Windkraftanlagen, immolex 2018, 10 mit dem Argument, dass Windkraftanlagen, die mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln von der Liegenschaft trennbar sind, den Bauwerksbegriff nicht erfüllen und damit bereits sonderrechtsfähige Bestandteile und kein Superädifikat sind; siehe auch *Wimpissinger*, Windkraftanlagen: sie rotieren nicht nur, sie sind auch beweglich, ÖStZ 2013/521 zur Betrachtung für die Zwecke des Grunderwerbssteuerrechts). Zuletzt hat der Oberste Gerichtshof eingeräumt, dass Produktzapfsäulen und Tankautomat als Bauwerke im Sinne des § 435 zu beurteilen sein könnten (OGH 6.4.2022, 5 Ob 167/21a).

⁴ Die Rechtsprechung wendet diese Kriterien unterschiedlich an bzw gewichtet diese auch unterschiedlich.

⁵ RS0012258.

Man wird sehen, wie die Gerichte diese Strukturen beurteilen; bis dahin ist dem Vertragsverfasser Umsicht empfohlen.

Über Wolf Theiss

Wolf Theiss ist eine der führenden europäischen Anwaltssozietäten in Mittel-, Ost- und Südosteuropa mit Schwerpunkt internationales Wirtschaftsrecht. Mit 390 Anwälten in 13 Ländern umfasst die Tätigkeit der Sozietät zu über 80% die grenzüberschreitende Vertretung internationaler Mandanten. Wolf Theiss verbindet juristische und wirtschaftliche Kompetenz und entwickelt innovative Lösungen, die juristisches, finanzielles und wirtschaftliches Know-how integrieren.

Für weitere Informationen, wenden Sie sich bitte an:



Dr. Tanja Melber
Senior Associate

E tanja.melber@wolftheiss.com

T +43 1 51510 5139



Sign up

to receive our
latest updates
and insights