

Sachenrecht

Besonderer Teil

7., aktualisierte Auflage
Stand: Jänner 2014

von
Ao. Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XI
Erster Abschnitt: Eigentum	1
A. Allgemeines	1
I. Begriff, Gegenstand, Funktion und Inhalt.....	1
II. Entstehung des dem ABGB zugrunde liegenden Eigentumsbegriffs.....	2
III. Eigentumsbeschränkungen	2
1. Immanente Schranken	2
2. Nachbarrecht	3
a) Einwirkungen auf ein Grundstück (unmittelbare Einwirkungen + Immissionen):	
§§ 364 ff	3
aa) Allgemeines	3
bb) Begriffe	3
cc) (Die gesetzliche Konzeption der) Rechtsfolgen	4
dd) Die aktuelle Analogiediskussion.....	5
ee) Abwehrinstrumente	6
ff) § 364b.....	6
gg) Schutz des Bestandnehmers.....	7
b) Grenzrecht.....	7
aa) Bäume.....	7
bb) Grenzeinrichtungen	7
cc) Grenzüberbauten	7
3. Grundverkehrsrecht	7
a) Inhalt.....	7
b) Zivilrechtliche Auswirkungen.....	8
4. Dingliche Belastungen und schuldrechtliche Bindungen	8
a) Allgemeines.....	8
b) Belastungs- bzw Veräußerungsverbote (BVV).....	10
aa) Gesetzliche	10
bb) Richterliche	10
cc) Rechtsgeschäftliche (§ 364c)	10
5. Sonstige Eigentumsbeschränkungen	11
B. Sonderformen von Eigentum.....	11
I. Miteigentum.....	11
1. Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff).....	11
a) Begriff.....	11
b) Verfügung; Verwaltung und Vertretung; Gebrauch (§§ 828 f, 833 ff)	12
aa) Verfügung (§§ 828 ff).....	12
bb) Ordentliche Verwaltung (§ 833).....	12
cc) Außerordentliche Verwaltung („wichtige Veränderungen“; § 834)	12
dd) Benützungvereinbarung als Spezialfall der Verfügung (§ 828 Abs 2).....	13
ee) Bloßer (faktischer) Gebrauch	13
ff) Schutzmaßnahmen	14
c) Nutzen und Lasten (§ 839)	14
d) Beendigungsmöglichkeiten.....	14
e) Folgen der Beendigung	14
2. [Miteigentum +] Wohnungseigentum (WE).....	15

a)	Vorbemerkung.....	15
b)	Begriff des Wohnungseigentums	15
c)	Juristische Konstruktion	15
d)	Die Eigentümergemeinschaft (EG): §§ 18 ff WEG	16
e)	Die Eigentümerpartnerschaft (§§ 13 ff WEG)	17
aa)	Begriff	17
bb)	Aufrechte Partnerschaft.....	18
cc)	Trennung unter Lebenden	18
dd)	Todesfall.....	18
f)	Erwerb von Wohnungseigentum.....	19
aa)	Erstmalige Begründung von Wohnungseigentum im „Normalfall“	19
bb)	Sonderfälle richterlicher WE-Begründung (§ 3 Abs 1 Z 2–4 WEG)	19
cc)	Derivativer Erwerb bestehenden Wohnungseigentums.....	20
g)	Verwaltung.....	20
aa)	Verwaltung der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit bzw Fläche (§ 16 WEG)	20
bb)	Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft	20
h)	Ausschlussklage (§ 36 WEG)	21
i)	Praxis	21
j)	Vorläufiges Wohnungseigentum (§§ 45 ff WEG).....	21
aa)	Das Problem	21
bb)	Die Regelung im Überblick.....	22
k)	Erwerberschutz.....	22
aa)	Im WEG selbst	22
bb)	Im BTVG.....	22
II.	Teileigentum.....	23
1.	Teileigentum an selbstständigen Bestandteilen.....	23
2.	(Ausnahmsweises) Teileigentum an unselbstständigen Bestandteilen.....	23
a)	An Superädifikaten.....	23
b)	An Bauwerken (+ Baurecht).....	23
aa)	Begriff des Baurechts	23
bb)	Begründung.....	24
cc)	Bauwerk	24
dd)	Bauzins.....	24
ee)	Rechtsstellung des Bauberechtigten	24
ff)	Rechtsfolgen des Erlöschens des Baurechts (§§ 9, 10 BauRG)	24
c)	An Stockwerken oder anderen materiellen Teilen eines Gebäudes („Stockwerkseigentum“)	24
d)	An Keller/Presshaus/Stollen/Berg- oder Tiefgarage („Kellereigentum“).	25
e)	An Maschinen (§ 297a)	25
aa)	Inhalt und Sinn der Regelung des § 297a	25
bb)	Wichtigste Streitfragen.....	26
[III.	Treuhandeigentum]	26
[IV.	Dinglich belastetes Eigentum]	26
[V.	Außerbüchlerliches Liegenschaftseigentum]	26
[VI.	Gesellschaftsrechtlich vermitteltes Eigentum]	26
C.	Eigentumserwerb.....	27
I.	Allgemeines.....	27
II.	Derivativer Eigentumserwerb.....	27

1. Allgemeines	27
2. Mehrfachveräußerung	27
a) V verkauft eine bewegliche Sache an K, übergibt sie ihm aber zum vereinbarten Leistungszeitpunkt nicht.....	27
aa) Sachenrechtliche Lage.....	27
bb) Schuldrechtliche Lage V↔K	27
b) V verkauft eine bewegliche Sache zuerst an K1, ohne sie ihm zu übergeben, dann an K2, dem sie auch übergeben wird.....	28
aa) Sachenrechtliche Lage	28
bb) Schuldrechtliche Lage.....	28
c) V verkauft eine bewegliche Sache zuerst an K1 und übergibt sie ihm; danach setzt er sich irgendwie wieder in den Besitz dieser Sache und verkauft und übergibt sie ein zweites Mal an K2.....	29
aa) Sachenrechtliche Lage.....	29
bb) Schuldrechtliche Lage	29
d) V verkauft eine Liegenschaft an K, ohne sie ihm zu übergeben und ohne dass K einverleibt wird.....	30
aa) Sachenrechtliche Lage.....	30
bb) Schuldrechtliche Lage V↔K	30
e) V verkauft eine Liegenschaft an K und übergibt sie ihm tatsächlich, ohne dass K einverleibt wird.....	30
aa) Sachenrechtliche Lage.....	30
bb) Schuldrechtliche Lage V↔K	30
f) V verkauft eine Liegenschaft an K1, ohne dass sie diesem übergeben und ohne dass dieser einverleibt wird, dann an K2; diesem wird die Liegenschaft übergeben und er wird auch einverleibt.....	31
aa) Sachenrechtliche Lage.....	31
bb) Schuldrechtliche Lage.....	31
g) V verkauft eine Liegenschaft an K1 und übergibt sie ihm; K1 wird aber nicht einverleibt; daraufhin veräußert V die Liegenschaft ein zweites Mal an K2, der um die Einverleibung ansucht	31
aa) Sachenrechtliche Lage.....	31
bb) Schuldrechtliche Lage (bei sachenrechtlicher Lösung nach hM [= aa, bbb])	31
h) V verkauft und übergibt eine Liegenschaft an K1, der aber nicht einverleibt wird; danach wird ob derselben Liegenschaft K2 ohne Titel einverleibt.....	32
aa) Sachenrechtliche Lage.....	32
bb) Schuldrechtliche Lage.....	33
3. Streckengeschäft	33
a) Begriff.....	33
b) Das sachenrechtliche Problem beim Streckengeschäft über bewegliche Sachen.....	34
c) Lösung	34
aa) Typische Zusatzgeschäfte	34
bb) Das „nackte“ Streckengeschäft über bewegliche Sachen	37
cc) Redlicher Eigentumserwerb des C analog § 367 bei Nichtigkeit von KV1	37
dd) Eigentumserwerb des B bei Nichtigkeit von KV2?.....	38
III. Eigentumserwerb durch Zuwachs	38
1. Durch Verarbeitung und Vereinigung (§§ 414 ff).....	38
a) Problem	38
b) Übersicht	38
c) Begriffe.....	39

d) Rechtsfolgen.....	39
aa) Übersicht	40
bb) Erläuterung	40
cc) Ausnahme: § 371, Variante 1.....	42
2. Durch Bauführung (§§ 417 ff)	43
a) Grundregel	43
aa) Die herrschende Meinung.....	43
bb) Ostheim	43
b) Die einzelnen Fallgruppen des vertragslosen Bauens auf fremdem Grund	43
aa) Die drei gesetzlichen Fallgruppen (§§ 417, 418, 419).....	43
bb) Die denkbaren Fallgestaltungen im Überblick.....	45
c) Anwendung auf Grenzüberbauten?.....	46
3. Durch Separation (§§ 330, 422, 505, 511, 1090 ff).....	47
4. Durch Säen und Pflanzen (§ 420)	47
5. Durch Einwirkungen von Wasser (§§ 407 ff).....	48
IV. Redlicher Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	48
1. Der Interessengegensatz.....	48
2. Redlicher Eigentumserwerb an beweglichen Sachen	49
a) In öffentlicher Versteigerung, vom Unternehmer im gewöhnlichen Betrieb seines Unternehmens, vom Vertrauensmann des Eigentümers (§ 367 idFd HaRÄG) oder im Rahmen der außergerichtlichen Pfandverwertung (§ 367 iVm § 466d jeweils idFd HaRÄG)	49
aa) Voraussetzungen	49
bb) Rechtsfolgen.....	53
cc) Redlicher lastenfreier Erwerb vom Eigentümer (§ 367 p a)	54
b) Vom Scheinerben (§ 824 S 2)	54
aa) Voraussetzungen	54
bb) Rechtsfolgen.....	54
c) An ununterscheidbaren Sachen (§ 371, Variante 2)	54
aa) Voraussetzungen	54
bb) Rechtsfolgen.....	55
d) Vom Trödler (§ 1088 S 2).....	55
e) Vom Scheinerwerber (§ 916 Abs 2)	56
3. Redlicher Eigentumserwerb an Liegenschaften	57
a) Durch Bauführung	57
b) Vom Scheinerben	57
c) Beim unechten Verkaufsauftrag	57
d) Vom Scheinerwerber	57
e) Kraft Vertrauens auf das Grundbuch.....	57
aa) Kraft Vertrauens auf die Richtigkeit einer von Anfang an jedoch objektiv unrichtigen Eintragung (§§ 62 ff BGB; „positives materielles Publizitätsprinzip“).....	57
bb) Kraft Vertrauens auf die Richtigkeit einer ursprünglich objektiv richtigen, später aber unrichtig gewordenen Eintragung (§ 1500; „negatives materielles Publizitätsprinzip“).....	59
V. Eigentumserwerb durch Ersitzung (§§ 1452 ff).....	60
1. Allgemeines.....	60
a) Begriff und Wirkung	60
b) Gegenstand (§§ 1455 ff).....	60
c) Ersitzungsfristen und sonstige Voraussetzungen	61
aa) Eigentliche Ersitzung (§ 1466)	61

bb) Uneigentliche Ersitzung (§ 1477).....	61
2. Ersitzung des Eigentums an beweglichen Sachen	61
a) Funktion.....	61
b) Voraussetzungen	62
aa) Voraussetzungen der <i>kurzen</i> Ersitzung des Eigentums an beweglichen Sachen.....	62
bb) Voraussetzungen der <i>langen</i> Ersitzung des Eigentums an beweglichen Sachen	62
3. Ersitzung des Eigentums an Liegenschaften	62
a) Funktion.....	62
b) Voraussetzungen	62
VI. Sonstige Eigentumserwerbsarten im Überblick.....	63
1. Eigentumserwerb durch Verschweigung.....	63
[a] <i>Durch Bauführung</i>].....	63
[b] <i>Durch Verschweigung der Löschungsklage</i>].....	63
[aa] <i>Mit Redlichkeit des Erwerbers in kurzer Frist</i>].....	63
[bb] <i>Ohne Redlichkeit des Erwerbers in langer Frist</i>].....	63
c) Durch Finden (§§ 388 ff).....	63
aa) Begriff	63
bb) Pflichten des Finders (§§ 390 f)	64
cc) Rechtsstellung des Finders (§§ 392 ff).....	64
2. Eigentumserwerb durch Okkupation (§§ 381 ff)	64
3. Eigentumserwerb durch Enteignung (§ 365).....	64
a) Begriff der Enteignung.....	64
b) Wirkung	65
c) Im Einzelnen	65
4. Eigentumserwerb durch Zuschlag	66
D. Eigentumsverlust	66
E. Eigentumsschutz	66
I. Eigentumsklage (rei vindicatio: § 366)	67
1. Allgemeines	67
a) Begriff.....	67
b) Aktivlegitimation	67
c) Passivlegitimation.....	67
aa) Die herrschende Meinung	67
bb) Innehabung der Sache durch den Beklagten nur in fremdem Namen	67
cc) Sonderproblem: Passivlegitimation desjenigen (U), der seine Innehabung von einem Mittelsmann M (= einem Vertragspartner des Eigentümers E, dem dieser die Gewahrsame überlassen hat) ableitet	68
d) Beweislast.....	68
e) Klagebegehren.....	69
aa) Allgemeines.....	69
bb) Sonderformen der rei vindicatio	69
cc) Umfang des Herausgabeanspruchs	69
dd) Umstellung des Herausgabeanspruchs bei Vernichtung oder Beschädigung der eingeklagten Sache	69
2. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis.....	69
a) Bei Redlichkeit des Besitzers.....	70
aa) Schadenersatzansprüche Kl→Bekl	70
bb) Ansprüche Kl→Bekl auf den angefallenen Zuwachs (Früchte).....	70
cc) Ansprüche Bekl→Kl auf Überlassung der Sache (Recht des Bekl zum Besitz)	70

dd) Aufwändersatzansprüche Bekl→Kl (§§ 331 f).....	70
ee) Schadenersatzansprüche Bekl→Kl	71
ff) Preiserstattungsanspruch Bekl→Kl.....	71
gg) Zurückbehaltungsrecht (ZbR) des Beklagten (§ 471)	71
b) Bei Unredlichkeit des Besitzers	73
aa) Schadenersatzansprüche Kl→Bekl	73
bb) Ansprüche Kl→Bekl auf den angefallenen Zuwachs (Früchte).....	73
cc) Ansprüche Bekl→Kl auf Überlassung der Sache (Recht des Bekl zum Besitz).....	73
dd) Aufwändersatzansprüche Bekl→Kl.....	74
ee) Schadenersatzansprüche Bekl→Kl	74
ff) Zurückbehaltungsrecht des Beklagten	74
II. Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria: § 523, 2. Alternative)	74
1. Gesetzliche Regelung	74
2. Erweiterungen durch Lehre und Judikatur.....	74
3. Allgemeines	75
a) Aktivlegitimation	75
b) Passivlegitimation.....	75
c) Beweislast.....	75
III. Weitere Klagen.....	75
Zweiter Abschnitt: Dingliche Sicherungen.....	77
[A. Eigentumsvorbehalt].....	77
B. Pfandrecht (PfR): §§ 447 ff.....	77
I. Allgemeines.....	77
1. Begriff, Gegenstand, Umfang, Arten des Pfandrechts.....	77
a) Begriff; Zweck.....	77
b) ≠ Bürgschaft (§§ 1346 ff)	78
c) Die gesicherte Forderung	78
d) Gegenstand des Pfandrechts	79
e) Arten von Pfandrechten	80
aa) Rechtsgeschäftliche Pfandrechte	80
bb) Richterliche Pfandrechte.....	80
cc) Gesetzliche Pfandrechte.....	80
2. Pfandrechtsprinzipien	81
a) Akzessorietätsprinzip.....	81
b) Faustpfandprinzip.....	81
c) Prinzip der ungeteilten Pfandhaftung	81
d) Vorrückungsprinzip.....	82
e) Spezialitätsprinzip.....	82
3. Rechtsgeschäftliche Begründung und rechtsgeschäftliche Übertragung des Pfandrechts.....	82
a) Voraussetzungen des derivativen Pfandrechtserwerbs.....	82
b) Voraussetzungen der Pfandrechtsübertragung von G an G2	83
4. Redlicher Pfandrechtserwerb	83
5. Rechtsstellung des Pfandgläubigers G.....	84
a) Rechtsstellung des Faustpfandgläubigers	84
b) Rechtsstellung des Hypothekars bzw der mehreren Hypothekare untereinander	85
6. Pfandverwertung	86
a) Gerichtliche Pfandverwertung.....	86
b) Besondere Arten der Pfandverwertung	86

c) Gerichtliche Pfandverwertung gegen D.....	87
d) Außergerichtliche Verwertung beweglicher körperlicher Pfänder (§§ 466a–e idFd HaRÄG).....	87
e) Verbotene Vereinbarungen (§§ 1371 f).....	87
7. Erlöschen des Pfandrechts.....	88
II. Wichtige Einzelfragen	88
1. Afterpfand	88
2. Ertragshypothek	89
3. Höchstbetragshypothek	89
4. Simultanhypothek.....	89
a) Begriff.....	89
b) § 222 EO.....	90
c) „Freilassung“ einzelner Liegenschaften.....	90
5. Umschuldung.....	91
a) Forderungsentkleidete Eigentümerhypothek (§ 469).....	91
b) Rangvorbehalt (§ 58 GBG).....	92
c) Bedingte Pfandrechteintragung (§ 59 GBG).....	92
6. Echte (forderungsbekleidete) Eigentümerhypothek (§§ 1446, 470 S 2).....	92
C. Sicherungsübereignung (SÜ)	93
I. Begriff.....	93
II. Entwicklung.....	93
1. 19. Jahrhundert	93
2. Judikatur	93
III. Rechtsfolgen.....	93
[D. Sicherungsabtretung]	94
[E. Zurückbehaltungsrecht]	94
Dritter Abschnitt: Sonstige beschränkte dingliche Rechte	95
A. Servituten (Dienstbarkeiten): §§ 472 ff.....	95
I. Begriff.....	95
II. Arten.....	95
1. Grunddienstbarkeiten (Real-, Prädialservituten; „Gerechtigkeiten“)	95
2. Persönliche Dienstbarkeiten (Personalservituten).....	96
a) Allgemeines.....	96
b) Die drei gesetzlich geregelten Personalservituten	96
aa) Ususfruktus (Nießbrauch, Fruchtgenuss, Fruchtnießung): § 509	96
bb) Usus (Gebrauch): §§ 504 ff.....	97
cc) Habitatio (dingliches Wohnrecht, Wohnungsrecht): § 521.....	97
III. Begründung von Servituten	97
1. Derivative Begründung.....	97
2. Originärer Erwerb.....	98
IV. Schutz von Servituten.....	98
V. Erlöschen von Servituten.....	99
VI. Sonderfälle	99
1. „Obligatorische“, insbesondere „offenkundige“ Servitut	99
2. Legalservitut	100
3. Scheinservitut	100
4. Irregularservitut	100
5. Servitut der Schiabfahrt.....	100

B. Reallastberechtigungen (§§ 9, 12 GBG)	100
[C. Wohnungseigentum].....	101
[D. Baurecht].....	101
[E. Bergwerksberechtigung].....	101
[Vierter Abschnitt: „Quasidingliche“ Rechte]	101
[Fünfter Abschnitt: Verdinglichte obligatorische Rechte]	101
Stichwortverzeichnis	103

§§ ohne nähere Angabe sind solche des ABGB.