

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Literaturverzeichnis .....	XIII
<b>1. Kapitel: Einleitung</b> .....	1
<b>2. Kapitel: Historischer Aufriss und § 300</b> .....	7
I. Verbreitung von Kellerrechten .....	7
II. Inhalt des Hofkanzleidekrets von 1832 und Ausgangslage .....	8
III. Kernaussagen des Hofkanzleidekrets von 1832 .....	13
A. Keller als eigenständige Sachen .....	13
B. Keller als Gegenstand öffentlicher Bücher .....	14
IV. § 300 ABGB (Kellereigentum) – Bedeutung .....	20
<b>3. Kapitel: Gegenstand des Kellereigentums</b> .....	23
I. Einleitung .....	23
II. Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken .....	23
III. Liegenschaft eines anderen .....	26
A. Ein Keller unter mehreren Liegenschaften (Grundbuchskörpern) .....	26
1. Fragestellung und Meinungsstand .....	26
2. Eigene Ansicht .....	27
B. Eigentümerverschiedenheit .....	32
1. Fragestellung und Meinungsstand .....	32
2. Eigene Ansicht .....	32
a) Ein Keller unter einer oder unter mehreren eigenen Liegen- schaften .....	32
b) Ideelles Miteigentum an der Liegenschaft und/oder am Keller für die Begründung ausreichend .....	34
c) Ein Keller unter einer (oder mehreren) eigenen und zumindest einer fremden Liegenschaft .....	35
d) Nachträgliche Vereinigung von Kellereigentum und Liegen- schaftseigentum in einer Person .....	36
e) Exkurs: Umgehung des Erfordernisses durch Treuhand- konstruktionen? .....	38
3. Kritik .....	39
IV. Unter der Erdoberfläche .....	41
V. Räume und Bauwerke .....	42
A. Wortinterpretation .....	42
B. Historische und teleologische Interpretation .....	44
C. Systematische Interpretation .....	47
D. Ergebnis .....	49
VI. Rechtliche Einteilung von Räumen und Bauwerken .....	49
VII. Anwendbare Regelungen .....	50

<b>4. Kapitel: Begründung (erstmaliger Erwerb) von Kellereigentum</b> ....	53
I. Rechtsgeschäftliche Begründung .....	53
A. Fragestellung .....	53
B. Begründung von Kellereigentum an einem bestehenden Keller .....	54
1. Meinungsstand .....	54
a) Rechtsprechung und Literatur .....	54
b) Die Ansicht von <i>Zöchling-Jud/Kogler</i> .....	54
2. Eigene Ansicht .....	55
3. Ergebnis .....	58
C. Begründung von Kellereigentum an einem erst zu errichtenden Keller .....	58
D. Errichtung des Kellers vor Eintragung im Grundbuch .....	60
E. Rechtsgeschäftliche Umwandlung eines Superädifikats/Baurechts .....	60
II. Begründung ohne Vereinbarung .....	61
A. Einwilligung des Liegenschaftseigentümers .....	61
B. Ersitzung .....	63
C. Bauführung .....	64
1. Fragestellung und Meinungsstand .....	64
2. Eigene Ansicht .....	66
a) Anwendbarkeit der §§ 414–416 .....	66
b) Anwendung der §§ 414–416 .....	68
(1) Verarbeitung und Vereinigung .....	68
(2) Zurücksetzung in den vorigen Stand .....	70
(i) (Un-)Möglichkeit der Zurücksetzung in den vorigen Stand .....	70
(ii) Kein Anspruch auf Beseitigung oder Schadenersatz-rechtliche Naturalrestitution bei Unmöglichkeit der Zurücksetzung in den vorigen Stand nach § 415 .....	71
(iii) Vergleich: Anspruch auf Zurücksetzung in den vorigen Stand nach § 1038 .....	71
(iv) (Un)Möglichkeit der Zurücksetzung in den vorigen Stand bei Kellereigentum .....	74
(v) Ergebnis .....	77
(3) Miteigentum .....	77
(4) Alleineigentum .....	78
(5) Verarbeitung/Verbindung durch Dritte .....	79
(6) Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung .....	81
(7) Bauführung als Realakt .....	81
(8) Außerbücherlicher Erwerb .....	82
(9) Eigentümerverschiedenheit .....	83
(10) Bauführung unter mehreren (eigenen und fremden) Liegenschaften .....	83
c) Exkurs: Erstmalige Begründung eines Superädifikats .....	84
d) Ausgleich nach den Regelungen der §§ 415–416 .....	85
(1) Wahlrecht .....	85
(2) Ausübung des Wahlrechts – automatischer (außerbücherlicher) Übergang der Miteigentumsquote? .....	86
(3) (Bereicherungs-)Ausgleich .....	88
e) Sonderfall: Erlaubte Bauführung .....	89
(1) Fragestellung und Meinungsstand .....	89

(2) Eigene Ansicht .....	90
(i) Systematische Interpretation: Gesetzlicher Eigentums- erwerb nach den Zuwachsregeln .....	90
(ii) Anwendbarkeit der §§ 414–416 auch bei rechtsge- schäftlicher Vereinbarung .....	90
(iii) Historische Interpretation ist nicht ergiebig .....	93
(iv) Ergebnis .....	94
D. Erwerb vom Nichtberechtigten .....	94
E. Weitere Arten .....	94
<b>5. Kapitel: Erwerb von bestehendem Kellereigentum .....</b>	<b>95</b>
I. Fragestellung und Meinungsstand .....	95
II. Eigene Ansicht .....	95
A. Titel .....	95
B. Modus .....	96
1. Modus bei bereits verbüchertem Kellereigentum .....	97
2. Modus bei nicht verbüchertem Kellereigentum unter verbücherten Liegenschaften .....	97
a) Verbücherung von Kellereigentum und Anwendung der allgemeinen Vorschriften .....	97
b) Übertragung durch Urkundenhinterlegung? .....	98
3. Modus bei nicht verbüchertem Kellereigentum unter nicht verbücherten Liegenschaften .....	100
a) Verbücherung von Kellereigentum und Anwendung der allgemeinen Vorschriften .....	100
b) Übertragung durch Urkundenhinterlegung? .....	100
<b>6. Kapitel: Begründung von (dinglichen) Rechten an Kellereigentum .</b>	<b>103</b>
<b>7. Kapitel: Verlust von Kellereigentum .....</b>	<b>105</b>
I. Allgemeines .....	105
II. Verlust durch den Willen des Eigentümers .....	105
III. Verlust durch das Gesetz .....	106
IV. Untergang der Sache .....	106
V. Gutgläubiger Erwerb durch Dritte bei Nichteintragung des Kellereigen- tums im Grundbuch .....	107
A. Fragestellung und Meinungsstand .....	107
B. Eigene Ansicht .....	108
1. Keller unter einer Liegenschaft .....	108
2. Keller unter mehreren Liegenschaften .....	113
3. Sonderfall: „widersprüchliches“ Grundbuch .....	114
<b>8. Kapitel: Grundbuchsrechtliche Durchführung .....</b>	<b>117</b>
I. Keller als Gegenstand des Grundbuchs .....	117
II. Verbücherung von Kellereigentum .....	120
A. Fragestellung .....	120
B. Meinungsstand .....	120
1. Rechtsprechung und Literatur .....	120
2. Die Ansicht von Zöchling-Jud/Kogler .....	122



C. Kritik und eigene Ansicht .....	124
1. AllgGAG .....	124
a) Grundsätzliche Unanwendbarkeit bei Errichtung nach Grundbuchsanlage .....	124
b) Anwendbarkeit des AllgGAG .....	126
c) Rekursrecht analog § 62 AllgGAG .....	126
2. GBG und LiegTeilG .....	128
a) Anwendbarkeit des GBG und des LiegTeilG .....	128
b) Anwendung der allgemeinen Bestimmungen .....	132
III. Ersichtlichmachung im Grundbuch .....	133
A. Ein Keller unter einer Liegenschaft .....	133
B. Ein (geteilter) Keller unter mehreren Liegenschaften .....	134
C. Ersichtlichmachung in der Aufschrift? .....	135
D. Beispiele für Grundbuchsauzüge .....	136
IV. (Dingliche) Rechte Dritter und Begründung von Kellereigentum .....	138
A. Fragestellung und Meinungsstand .....	138
B. Eigene Ansicht .....	138
1. Ausgangslage bei Liegenschaften .....	138
a) Übertragung oder Freilassungserklärung der Buchberechtigten ..	138
b) Grundbuchssperre bei Veräußerungsverbot und Vorkaufsrecht ..	139
c) Lastenfreie Abschreibung bei räumlicher Begrenzung .....	140
2. Übertragung dieser Grundsätze auf Kellereigentum .....	143
a) Rechtsgeschäftliche Begründung von Kellereigentum .....	143
b) Besonderheiten bei erlaubter Errichtung des Kellers .....	144
(1) Einverleibung vor Errichtung .....	145
(2) Unterbliebene Verbücherung .....	145
c) Begründung von Kellereigentum ohne rechtsgeschäftliche Vereinbarung .....	148
(1) Ersitzung .....	148
(2) Bauführung .....	149
<b>9. Kapitel: Verhältnis zum Liegenschaftseigentum und zu Dritten ....</b>	<b>151</b>
I. Kellereigentum als Eigentumsrecht iSd §§ 353 ff .....	151
II. Exkurs: Begründung von Wohnungseigentum an bestehendem Kellereigentum .....	152
III. Verhältnis zu Liegenschaftseigentum .....	153
A. Bestehen von Kellereigentum .....	153
B. Exkurs: Mehrere Keller unter einer oder mehreren Liegenschaften ....	155
C. Nachbarschaftsrecht .....	155
D. Dienstbarkeiten .....	157
1. Allgemeines .....	157
2. Ersitzung .....	158
3. Offenkundige Dienstbarkeiten .....	159
4. Notwegerecht .....	162
E. Erwerb eines Benutzungsrechtes analog § 418 Satz 3 .....	162
F. Sonstige rechtsgeschäftliche Vereinbarung .....	163
G. Besitzschutz .....	163
H. Anspruch auf Unterlassung .....	164
IV. Verhältnis zu Dritten .....	164

<b>10. Kapitel: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse .....</b>	<b>165</b>
Stichwortverzeichnis .....	175