

158 601
0-2676

SACHENRECHT BESONDERER TEIL

(ao. Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm)

6. Auflage

Stand: Oktober 2011

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	9
-----------------------------	---

Erster Abschnitt: Eigentum

A. Allgemeines	13
I. Begriff, Gegenstand, Funktion und Inhalt	13
II. Entstehung des dem ABGB zugrunde liegenden Eigentumsbegriffs	14
III. Eigentumsbeschränkungen	15
1. Immanente Schranken	15
2. Nachbarrecht	15
a) Einwirkungen auf ein Grundstück (unmittelbare Einwirkungen + Immissionen): §§ 364 ff	15
aa) Allgemeines	15
bb) Begriffe	15
cc) (Die gesetzliche Konzeption der) Rechtsfolgen	16
dd) Die aktuelle Analogiediskussion	18
aaa) Ausgangslage	18
bbb) Stand der Judikatur im Einzelnen	18
ee) Abwehrinstrumente	19
ff) § 364b	19
gg) Schutz des Bestandnehmers	20
b) Grenzrecht	20
aa) Bäume	20
bb) Grenzeinrichtungen	20
cc) Grenzüerbauten	20
3. Grundverkehrsrecht	20
a) Inhalt	20
b) Zivilrechtliche Auswirkungen	21
4. Dingliche Belastungen und schuldrechtliche Bindungen	21
a) Allgemeines	21
b) Belastungs- bzw Veräußerungsverbote (BVV)	22
aa) gesetzliche	23
bb) richterliche	23
cc) rechtsgeschäftliche (§ 364c)	23
5. Sonstige Eigentumsbeschränkungen	23
B. Sonderformen von Eigentum	24

13/13

I.	Miteigentum	24
1.	Schlichtes Miteigentum (§§ 825 ff)	24
a)	Begriff	24
b)	Verfügung; Verwaltung und Vertretung; Gebrauch (§§ 828 f, 833 ff)	24
aa)	Verfügung (§§ 828 ff)	25
bb)	Ordentliche Verwaltung (§ 833)	25
cc)	Außerordentliche Verwaltung („wichtige Veränderungen“; § 834)	25
dd)	Benützungsvereinbarung als Spezialfall der Verfügung (§ 828 Abs 2)	26
ee)	Bloßer (faktischer) Gebrauch	26
ff)	Schutzmaßnahmen	26
c)	Nutzen und Lasten (§ 839)	27
d)	Beendigungsmöglichkeiten	27
e)	Folgen der Beendigung	27
2.	[Miteigentum +] Wohnungseigentum (WE)	27
a)	Vorbemerkung	27
b)	Begriff des Wohnungseigentums	27
c)	Juristische Konstruktion	28
d)	Die Eigentümergemeinschaft (EG): §§ 18 ff WEG	29
e)	Die Eigentümerpartnerschaft (§§ 13 ff WEG)	30
aa)	Begriff	30
bb)	Aufrechte Partnerschaft	30
cc)	Trennung unter Lebenden	30
dd)	Todesfall	31
aaa)	Gesetzliches Modell (§ 14 WEG)	31
bbb)	Abweichende Rechtsgeschäfte	31
f)	Erwerb von Wohnungseigentum	32
aa)	Erstmalige Begründung von Wohnungseigentum im „Normalfall“	32
bb)	Sonderfälle richterlicher WE-Begründung (§ 3 Abs 1 Z 2 - 4 WEG)	32
cc)	Derivativer Erwerb bestehenden Wohnungseigentums	32
g)	Verwaltung	32
aa)	der im Wohnungseigentum stehenden Räumlichkeit bzw Fläche (§ 16 WEG)	33
bb)	der allgemeinen Teile der Liegenschaft	33
h)	Ausschlussklage (§ 36 WEG)	33
i)	Praxis	33
j)	Vorläufiges Wohnungseigentum (§§ 45 ff WEG)	34
aa)	Das Problem	34
bb)	Die Regelung im Überblick	35
k)	Erwerberschutz	35
aa)	im WEG selbst	35
bb)	im BTVG	35
II.	Teileigentum	36
1.	Teileigentum an selbständigen Bestandteilen	36
2.	(Ausnahmsweises) Teileigentum an unselbständigen Bestandteilen	36
a)	an Superädifikaten	36
b)	an Bauwerken (+ Baurecht)	36
aa)	Begriff des Baurechts	36
bb)	Begründung	37
cc)	Bauwerk	37
dd)	Bauzins	37

ee) Rechtsstellung des Bauberechtigten	37
ff) Rechtsfolgen des Erlöschens des Baurechts (§§ 9, 10 BauRG)	37
c) an Stockwerken oder anderen materiellen Teilen eines Gebäudes („Stockwerkseigentum“)	37
d) an Keller/Presshaus/Stollen/Berg- oder Tiefgarage („Kellereigentum“)	38
e) an Maschinen (§ 297a)	38
aa) Inhalt und Sinn der Regelung des § 297a	38
bb) Wichtigste Streitfragen	38
aaa) Begriff der Maschine iSd § 297a	38
bbb) Rechtsfolgen der Unterlassung der Anmerkung	39
ccc) Geschützter Personenkreis	39
[III. Treuhandeigentum]	39
[IV. Dinglich belastetes Eigentum]	39
[V. Außerbücherliches Liegenschaftseigentum]	39
[VI. Gesellschaftsrechtlich vermitteltes Eigentum]	39
C. Eigentumserwerb	40
I. Allgemeines	40
II. Derivativer Eigentumserwerb	40
1. Allgemeines	40
2. Mehrfachveräußerung	40
a) V verkauft eine bewegliche Sache an K, übergibt sie ihm aber zum verein- barten Leistungszeitpunkt nicht	40
aa) Sachenrechtliche Lage	40
bb) Schuldrechtliche Lage $V \leftrightarrow K$: Es ist zu unterscheiden	40
b) V verkauft eine bewegliche Sache zuerst an K1, ohne sie ihm zu übergeben, dann an K2, dem sie auch übergeben wird	41
aa) Sachenrechtliche Lage	41
bb) Schuldrechtliche Lage	41
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	43
aa) Sachenrechtliche Lage	43
bb) Schuldrechtliche Lage	43
d) V verkauft eine Liegenschaft an K, ohne sie ihm zu übergeben und ohne dass K einverleibt wird	43
aa) Sachenrechtliche Lage	43
bb) Schuldrechtliche Lage $V \leftrightarrow K$	43
e) V verkauft eine Liegenschaft an K und übergibt sie ihm tatsächlich, ohne dass K einverleibt wird	43
aa) Sachenrechtliche Lage	43
bb) Schuldrechtliche Lage $V \leftrightarrow K$	44
f) V verkauft eine Liegenschaft an K1, ohne dass diesem übergeben und ohne dass dieser einverleibt wird, dann an K2; diesem wird die Liegenschaft übergeben und er wird auch einverleibt	44
aa) Sachenrechtliche Lage	44
bb) Schuldrechtliche Lage	44
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	44

aa) Sachenrechtliche Lage	44
bb) Schuldrechtliche Lage	45
h) V verkauft und übergibt eine Liegenschaft an K1, der aber nicht einverleibt wird; danach wird ob derselben Liegenschaft K2 ohne Titel einverleibt	46
aa) Sachenrechtliche Lage	46
bb) Schuldrechtliche Lage	46
3. Streckengeschäft	46
a) Begriff	46
b) Das sachenrechtliche Problem beim Streckengeschäft über bewegliche Sachen	47
c) Lösung	47
aa) Typische Zusatzgeschäfte	48
aaa) Streckengeschäft + Zession	48
bbb) Streckengeschäft + (kumulative oder privative) Schuldübernahme	48
ccc) Streckengeschäft + KV1 als echter Vertrag zugunsten Dritter	49
ddd) Streckengeschäft + KV1 als unechter Vertrag zugunsten Dritter	49
eee) Streckengeschäft + abstrakt wirkende Anweisung	50
fff) Streckengeschäft + nicht angenommene Anweisung	50
bb) Das „nackte“ Streckengeschäft über bewegliche Sachen	51
cc) Redlicher Eigentumserwerb des C analog § 367 bei Nichtigkeit von KV1	51
dd) Eigentumserwerb des B bei Nichtigkeit von KV2?	51
III. Eigentumserwerb durch Zuwachs	52
1. durch Verarbeitung und Vereinigung (§§ 414 ff)	52
a) Problem	52
b) Übersicht	52
c) Begriffe	52
d) Rechtsfolgen	53
aa) Übersicht	53
bb) Erläuterung	54
cc) Ausnahme: § 371, Variante 1	55
2. durch Bauführung (§§ 417 ff)	56
a) Grundregel	56
aa) Die herrschende Meinung	56
bb) <i>Ostheim</i>	57
b) Die einzelnen Fallgruppen des vertragslosen Bauens auf fremdem Grund	57
aa) Die drei gesetzlichen Fallgruppen (§§ 417, 418, 419)	57
bb) Die denkbaren Fallgestaltungen im Überblick	58
c) Anwendung auf Grenzüerbauten?	60
3. durch Separation (§§ 330, 422, 505, 511, 1090 ff)	61
4. durch Säen und Pflanzen (§ 420)	61
5. durch Einwirkungen von Wasser (§§ 407 ff)	62
IV. Redlicher Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	62
1. Der Interessengegensatz	62
2. Redlicher Eigentumserwerb an beweglichen Sachen	63
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)	63
aa) Voraussetzungen	63
bb) Rechtsfolgen	67

cc) Redlicher lastenfreier Erwerb vom Eigentümer (§ 367 p. a.)	67
b) vom Scheinerben (§ 824 S 2)	68
aa) Voraussetzungen	68
bb) Rechtsfolgen	68
c) an ununterscheidbaren Sachen (§ 371, Variante 2)	68
aa) Voraussetzungen	68
bb) Rechtsfolgen	69
d) vom Trödler (§ 1088 S 2)	69
e) vom Scheinerwerber (§ 916 Abs 2)	70
3. Redlicher Eigentumserwerb an Liegenschaften	70
a) durch Bauführung	70
b) vom Scheinerben	70
c) beim unechten Verkaufsauftrag	71
d) vom Scheinerwerber	71
e) kraft Vertrauens auf das Grundbuch	71
aa) kraft Vertrauens auf die Richtigkeit einer von Anfang an jedoch objektiv unrichtigen Eintragung (§§ 62 ff GBG; „positives materielles Publizitätsprinzip“)	71
aaa) Voraussetzungen	71
bbb) Lösung im Einzelnen	72
ccc) Rechtsfolgen	72
bb) kraft Vertrauens auf die Richtigkeit einer ursprünglich objektiv richtigen, später aber unrichtig gewordenen Eintragung (§ 1500; „negatives materielles Publizitätsprinzip“)	72
aaa) Voraussetzungen	73
bbb) Rechtsfolgen	73
V. Eigentumserwerb durch Ersitzung (§§ 1452 ff)	73
1. Allgemeines	73
a) Begriff und Wirkung	73
b) Gegenstand (§§ 1455 ff)	74
c) Ersitzungsfristen und sonstige Voraussetzungen	74
aa) Eigentliche Ersitzung (§ 1466)	74
bb) Uneigentliche Ersitzung (§ 1477)	74
2. Ersitzung des Eigentums an beweglichen Sachen	75
a) Funktion	75
b) Voraussetzungen	75
aa) der <i>kurzen</i> Ersitzung des Eigentums an beweglichen Sachen	75
bb) der <i>langen</i> Ersitzung des Eigentums an beweglichen Sachen	75
3. Ersitzung des Eigentums an Liegenschaften	76
a) Funktion	76
b) Voraussetzungen	76
VI. Sonstige Eigentumserwerbsarten im Überblick	76
1. Eigentumserwerb durch Verschweigung	76
[a) durch Bauführung]	76
[b) durch Verschweigung der Löschungsklage]	76
[aa) mit Redlichkeit des Erwerbers in kurzer Frist]	76
[bb) ohne Redlichkeit des Erwerbers in langer Frist]	76
c) durch Finden (§§ 388 ff)	77
aa) Begriff	77
bb) Pflichten des Finders (§§ 390 f)	77

cc) Rechtsstellung des Finders (§§ 392 ff)	77
2. Eigentumserwerb durch Okkupation (§§ 381 ff)	78
3. Eigentumserwerb durch Enteignung (§ 365)	78
a) Begriff der Enteignung	78
b) Wirkung	78
c) im Einzelnen	78
4. Eigentumserwerb durch Zuschlag	79
D. Eigentumsverlust	79
E. Eigentumsschutz	80
I. Eigentumsklage (rei vindicatio: § 366)	80
1. Allgemeines	80
a) Begriff	80
b) Aktivlegitimation: nur der Eigentümer; auch jeder von mehreren Miteigentümern alleine.....	80
c) Passivlegitimation	80
aa) Die herrschende Meinung	80
bb) Innehabung der Sache durch den Beklagten nur in fremdem Namen	81
cc) Sonderproblem	81
d) Beweislast	81
e) Klagebegehren	82
aa) Allgemeines	82
bb) Sonderformen der rei vindicatio	82
cc) Umfang des Herausgabeanspruchs	82
dd) Umstellung des Herausgabeanspruchs bei Vernichtung oder Beschädigung der eingeklagten Sache	82
2. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	83
a) bei Redlichkeit des Besitzers	83
aa) Schadenersatzansprüche Kl → Bekl	83
bb) Ansprüche Kl → Bekl auf den angefallenen Zuwachs (Früchte)	83
cc) Ansprüche Bekl → Kl auf Überlassung der Sache (Recht des Bekl zum Besitz)	83
dd) Aufwandersatzansprüche Bekl → Kl (§§ 331 f)	83
ee) Schadenersatzansprüche Bekl → Kl	84
ff) Preiserstattungsanspruch Bekl → Kl	84
gg) Zurückbehaltungsrecht (ZbR) des Beklagten (§ 471)	84
aaa) Voraussetzungen	84
bbb) Wesen und Wirkung des Zurückbehaltungsrechts	85
ccc) Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts	85
ddd) Redlicher Erwerb des Zurückbehaltungsrechts	85
b) bei Unredlichkeit des Besitzers	86
aa) Schadenersatzansprüche Kl → Bekl	86
bb) Ansprüche Kl → Bekl auf den angefallenen Zuwachs (Früchte)	86
cc) Ansprüche Bekl → Kl auf Überlassung der Sache (Recht des Bekl zum Besitz)	86
dd) Aufwandersatzansprüche Bekl → Kl	87
ee) Schadenersatzansprüche Bekl → Kl	87
ff) Zurückbehaltungsrecht des Beklagten	87
II. Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria): § 523, 2. Alternative	87
1. Gesetzliche Regelung	87
2. Erweiterungen durch Lehre und Judikatur	87
3. Allgemeines	88
a) Aktivlegitimation: besitzender Eigentümer.	88

b) Passivlegitimation	88
c) Beweislast	88
III. Weitere Klagen	88

Zweiter Abschnitt: Dingliche Sicherungen

[A. Eigentumsvorbehalt]	89
B. Pfandrecht (PfR): §§ 447 ff	89
I. Allgemeines	89
1. Begriff, Gegenstand, Umfang, Arten des Pfandrechts	89
a) Begriff; Zweck	89
b) ≠ Bürgschaft (§§ 1346 ff)	90
c) Die gesicherte Forderung	90
d) Gegenstand des Pfandrechts	91
e) Arten von Pfandrechten	92
aa) rechtsgeschäftliche Pfandrechte	92
bb) richterliche Pfandrechte	92
cc) gesetzliche Pfandrechte: Man unterscheidet	92
2. Pfandrechtsprinzipien	93
a) Akzessorietätsprinzip	93
b) Faustpfandprinzip	93
c) Prinzip der ungeteilten Pfandhaftung	93
d) Vorrückungsprinzip	94
e) Spezialitätsprinzip	94
3. Rechtsgeschäftliche Begründung und rechtsgeschäftliche Übertragung des Pfandrechts	94
a) Voraussetzungen des derivativen Pfandrechtserwerbs	94
b) Voraussetzungen der Pfandrechtsübertragung von G an G2	95
4. Redlicher Pfandrechtserwerb	95
5. Rechtsstellung des Pfandgläubigers G	96
a) des Faustpfandgläubigers	96
b) des Hypothekars bzw der mehreren Hypothekare untereinander	97
6. Pfandverwertung	98
a) Gerichtliche Pfandverwertung	98
b) Besondere Arten der Pfandverwertung	99
c) Gerichtliche Pfandverwertung gegen D	99
d) Außergerichtliche Verwertung beweglicher körperlicher Pfänder (§§ 466a-e idF d HaRÄG)	99
e) Verbotene Vereinbarungen (§§ 1371 f)	100
7. Erlöschen des Pfandrechts	100
II. Wichtige Einzelfragen	101
1. Afterpfand	101
2. Ertragshypothek	101
3. Höchstbetragshypothek	101
4. Simultanhypothek	102
a) Begriff	102
b) § 222 EO	102
c) „Freilassung“ einzelner Liegenschaften	103
5. Umschuldung	103
a) Forderungsentkleidete Eigentümerhypothek (§ 469)	103
b) Rangvorbehalt (§ 58 GBG)	104

c) Bedingte Pfandrechtseintragung (§ 59 GBG)	104
6. Echte (forderungsbekleidete) Eigentümerhypothek (§§ 1446, 470 S 2)	105
C. Sicherungsübereignung (SÜ)	105
I. Begriff	105
II. Entwicklung	105
1. 19. Jahrhundert	105
2. Judikatur	105
III. Rechtsfolgen	106
[D. Sicherungsabtretung]	106
[E. Zurückbehaltungsrecht]	106

Dritter Abschnitt: Sonstige beschränkte dingliche Rechte

A. Servituten (Dienstbarkeiten): §§ 472 ff	107
I. Begriff	107
II. Arten	107
1. Grunddienstbarkeiten (Real-, Prädialservituten; „Gerechtigkeiten“)	107
2. Persönliche Dienstbarkeiten (Personalservituten)	108
a) Allgemeines	108
b) Die drei gesetzlich geregelten Personalservituten	108
aa) Ususfructus (Nießbrauch, Fruchtgenuss, Fruchtnießung): § 509	108
bb) Usus (Gebrauch): §§ 504 ff	109
cc) Habitatio (dingliches Wohnrecht, Wohnungsrecht : § 521	109
III. Begründung von Servituten	109
1. Derivative Begründung	109
2. Originärer Erwerb	110
IV. Schutz von Servituten	110
V. Erlöschen von Servituten	111
VI. Sonderfälle	111
1. „Obligatorische“, insbesondere „offenkundige“ Servitut	111
2. Legalservitut	112
3. Scheinservitut	112
4. Irregularservitut	112
5. Servitut der Schiabfahrt	112
B. Reallastberechtigungen (§§ 9, 12 GBG)	113
[C. Wohnungseigentum]	113
[D. Baurecht]	113
[E. Bergwerksberechtigung]	113

[Vierter Abschnitt: „Quasidingliche“ Rechte]

[Fünfter Abschnitt: Verdinglichte obligatorische Rechte]

Stichwortverzeichnis	115
----------------------------	-----

§§ ohne nähere Angabe sind solche des ABGB