

# 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-<br>schaften .....                        | 32   |
| b) Ideelles Miteigentum an der Liegenschaft und/oder am Keller für<br>die Begründung ausreichend ..... | 34   |
| c) Ein Keller unter einer (oder mehreren) eigenen und zumindest<br>einer fremden Liegenschaft .....    | 35   |
| d) Nachträgliche Vereinigung von Kellereigentum und Liegen-<br>schaftseigentum in einer Person .....   | 36   |
| e) Exkurs: Umgehung des Erfordernisses durch Treuhand-<br>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>   | <b>53</b> |
| 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-<br>erwerb nach den Zuwachsregeln .....    | 90         |
| (ii) Anwendbarkeit der §§ 414–416 auch bei rechtsge-<br>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<br>Liegenschaften .....           | 97         |
| a) Verbücherung von Kellereigentum und Anwendung der<br>allgemeinen Vorschriften .....              | 97         |
| b) Übertragung durch Urkundenhinterlegung? .....  | 98         |
| 3. Modus bei nicht verbüchertem Kellereigentum unter nicht<br>verbücherten Liegenschaften .....     | 100        |
| a) Verbücherung von Kellereigentum und Anwendung der<br>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-<br>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        |