

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XIII
1. Kapitel: Einleitung	1
2. Kapitel: Historischer Aufriss und § 300	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
3. Kapitel: Gegenstand des Kellereigentums	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 Liegenschaften	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 Liegenschaftseigentum in einer Person	36
e) Exkurs: Umgehung des Erfordernisses durch Treuhandskonstruktionen?	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

4. Kapitel: Begründung (erstmaliger Erwerb) von Kellereigentum	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 schadenersatzrechtliche 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
5. Kapitel: Erwerb von bestehendem Kellereigentum	95
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
6. Kapitel: Begründung von (dinglichen) Rechten an Kellereigentum	103
7. Kapitel: Verlust von Kellereigentum	105
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
8. Kapitel: Grundbuchsrechtliche Durchführung	117
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 Zöchl-Jud/Kogler	122

C. Kritik und eigene Ansicht	124
1. AllGAG	124
a) Grundsätzliche Unanwendbarkeit bei Errichtung nach Grundbuchsanlegung	124
b) Anwendbarkeit des AllGAG	126
c) Rekursrecht analog § 62 AllGAG	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) Grundbuchsperrre 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
9. Kapitel: Verhältnis zum Liegenschaftseigentum und zu Dritten	151
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. Notwegericht	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

10. Kapitel: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse	165
Stichwortverzeichnis	175