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

   I. Einleitung .......................................................... 23
   II. Fundierung von über der Erdoberfläche errichteten Bauwerken .......... 23
   III. Liegenschaft eines anderen ...................................... 26
      A. Ein Keller unter mehreren Liegenschaften (Grundbuchkörpern) .... 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 Treuhandkonstruktionen? .................. 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 Zöchling-Jud/Kogler .............................. 54
      2. Eigene Ansicht ............................................................. 55
      3. Ergebnis ........................................................................ 58
   C. Begründung von Kellereigentum an einem erst zu errichtenden Keller .... 58
   D. Errichtung des Killers vor Eintragung im Grundbuch .................. 60
      E. Rechtsgeschäftliche Umwandlung eines Superadifikats/Baurechts .... 60

II. Begründung ohne Vereinbarung ............................................. 61
    A. Einwilligung des Liegenschaftseigentümers ................................ 61
    B. Ersatz ............................................................................. 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 Superadifikats ......... 84
               d) Ausgleich nach den Regelungen der §§ 415–416 .......... 85
                  (1) Wahlrecht ............................................................... 85
                  (2) Ausübung des Wahlrechts – automatischer (außerbücher-
                       licher) 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 rechtsges-
        schäftlicher Vereinbarung ................................. 90
   (iii) Historische Interpretation ist nicht ergiebig .......... 93
   (iv) Ergebnis .................................................. 94
D. Erwerk vom Nichtberechtigten ............................... 94
E. Weitere Arten ............................................... 94

5. Kapitel: Erwerk 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) Verbüchierung 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) Verbüchierung 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-
   tum im Grundbuch ............................................. 107
   A. Fragestellung und Meinungsstand ......................... 107
   B. Eigene Ansicht .............................................. 108
      1. Keller unter einer Liegenschaft .......................... 108
      2. Keller unter mehreren Liegenschaften ................. 113

8. Kapitel: Grundbuchrechtliche Durchführung .................. 117
I. Keller als Gegenstand des Grundbuchs ....................... 117
II. Verbüchierung von Kellereigentum ........................ 120
   A. Fragestellung ............................................. 120
   B. Meinungsstand ............................................ 120
      1. Rechtsprechung und Literatur .......................... 120
      2. Die Ansicht von Zöchling-Jud/Kogler ................. 122
<table>
<thead>
<tr>
<th>Inhaltssverzeichnis</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>10. Kapitel: Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse</td>
</tr>
<tr>
<td>Stichwortverzeichnis</td>
</tr>
</tbody>
</table>