

Gert Iro

**Bürgerliches Recht**  
**Band IV**  
**Sachenrecht**

4., aktualisierte Auflage

2010

SpringerWienNewYork

# Inhaltsverzeichnis

---

	Rz	Seite
Abkürzungsverzeichnis .....		XIX
<b>Erster Teil: Grundlagen des Sachenrechts</b>		
<b>§ 1. Grundbegriffe und Grundsätze .....</b>	1/1	1
A. Sachenrecht als Teilgebiet des bürgerlichen Rechts .....	1/1	1
B. Sachenrechtliche Grundsätze .....	1/5	2
C. Sachen im Rechtssinn .....	1/10	4
I. Sachbegriff .....	1/10	4
II. Einteilung der Sachen .....	1/12	5
1. Staatsgut – Privatgut .....	1/12	5
2. Bewegliche – unbewegliche Sachen .....	1/13	5
3. Verbrauchbare – unverbrauchbare Sachen .....	1/16	7
4. Gesamtsache .....	1/17	7
5. Nebensachen .....	1/19	8
a) Überblick .....	1/19	8
b) Unselbständige Bestandteile .....	1/20	9
c) Selbständige Bestandteile und Zubehör .....	1/22	9
d) Sonderregelungen für Bestandteile und Zubehör .....	1/32	13
aa) Kellereigentum .....	1/32	13
bb) Superädifikate .....	1/33	13
cc) Maschinen .....	1/40	16
e) Zuwachs; Früchte .....	1/44	18
<b>§ 2. Besitz .....</b>	2/1	19
A. Rechtliche Bedeutung des Besitzes .....	2/1	19
B. Innehabung – Besitz .....	2/5	20
C. Objekte und Kategorien des Besitzes .....	2/7	21
I. Objekte des Besitzes .....	2/7	21
II. Sach- und Rechtsbesitz .....	2/9	21
III. Natural- und Tabularbesitz .....	2/12	22
IV. Teil- und Mitbesitz .....	2/13	23
D. Qualifikationen des Besitzes .....	2/16	23
I. Rechtmäßigkeit .....	2/16	23
II. Redlichkeit .....	2/21	25

	Rz	Seite
III. Echtheit .....	2/26	27
IV. Rechtlicher Besitz .....	2/29	27
E. Erwerb des Besitzes .....	2/30	28
I. Erwerbsarten .....	2/30	28
II. Zweiseitiger Besitzerwerb .....	2/33	29
1. Überblick .....	2/33	29
2. Gewahrsamsänderung .....	2/34	29
a) Körperliche Übergabe .....	2/34	29
b) Übergabe durch Zeichen .....	2/35	30
c) Übergabe durch Erklärung .....	2/37	31
3. Besitzwille .....	2/43	33
4. Besitzerwerb durch Gehilfen .....	2/45	34
F. Verlust des Besitzes .....	2/48	34
G. Besitzschutz .....	2/54	36
I. Selbsthilfe .....	2/54	36
II. Besitzklagen .....	2/55	37
1. Besitzstörung, Besitzentziehung .....	2/55	37
2. Voraussetzungen .....	2/57	37
3. Rechtsfolgen .....	2/64	40
4. Sonderformen des Besitzschutzes .....	2/66	41
III. Publizianische Klage .....	2/68	42
§ 3. Grundbuch .....	3/1	44
A. Öffentliche Bücher im Sachenrecht .....	3/1	44
B. Bedeutung des Grundbuchs .....	3/3	45
C. Aufbau und Funktionsweise des Grundbuchs .....	3/6	45
I. Grundstücke; Grundbuchskörper .....	3/6	45
II. Einrichtungen des Grundbuchs .....	3/9	47
1. Grundbuch .....	3/9	47
2. Hilfseinrichtungen .....	3/17	50
III. Arten von Eintragungen .....	3/19	51
1. Allgemeines .....	3/19	51
2. Einverleibung .....	3/22	52
3. Vormerkung .....	3/25	54
4. Anmerkung .....	3/30	56
5. Ab- und Zuschreibung .....	3/32	57
6. Löschung .....	3/35	58
D. Grundbuchsprinzipien .....	3/36	58
I. Eintragungsgrundsatz .....	3/36	58
II. Öffentlichkeitsgrundsatz (formelles Publizitätsprinzip) .....	3/39	59
III. Vertrauensgrundsatz (materielles Publizitätsprinzip) .....	3/40	59
IV. Prioritätsgrundsatz .....	3/42	60
1. Bedeutung und Bestimmung der Rangordnung .....	3/42	60
2. Vorrangseinräumung .....	3/46	61
3. Anmerkung der Rangordnung .....	3/51	63
V. Bücherlicher Vormann .....	3/56	65

	Rz	Seite
VI. Spezialitätsgrundsatz .....	3/58	65
VII. Antragsgrundsatz .....	3/59	66
VIII. Legalitätsgrundsatz .....	3/61	67
E. Anhang: Urkundenhinterlegung .....	3/62	67

**Zweiter Teil: Eigentum**

§ 4. Begriff und Inhalt des Eigentumsrechts .....	4/1	71
A. Eigentum als Vollrecht .....	4/1	71
B. Beschränkungen des Eigentums .....	4/3	71
I. Überblick .....	4/3	71
II. Nachbarrecht des ABGB .....	4/5	72
1. Verbotene Einwirkungen .....	4/6	73
2. Erlaubte Einwirkungen einer genehmigten Anlage .....	4/18	78
3. Grundstücksvertiefung .....	4/22	80
4. Grundstücksgrenzen .....	4/25	81
a) Grenzeinrichtungen .....	4/25	81
b) Grenzstreitigkeiten .....	4/27	82
c) Grenzbaum .....	4/29	82
III. Veräußerungs- und Belastungsverbot .....	4/30	83
§ 5. Gemeinschaft des Eigentums .....	5/1	87
A. Stockwerkseigentum; Gesamthandseigentum .....	5/2	87
B. Schlichtes Miteigentum .....	5/4	88
I. Entstehung und Regelung des Miteigentums .....	5/4	88
II. Rechte der Teilhaber .....	5/6	89
1. Rechte an der gemeinsamen Sache .....	5/6	89
2. Rechte bezüglich des Anteils .....	5/12	91
3. Verwaltungsrechte .....	5/13	91
a) Überblick .....	5/13	91
b) Ordentliche Verwaltung .....	5/14	92
c) Außerordentliche Verwaltung .....	5/16	92
d) Bestellung eines Verwalters .....	5/19	93
4. Aufhebungsanspruch .....	5/22	94
III. Pflichten der Teilhaber .....	5/27	96
C. Wohnungseigentum .....	5/28	97
I. Inhalt und Gegenstand des Wohnungseigentums .....	5/28	97
II. Begründung von Wohnungseigentum .....	5/31	98
III. Schutz des werdenden Wohnungseigentümers .....	5/37	101
IV. Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts und der allgemeinen Teile der Liegenschaft .....	5/44	105
1. Nutzung des Wohnungseigentumsobjekts .....	5/44	105
2. Nutzung der allgemeinen Teile der Liegenschaft .....	5/45	106
V. Eigentümergemeinschaft; Verwalter .....	5/46	106
VI. Verwaltung der Liegenschaft .....	5/52	110
VII. Aufwendungen und Nutzungen .....	5/56	112
VIII. Beendigung des Wohnungseigentums .....	5/59	113

	Rz	Seite
1. Erlöschen des Wohnungseigentums .....	5/59	113
2. Ausschließung von Wohnungseigentümern .....	5/60	114
<b>§ 6. Erwerb und Verlust des Eigentums .....</b>	<b>6/1</b>	<b>115</b>
A. Eigentumserwerbsarten .....	6/1	115
B. Unmittelbarer und mittelbarer einseitiger Erwerb .....	6/2	115
I. Zueignung .....	6/2	115
II. Fund .....	6/6	117
III. Schatzfund .....	6/13	120
IV. Beuterecht und Bergelohn .....	6/14	121
V. Zuwachs .....	6/15	121
1. Natürlicher Zuwachs .....	6/16	121
2. Künstlicher Zuwachs .....	6/17	122
a) Verarbeitung und Vereinigung .....	6/17	122
b) Vermengung nach § 371 .....	6/25	124
c) Bauführung .....	6/27	125
d) Säen und Pflanzen .....	6/35	129
C. Zweiseitiger Erwerb .....	6/36	129
I. Derivativer Erwerb .....	6/36	129
II. Eigentumserwerb kraft guten Glaubens .....	6/45	132
1. Bewegliche Sachen .....	6/46	133
a) § 367 .....	6/46	133
b) § 371 .....	6/59	138
c) Gutgläubiger lastenfreier Erwerb .....	6/61	138
2. Liegenschaften .....	6/64	140
a) Überblick .....	6/64	140
b) Redlichkeit .....	6/65	140
c) Ursprüngliche Unrichtigkeit .....	6/70	142
d) Nachträgliche Unrichtigkeit und Unvollständigkeit .....	6/74	143
3. § 824 .....	6/77	144
III. Übergabe im Wege des Streckengeschäfts .....	6/78	145
D. Ersitzung .....	6/85	148
E. Zuschlag in der Zwangsversteigerung .....	6/95	151
F. Enteignung .....	6/97	152
G. Verlust des Eigentums .....	6/100	154
<b>§ 7. Klagen aus dem Eigentum .....</b>	<b>7/1</b>	<b>156</b>
A. Herausgabe- und Räumungsklage (rei vindicatio) .....	7/1	156
I. Voraussetzungen .....	7/1	156
II. Umfang des Herausgabeanspruchs .....	7/4	157
III. Gegenansprüche des Besitzers .....	7/8	158
IV. Herausgabepflichten und Gegenansprüche des Rechtsbesitzers .....	7/11	159
B. Eigentumsfreiheitsklage .....	7/12	160
<b>§ 8. Eigentumsvorbehalt .....</b>	<b>8/1</b>	<b>162</b>
A. Einfacher Eigentumsvorbehalt .....	8/1	162

	Rz	Seite
I. Zulässigkeit und Zustandekommen . . . . .	8/1	162
II. Sachenrechtliche Seite des Eigentumsvorbehalts . . . . .	8/6	164
III. Verarbeitung und Weiterveräußerung der Vorbehaltssache . . . . .	8/10	165
1. Verarbeitung; Vermengung . . . . .	8/10	165
2. Weiterveräußerung . . . . .	8/11	166
a) Veräußerung des Anwartschaftsrechts . . . . .	8/11	166
b) Veräußerung des Eigentums . . . . .	8/13	167
IV. Erlöschen des Eigentumsvorbehalts . . . . .	8/19	169
B. Sonderformen des Eigentumsvorbehalts . . . . .	8/22	170
I. Verlängerter Eigentumsvorbehalt . . . . .	8/22	170
II. Erweiterter Eigentumsvorbehalt . . . . .	8/26	172

**Dritter Teil: Pfandrecht**

§9. Grundsätze und Inhalt des Pfandrechts . . . . .	9/1	173
A. Definition des Pfandrechts . . . . .	9/1	173
B. Prinzipien des Pfandrechts . . . . .	9/2	173
I. Akzessorietätsprinzip . . . . .	9/2	173
II. Recht an fremder Sache . . . . .	9/6	174
III. Spezialitätsgrundsatz . . . . .	9/7	175
IV. Ungeteilte Pfandhaftung . . . . .	9/9	176
C. Gegenstand des Pfandrechts . . . . .	9/10	176
D. Inhalt und Umfang des Pfandrechts . . . . .	9/19	180
I. Pfandbestellungsvertrag . . . . .	9/19	180
1. Beschaffenheit und Inhalt . . . . .	9/19	180
2. Verbotene Bestimmungen . . . . .	9/21	181
II. Rechte und Pflichten des Pfandgläubigers vor der Pfandreife . . . . .	9/27	183
1. Pflichten . . . . .	9/27	183
2. Recht auf ein Ersatzpfand . . . . .	9/30	184
III. Umfang . . . . .	9/35	185
§10. Erwerb und Übertragung des Pfandrechts . . . . .	10/1	187
A. Rechtsgeschäftlicher Erwerb . . . . .	10/1	187
I. Derivativer Erwerb . . . . .	10/1	187
1. Titel- und Verfügungsgeschäft . . . . .	10/1	187
2. Modus . . . . .	10/4	188
3. Besonderheiten des Afterpfandrechts . . . . .	10/10	191
II. Gutgläubiger Pfandrechtserwerb . . . . .	10/15	193
1. Überblick . . . . .	10/15	193
2. Pfand an beweglichen Sachen . . . . .	10/17	194
3. Liegenschaftspfand . . . . .	10/23	195
B. Richterliches Pfandrecht . . . . .	10/25	196
C. Gesetzliches Pfandrecht . . . . .	10/28	197
D. Übertragung des Pfandrechts . . . . .	10/30	199
I. Titel und Modus . . . . .	10/30	199
II. Übertragung der besicherten Forderung . . . . .	10/34	200
III. Position des Erwerbers des Pfandrechts . . . . .	10/36	201

	Rz	Seite
IV. Gutgläubiger Erwerb eines nicht bestehenden Pfandrechts . . .	10/40	202
1. Pfand an beweglichen Sachen . . . . .	10/40	202
2. Liegenschaftspfand . . . . .	10/42	203
<b>§ 11. Schutz und Verwertung des Pfandrechts . . . . .</b>	<b>11/1</b>	<b>204</b>
A. Schutz des Pfandrechts . . . . .	11/1	204
I. Pfandklage . . . . .	11/1	204
II. Devastationsklage . . . . .	11/3	204
B. Verwertung des Pfandes . . . . .	11/5	206
I. Bedeutung des Ranges . . . . .	11/5	206
II. Pfandrang im Verwertungsverfahren . . . . .	11/8	207
1. Pfand an Fahrnis und Rechten . . . . .	11/8	207
2. Liegenschaftspfand . . . . .	11/12	208
III. Befriedigung aus dem Pfand . . . . .	11/17	209
1. Das Befriedigungsrecht des Pfandgläubigers . . . . .	11/17	209
2. Exekutive Verwertung . . . . .	11/19	210
3. Außergerichtliche Verwertung . . . . .	11/26	212
<b>§ 12. Erlöschen des Pfandrechts . . . . .</b>	<b>12/1</b>	<b>217</b>
A. Untergang der Pfandsache . . . . .	12/2	217
B. Verzicht des Pfandgläubigers auf das Pfandrecht . . . . .	12/3	217
C. Rückstellung des Faustpfandes . . . . .	12/4	218
D. Zeitablauf . . . . .	12/6	219
E. Tilgung der besicherten Forderung . . . . .	12/8	219
I. Erlöschen des Pfandrechts . . . . .	12/8	219
II. Verfügungsrecht nach § 469 . . . . .	12/10	220
1. Entstehen und Inhalt des Verfügungsrechts . . . . .	12/10	220
2. Rangvorbehalt . . . . .	12/14	221
3. Bedingte Pfandrechtseintragung . . . . .	12/15	221
4. Beschränkung des Verfügungsrechts . . . . .	12/16	222
III. Verfügungsrecht nach § 1446 . . . . .	12/18	223
F. Verjährung des Pfandrechts . . . . .	12/20	223
<b>§ 13. Sonderformen des Grundpfandes . . . . .</b>	<b>13/1</b>	<b>225</b>
A. Höchstbetragshypothek . . . . .	13/1	225
B. Simultanhypothek . . . . .	13/14	229
I. Sonderform des Gesamtpfandes . . . . .	13/14	229
II. Haftungsgrundsätze . . . . .	13/16	230
III. Exekutive Verwertung der Simultanhypothek . . . . .	13/25	233
IV. Grundbücherliche Behandlung der Simultanhypothek . . . . .	13/30	235
C. Teilschuldverschreibung und Pfandbrief . . . . .	13/32	236
I. Teilschuldverschreibung . . . . .	13/32	236
II. Pfandbrief . . . . .	13/33	236
<b>§ 14. Andere Arten von Sicherheiten . . . . .</b>	<b>14/1</b>	<b>238</b>
A. Zurückbehaltungsrecht . . . . .	14/1	238

	Rz	Seite
B. Sicherungseigentum .....	14/10	241
C. Sicherungsabtretung .....	14/17	243

**Vierter Teil: Dienstbarkeit, Reallast, Baurecht**

§ 15. Dienstbarkeit .....	15/1	247
A. Inhalt und Einteilung der Dienstbarkeiten .....	15/1	247
I. Begriff und Objekte .....	15/1	247
II. Einteilung .....	15/3	248
B. Gemeinsame Grundsätze der Dienstbarkeiten .....	15/7	249
I. Duldungspflicht .....	15/7	249
II. Unübertragbarkeit .....	15/8	249
III. Unteilbarkeit .....	15/9	250
IV. Ausübungsschranken .....	15/10	250
V. Zweckgebundenheit .....	15/12	251
C. Erwerb der Dienstbarkeit .....	15/13	251
I. Rechtsgeschäftlicher Erwerb .....	15/14	251
1. Titel und Verfügungsgeschäft .....	15/14	251
2. Modus .....	15/17	253
II. Gesetzlicher Erwerb .....	15/19	255
III. Erwerb kraft behördlicher Verfügung .....	15/21	255
D. Spezielle Regelungen für Dienstbarkeiten .....	15/23	256
I. Grunddienstbarkeiten .....	15/24	256
1. Felddienstbarkeiten .....	15/24	256
2. Hausdienstbarkeiten .....	15/28	257
II. Persönliche Dienstbarkeiten .....	15/30	258
1. Gebrauchsrecht .....	15/30	258
2. Fruchtgenuss .....	15/33	259
3. Wohnungsrecht .....	15/39	261
E. Schutz und Erlöschen der Dienstbarkeiten .....	15/42	262
I. Schutz der Dienstbarkeiten .....	15/42	262
1. Actio confessoria .....	15/42	262
2. Actio negatoria .....	15/44	263
II. Erlöschen der Dienstbarkeiten .....	15/45	263
1. Vereinigung .....	15/46	263
2. Verjährung .....	15/47	263
3. Außerordentliche Kündigung .....	15/49	264
4. Zwecklosigkeit .....	15/50	264
5. Untergang des dienenden oder herrschenden Gutes .....	15/51	265
6. Zeitablauf .....	15/52	265
7. Tod des Berechtigten .....	15/53	265
§ 16. Reallast .....	16/1	267
A. Begriff und Einteilung der Reallast .....	16/1	267
B. Erwerb, Inhalt und Beendigung der Reallast .....	16/5	268
C. Ausgedinge .....	16/9	269

	Rz	Seite
§ 17. Baurecht .....	17/1	271
Paragrafenregister .....		275
Sachverzeichnis .....		287