

## 1. Abteilung Das Eigentum

### 1. Titel Allgemeine Bestimmungen

#### Art. 20

##### *A. Inhalt des Eigentums*

1) Wer Eigentümer einer Sache ist, kann in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen.

2) Er hat das Recht, sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren.

⇒ 285, 354, 362, 366 ff öABGB

Das unbeschränkte dingliche Herrschaftsrecht des Eigentums hat gesetzlich vorgesehene Schranken immanent. Der Eigentümer kann zwar „in den Schranken der Rechtsordnung über sie nach seinem Belieben verfügen“ (Gebrauchen, Verbrauchen, Zerstören) oder rechtsgeschäftlich darüber verfügen (Veräussern, Derelinquieren oder Belasten), hat aber die gesetzlichen Grenzen der Rechtsordnung (öffentlich-rechtlich und privatrechtlich) immer zu beachten.

Öffentlich-rechtliche Schranken ergeben sich zB aus dem Grundverkehrsrecht, raumplanerischen Vorgaben etc.

Privatrechtliche Schranken aus dem Verbot der Zuleitung von Immissionen und Nachbarrechten, Notwegerecht, dem Pflichtteilsrecht etc. und aus den rechtsgeschäftlichen Verfügungen des Eigentümers (zB beschränkt dinglicher Rechte, obligatorischer Rechte, Prekarium etc.)

Sachen im Sinne des Sachenrechts sind unpersönliche, körperliche, für sich bestehende Gegenstände, die der menschlichen Herrschaft unterworfen werden können (⇒ 285 öABGB: „Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche des Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache genannt.“).

Für die Begründung des Eigentumsrechtes an einer Sache bedarf es wegen des Kausalitätsprinzips eines gültigen Verpflichtungsgeschäfts (Rechtsgrund - Titel) und eines darauf bezogenen und gültigen Verfügungsgeschäfts (Erwerbungsakt - Modus). Aus dem Kausalitätsprinzip ergibt sich auch, dass die Sache im Regelfall spezifiziert werden muss und nicht austauschbar ist. Die schweizerische Lehre und Rechtsprechung bejaht den Kausalitätsgrundsatz (⇒ Art 626 SR) aber auch für den Eigentumsübergang an Fahrnis (⇒ BGE 55 II 302 ff, BGE 121 III 345 ff, E.2a).

Im Sinne des Spezialitätsprinzips können dingliche Rechte nur an einzelnen, individualisierten Sachen bestehen, nicht jedoch an Gesamtsachen wie zB Warenlager, Unternehmen, Gesamtvermögen.

Auch im Liechtensteinischen Sachenrecht gilt der Grundsatz der Typengebundenheit. Es besteht ein Numerus Clausus der dinglichen Rechte. An beweglichen und unbeweglichen Sachen können nur solche dingliche Rechte begründet werden, die vom Gesetz ausdrücklich vorgesehen sind.

Zum Schutz dieses absoluten Herrschaftsrechtes kann der Eigentümer die Eigentumsherausgabeklage (rei vindikatio) erheben. Es ist dies die Klage des nichtbesitzenden Eigentümers gegen den besitzenden Nichteigentümer auf (1) Feststellung des Eigentums und (2) Herausgabe der Sache.

Die ungerechtfertigte und direkte Einwirkung auf sein Herrschaftsrecht am Eigentum kann der (Mit-) Eigentümer mit der Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria) geltend machen (vgl jedoch ⇒ Art 61 SR als lex specialis zu Art 20 Abs 2 SR).

## B. Umfang des Eigentums

### Art. 21

#### I. Bestandteile

- 1) Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Eigentum an allen ihren Bestandteilen.
- 2) Bestandteil einer Sache ist alles, was nach der am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestand gehört und ohne ihre Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung nicht abgetrennt werden kann.

⇒ § 294 – 297a öABGB

Bestandteile sind die Teile einer zusammengesetzten Sache, die zusammen eine dauerhafte Einheit bilden (zB Haus mit Fenstern, Pflanzen und Bäume auf einem Grundstück).

Dauerhaft ist eine Einheit nur dann gebildet, wenn es nach der „am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestand“ gehört. Ausnahmsweise gehören auch der Zuwachs (zB Früchte) zu den Bestandteilen, da dies das Gesetz ausdrücklich so anordnet, obwohl der Zuwachs, insbesondere der natürlicher Früchte, aus physikalisch-biologischen Gründen zeitlich nur begrenzt zur Hauptsache gehören kann (Der Apfel fällt irgendwann vom Stamm – separiert – und ist „ohne Zerstörung, Beschädigung oder [wesentliche] Veränderung“ von der Sache abgetrennt, ebenso verlässt das Quellwasser irgendwann die Grundstücksgrenze etc.). Unter der Wortfolge „am Orte üblichen Auffassung zu ihrem Bestand“ ist erkennbar, dass die Länge der Dauer von einem Willenselement abhängig ist, welches gemäss Abs 1 iVm Art 20 SR vom Eigentümer der Sache bestimmt wird.

Kann der Bestandteil von der zusammengesetzten Sache nicht oder nicht ohne erheblichen wirtschaftlichen Verlust abgesondert werden, ist es eine unselbständiger Bestandteil, solange dieser mit der zusammengesetzten Sache verbunden ist. Wirtschaftlich gesehen ist eine Absonderung immer dann mit Verlust behaftet, wenn die Restsache wesentlich weniger wert ist als die ungeteilte Sache. Nicht abgetrennte, unselbständige Bestandteile trifft immer das Schicksal der zusammengesetzten Einheit, die Begründung von Sonderrechten daran ist nicht möglich (Sonderrechtsunfähig). Die unselbständige bewegliche Sache teilt somit das Schicksal der unbeweglichen Hauptsache (⇒ auch Art 157 Abs 2 SRV). Es wird dadurch jedoch nicht zum unbeweglichen Gut, da es (1) im Gesetz nicht einen solchen Status verliehen erhält (⇒ Art 34 Abs 2, Art 522 Abs 1 SR) und (2) auch weiterhin, wenn auch unter wesentlichem Verlust, von der Hauptsache abgetrennt werden kann und (3) auch ein von der Hauptsache getrenntes Schicksal erleiden kann.

Selbständige Bestandteile können ohne grossen wirtschaftlichen Verlust von der zusammengesetzten Sache getrennt werden. An selbständigen Bestandteilen kann ein Sonderrecht begründet werden und teilen nicht zwingend das Schicksal der zusammengesetzten Sache (zB Autoreifen). Die Abgrenzung zum Zugehör ist teilweise problematisch (⇒ Art 23 SR), hat aber in verschiedenen rechtlichen Konstellationen besondere Bedeutung (zB Pfandhaftung).

Der Eigentumsvorbehalt (⇒ Art 173 ff SR) kann nicht an unselbständigen Bestandteilen alleine begründet werden (⇒ Art 157 Abs 2 SRV), wohl aber an selbständigen Bestandteilen, soweit der Eigentümer der Hauptsache zustimmt (⇒ Art 173 SR). Sonstige obligatorische Rechte können sowohl an den unselbständigen als auch den selbständigen Bestandteilen begründet werden. Die Eintragung eines Eigentumsvorbehaltes ist nach Art 555 Abs 2 SR ausgeschlossen.

Zugeführte Sachen (⇒ Art 114 Abs 1 SR) unterliegen der Regelung nach ⇒ Art 41 Abs 2 und 114 Abs 1 SR und gelangen nicht in das Eigentumsrecht des Grundstücks und werden auch niemals Bestandteil oder Zugehör des Grundstücks, dem sie zugeführt wurden.

## Art. 22

### II. Natürliche Früchte

- 1) Wer Eigentümer einer Sache ist, hat das Eigentum auch an ihren natürlichen Früchten.
- 2) Natürliche Früchte sind die zeitlich wiederkehrenden Erzeugnisse und die Erträge, die nach der üblichen Auffassung von einer Sache ihrer Bestimmung gemäss gewonnen werden.
- 3) Bis zur Trennung sind die natürlichen Früchte Bestandteil der Sache.

⇒ 295, 404 öABGB

Im Unterschied zu §§ 295, 404 öABGB (Zugehör) zählt das SR Früchte zu den (unselbständigen bzw. selbständigen) Bestandteilen der Hauptsache. Gemäss Abs 2 sind nicht nur Erzeugnisse, sondern auch Erträge Früchte iSd SR und daher kann zwischen natürlichen Früchten (zB Zuwachs des Bodens) und Zivilfrüchten (zB Miete oder Pacht, Aktiendividenden, Zinsen aus dem Darlehensvertrag) unterschieden werden.

Bereits nach dem Römischen Recht wird Saatgut mit dem Aussäen, gesetzte Pflanzen mit dem Anpflanzen Eigentum des Grundeigentümers<sup>1</sup>. ⇒ Art 60 SR sieht hinsichtlich der Pflanzen, die auf einem eigenen Grundstück, oder eigene Pflanzen auf fremdem Grundstück, verwendet werden vor, dass aus dieser Handlung die gleichen Rechte und Pflichten, wie beim Verwenden von Baumaterial oder bei Fahrnisbauten entstehen.

Die Unterscheidung, dass Früchte Bestandteil der Hauptsache sind (und nicht Zugehör), hat insbesondere auch im Pfandrecht Auswirkungen, da der Pfandgläubiger die Früchte an den Schuldner nach der Separation herausgeben muss (⇒ Art 374 Abs 2 SR). Weigert sich der Pfandgläubiger, so steht dem Schuldner bzw. dem Pfandgeber als Eigentümer die rei vindicatio zur Verfügung, sofern der Pfandgläubiger nach der Trennung kein Retentionsrecht oder ein besseres Recht (zB obligatorische Verpflichtung) geltend machen kann (⇒ Art 374 Abs 2 iVm 380 ff SR).

## III. Zugehör

### Art. 23

#### I. Umschreibung

- 1) Die Verfügung über eine Sache bezieht sich, wenn keine Ausnahme gemacht wird, auch auf ihre Zugehör, soweit diese Eigentum des Verfügenden ist.
- 2) Zugehör sind die beweglichen Sachen, die nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung bestimmt und durch Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht sind, in der sie ihr zu dienen haben.
- 3) Ist eine Sache Zugehör, so vermag eine vorübergehende Trennung von der Hauptsache ihr diese Eigenschaft nicht zu nehmen.

⇒ § 294 öABGB (Zubehör)

Zu einer beweglichen oder unbeweglichen Hauptsache zugehörig sind andere, bewegliche Sachen, die mit der Hauptsache in eine willentlich fortdauernde Verbindung zum dauerhaften Nutzen der Hauptsache gesetzt wurden. Hierzu gehört der Zuwachs an Früchten als auch die Nebensache, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann (zB Baurecht und Gebäude). Die Zugehörigkeit kann auch gesetzlich begründet werden. Das Sachenrecht verwendet in der Regel den Terminus „Zugehör“, in Art 89 Abs 2 und 3 jedoch „Zubehör“.

Voraussetzungen:

- Der Eigentümer der Nebensache muss zwingend auch der Eigentümer der Hauptsache sein (⇒ Abs 1 = *Eigentumsvoraussetzung*).
- Der Eigentümer muss die Nebensache willentlich („*Verfügung*“) dem fortdauernden Gebrauch (Nutzen) der Hauptsache widmen (⇒ Abs 1 und 2 = *Willenskomponente*).

---

<sup>1</sup> Justinian hat in manchen Fällen dem Eigentümer der Pflanze jedoch ein Wegnahmerecht eingeräumt, in einigen Fällen das Eigentum des früheren Berechtigten „ruhen“ lassen. Das Wegnahmerecht konnte nach Celsus (Cels. D. 6, 1, 38) durch Wertersatz abgewendet werden

- Die Widmung muss zumindest eine gewisse Dauer haben (das Zugehör muss der Hauptsache dienen können = temporäre Zuordnungsfunktion).
- Zwischen Hauptsache und Zugehör muss eine wirtschaftliche und tatsächliche Nahebeziehung bestehen, welche „nach der am Orte üblichen Auffassung oder nach dem klaren Willen des Eigentümers der Hauptsache dauernd für deren Bewirtschaftung, Benutzung oder Verwahrung“ notwendig ist (⇒ Abs 2, Art 24 SR). Die Nebensache dient (nutzt) der Hauptsache (= funktionelle Komponente).
- Die Nahebeziehung muss nach Aussen durch „Verbindung, Anpassung oder auf andere Weise in die Beziehung zur Hauptsache gebracht“ (räumliche Beziehung) werden können (⇒ Abs 2, Art 24 SR). Eine so enge räumliche Bindung (Verbindung) wie bei Bestandteilen ist jedoch nicht erforderlich (= räumliche Komponente).
- Die kurzfristige Trennung von der Hauptsache nimmt dem Zugehör die Zugehöreigenschaft nicht (zB der Traktor in Reparatur, der Herd des Gastgewerbebetriebes in Reparatur beim Fachhändler ⇒ Abs 3 = Widmungskomponente).

Die rechtsgeschäftliche „Verfügung über eine Sache bezieht sich, wenn keine Ausnahme gemacht wird, auch auf ihre Zugehör.“ Diese Wortfolge lässt erkennen, dass zwar der Eigentümer des Grundstücks oder das Gesetz anordnen können, dass eine Sache als Zugehör gewidmet oder ein Zugehör abgesondert und sonderrechtlich behandelt wird, dieses Recht jedoch nicht anderen (Dritten) zusteht, auch wenn sie an der Sache möglicherweise bessere Rechte (zB Eigentumsvorbehalt ⇒ Art 173 SR) geltend machen können. Dabei sind jedoch die durch Art 2 SR gezogene Grenzen zu berücksichtigen.

Ob die Begründung oder Ausübung von Sonderrechten (zB Pfandrechten, Retentionsrecht, Zwangsvollstreckung) nur auf das Zugehör von Grundstücken alleine möglich ist, ist strittig (⇒ Art 374, Art 171 EO, § 252 Abs 1 öEO). Nach einer Rechtsansicht soll zumindest das Pfandrecht an Zugehör möglich sein, da ansonsten immer gegen die Hauptsache Exekution geführt werden müsste, wodurch die Gefahr besteht, dass grössere wirtschaftliche Werte beeinträchtigt oder zerstört werden (⇒ Art 90 SchlT SR). Aus ⇒ Art 374 Abs 1 SR, wonach das Pfandrecht die Pfandsache mit Einschluss des Zugehör belastet, ergibt sich nicht, dass ein getrenntes Pfandrecht am Zugehör ausgeschlossen wäre, sondern nur, dass wenn ein Pfandrecht auf die Hauptsache ausgeübt wird, dieses Recht sich auch auf das Zugehör erstreckt. Im Bezug auf das Baurecht (⇒ Art 251 ff SR) ist die getrennt Exekution auf das Gebäude als Zugehör des Baurechts jedenfalls geboten um einen vorzeitigen Heimfall, und damit meist verbundenen Wertverlust für die Gläubiger, zu vermeiden (⇒ Art 251b SR).

Die Vereinbarung und die Eintragung eines Eigentumsvorbehaltes auf eine, vom Grundstückseigentümer als Zugehör für seines Grundstücks zu widmende bewegliche Sache im (jedoch nicht im Grundbuch nach Art 555 Abs 2 SR), ist möglich. Art 157 Abs 1 SRV schliesst nur aus, dass zu Bestandteilen (⇒ Art 21 SR) von unbeweglichen Sachen gewordene, bewegliche Teile in das Eigentums-Register eingetragen werden können. Dies trifft somit nicht die rechtlich selbständigen Sachen, die der Hauptsache als Zugehör gewidmet werden und nur solange die Widmung und (tatsächliche, dauerhafte und räumliche) Zuordnung anhält, diese Zugehöreigenschaft besitzen. Wird der Eigentumsvorbehalt vereinbart und eingetragen, bevor die Sache die Zugehöreigenschaft erlangt, ist die Widmung als Zugehör so lange aufschieben bedingt wirksam, bis das Eigentumsrecht vollständig übergegangen ist auch dann, wenn bereits eine dauerhafte, tatsächliche und räumliche Zuordnung erfolgt ist. Wird der Eigentumsvorbehalt erst nach der Widmung des Eigentümers und Zuordnung zur Hauptsache als Zugehör im Register des Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisters eingetragen, so kann einem zwischenzeitlich gutgläubigen Erwerber des Zugehör oder der Hauptsache dieser Eigentumsvorbehalt nicht entgegengehalten werden.

Das Zugehör kann durch eine Anmerkung im Grundbuch (⇒ Art 538 Abs 2 SR) eingetragen werden.

Die Begründung bzw. Ausübung eines Retentionsrechts auf Zugehör unbeweglicher Sachen ist nach ⇒ Art 380 Abs 1 SR ausgeschlossen. Nicht jedoch für bewegliche Sachen. Das Retentionsrecht auf bewegliches Zugehör mobiler Hauptsachen ist unter den Voraussetzungen des Art 380 SR zulässig.

Ob die Zwangsvollstreckung auf das Zugehör beweglicher Sachen zulässig ist, ist strittig. Aus dem Wortlaut des ⇒ Art 171 EO ergibt sich diesbezüglich keine Einschränkung.

Die Widmung des Zugehör zur Hauptsache muss eine gewisse Dauer haben (das Zugehör muss der Hauptsache dienen können) und darf nicht gegen Art 2 SR verstossend erfolgen. „Dauernd“ iSd Art 23 Abs 2 SR bedeutet jedoch nicht, dass das Zugehör für immer, bis zum Untergang, der Hauptsache zugeordnet bleiben muss, sondern nur solange, als das Zugehör die dienende Funktion nach dem Willen des Eigentümers der Hauptsache erfüllen kann bzw. erfüllen soll. Die Abgrenzung erfolgt ua durch die ausschliessende Aufzählung in ⇒ Art 24 SR, welche Zweckverwendung keine Zugehöreigenschaft begründet.

Die Abgrenzung des Zugehört zu selbständigen Bestandteilen ist teilweise schwierig (⇒ Art 21 SR). Beispiel: Die Zimmertüre ist ein unselbständiger Bestandteil, das darin befindliche Türschloss ein selbständiger Bestandteil und der passende Schlüssel ein Zugehörteil zur Hauptsache, dem Gebäude.

Zugeführte Sachen unterliegen der Regelung nach ⇒ Art 41 Abs 2 und 114 Abs 1 SR und gelangen nicht in das Eigentumsrecht des Grundstücks und werden auch niemals Bestandteil oder Zugehör des Grundstücks, dem sie zugeführt wurden.

## Art. 24

### 2. Ausschluss

Zugehör sind niemals solche bewegliche Sachen, die dem Besitzer der Hauptsache nur zum vorübergehenden Gebrauche oder zum Verbrauch dienen, oder die zu der Eigenart der Hauptsache in keiner Beziehung stehen, sowie solche, die nur zur Aufbewahrung oder zum Verkauf oder zur Vermietung mit der Hauptsache in Verbindung gebracht sind.

Die Aufzählung in Art 24 ist demonstrativ (arg. „niemals solche bewegliche Sachen“) und dient nur der plakativen Illustration.

Es handelt sich um eine, bereits aus Art 23 Abs 2 SR ableitbare, Konkretisierung bezüglich der Dauer der Widmung, dem Zweck und zur notwendigen Sachbeziehung zwischen Hauptsache und Zugehör.

## C. Gemeinschaftliches Eigentum

### I. Miteigentum

## Art. 25

### 1. Verhältnis der Miteigentümer

1) Haben mehrere Personen eine Sache nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer. Ist es nicht anders festgestellt, so sind sie Miteigentümer zu gleichen Teilen.

2) Jeder Miteigentümer hat für seinen Anteil die Rechte und Pflichten eines Eigentümers, und es kann dieser Anteil von ihm veräussert und verpfändet und von seinen Gläubigern gepfändet werden.

⇒ § 825 ff öABGB

Miteigentümer haben Anteil am Eigentum der beweglichen oder unbeweglichen Sache nach ideellen Quoten. Sie haben Anteile am Recht an der Sache, nicht an der Sache selbst (⇒ Art 31 ff SR). Das bedeutet, dass der einzelne Miteigentümer nicht Anspruch auf einen bestimmten, realen Teil an der Sache hat (⇒ Art 170a ff SR), sondern sein Anteilsrecht bezieht sich immer auf die Gesamtsache. Über diesen Anteil (Recht) kann er alleine rechtsgeschäftlich verfügen. Jeder für ihn in den Rechtsanspruch Eintretende kann daher nicht mehr als die Anteilsrechte geltend machen.

Es gilt dabei die gesetzliche Vermutung, wenn keine andere Regelung besteht, dass die Miteigentümer die gleichen Anteile an der Sache haben und auf der selben Stufe der Berechtigung stehen (Arg. „zu gleichen Teilen“).

Miteigentum wird durch rechtsgeschäftliche Vereinbarung (⇒ §§ 859 ff ABGB) oder durch gesetzliche Vermutung (⇒ zB Art 529 Abs 1 und 3, 605 Abs 3 SR, ⇒ §§ 854 ff öABGB) oder Gesetz (⇒ zB Art 195 Abs 1) begründet.

Miteigentumsanteile an Immobilien sind Grundstücke iSd Gesetzes und werden im Grundbuch eingetragen (⇒ Art 522 Abs 1 Z4 SR). Für diese Anteile können besondere Blätter im Grundbuch angelegt werden (⇒ Art 529 Abs 1 und 3, 605 Abs 3 SR). Die formellen Voraussetzungen für die Anmeldung und Eintragung von Miteigentumsanteilen an Immobilien im Grundbuch richten sich nach den Vorschriften des Art 592 Abs 1 SR (⇒ Art 592 Abs 3) Die Anteile der jeweiligen Miteigentümer am Grundstück sind in Bruchteilen anzugeben (⇒ Art 593 Abs 1 SR, Art 37 Abs 1 SchlT SR). Miteigentumsanteile an Grundstücken sind eigene, eintragungsfähige Grundstücke (⇒ Art 34 Abs 2 Zif 4 und 522 Abs 1 Zif 4 SR).

Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Sache zu vertreten, zu gebrauchen und zu nutzen, soweit dies mit den Rechten der anderen Miteigentümer vereinbar ist (⇒ Art 27 Abs 1 SR). Zur ordentlichen, mässigen und substanzschonenden Nutzung ist keine gesonderte Zustimmung der anderen Miteigentümer erforderlich, soweit keine andere Vereinbarung zwischen den Miteigentümern besteht. Widersprechen die anderen Miteigentümer eine bestimmten Nutzung, hat der betroffene Miteigentümer die Nutzung nach dem Mehrheitswillen auszurichten, sofern diese Einschränkung sachgerecht geboten ist, nicht willkürlich in seine Rechte eingreift und diese nicht unzulässigerweise beschränkt oder gegen zwingendes Recht verstösst. Eine Einschränkung des Nutzungsrechtes kann auch nur temporär sein, wenn zB die Gebrauchsmöglichkeit der Sache eingeschränkt ist. Fällt die Einschränkung wieder weg, steht jedem Miteigentümer die uneingeschränkte, ordentliche, mässige und substanzschonende Nutzung der Sache, ohne gesonderte Zustimmung der anderen Miteigentümer, wieder zu.

Die Verwaltung obliegt den Miteigentümern gemeinsam nach den zwischen ihnen vereinbarten Regeln bzw. nach den gesetzlichen Vorgaben (⇒ Art 26 ff SR).

Kann aus dem Rechtsverhältnis zwischen den Anteilseigentümern nicht geschlossen werden, ob Miteigentum oder Gesamteigentum etc. begründet werden sollte, so ist nach §§ 914 ff ABGB die Vertragsauslegung durchzuführen. Das SR selbst hat keine eindeutige allgemeine Regelung hierzu. Aus den Bestimmungen der Art 84 Abs 4, 89 Abs 1, 195 Abs 1 und 593 Abs 1 SR kann jedoch abgeleitet werden, dass der Gesetzgeber im Zweifel Miteigentum und nicht Gesamteigentum oder ein sonstiges Sonderrecht als Grundlage für das Verhältnis zwischen mehreren Eigentümern an einer Sache gesehen hat. Im PGR hingegen finden sich mehrfach Zweifelsregelungen über das Gesamteigentum (zB ⇒ Art 276 Abs 2, 673 Abs 5, 687 Abs 3, 692 Abs 2, 911 Abs 4, 933 Abs 2 etc).

Ist zweifelhaft, ob Miteigentum oder real geteiltes Eigentum in das Grundbuch eingetragen werden soll, ist dem Miteigentum der Vorzug vor dem real geteilten Eigentum (Stockwerkeigentum) zu geben (⇒ Art 593c Abs 4 SR).

Jeder Miteigentümer kann gegen die anderen mit der Eigentumsfreiheitsklage (actio negatoria) und der Eigentumsklage (rei vindicatio iVm § 890 ABGB) vorgehen und auch die Teilungsklage (⇒ Art 29 Abs 1 SR, §§ 803 f öABGB) erheben.

## Art. 26<sup>1</sup>

### 2. Nutzungs- und Verwaltungsordnung

1) Die Miteigentümer können eine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Nutzungs- und Verwaltungsordnung vereinbaren und im Grundbuch anmerken lassen.

2) Nicht aufheben oder beschränken können sie die jedem Miteigentümer zustehenden Befugnisse:

1. zu verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt und nötigenfalls vom Richter angeordnet werden;
2. von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

⇒ § 825 ff öABGB

Die Grenze der in Art 26 Abs 1 SR als dispositive Regelung zu sehende Bestimmung findet sich dort, wo dem Miteigentümer die Verfügung, der Gebrauch bzw. die Nutzung des Eigentums soweit begrenzt wird, dass ihm nur noch das „nackte Recht“ verbleibt. Es steht den Miteigentümern die s-bezüglich nicht frei, das Miteigentum jeglicher Funktion zu entkleiden und dadurch das dingliche Recht in ein Sonderrechtsverhältnis überzuführen. Auch dann nicht, wenn der betroffene Miteigentümer dieser Regelung zugestimmt hat, das der Gesetzgeber dem Miteigentum eine klare und eindeutige Funktion zugewiesen hat, welche den Parteien nicht zur Disposition stehen.

Die Anmerkung der „von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung“ im Grundbuch bezieht sich ausschliesslich auf unbewegliche Sachen und deren Zubehör, welche im Grundbuch eintragungsfähig sind (⇒ Art 34 und 522 SR). Mit der Anmeldung zur Anmerkung der Benutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer ist diese, versehen mit den Unterschriften aller Beteiligten, einzureichen. Zur Anmeldung ist jeder Miteigentümer befugt (⇒ Art 572a Abs 1 SR).

<sup>1</sup> Art. 26 abgeändert durch LGBl. 1965 Nr. 25 (Inkrafttreten: LGBl. 1968 Nr. 20).

Die Aufzählung in  $\Rightarrow$  Art 26 Abs 2 SR bezieht sich nur auf Verwaltungshandlungen und auf die unmittelbare Schadensabwehr. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, da auch die Verwaltung und Nutzung über das Miteigentums durch vertragliche Vereinbarung unverhältnismässig eingeschränkt werden kann, dass dem Miteigentümer kein Handlungsspielraum mehr bleibt. Es ist dem Gesetzgeber jedoch nicht zu unterstellen, dass er einerseits gesetzliche Regelungen über das Miteigentum aufstellt, um andererseits den Miteigentümern zu ermöglichen, das Rechtsinstitut durch vertragliche Vereinbarung gänzlich des Inhalts zu entkleiden. Das Miteigentum muss daher zumindest im gesetzlichen Rahmen soweit erhalten bleiben, dass jeder Miteigentümer einen Vorteil aus der Gemeinschaft ziehen kann. Zudem wird die Verfügung und Übertragbarkeit des Miteigentumsanteils durch restriktive Vereinbarungen beschränkt und kann bis zur Unveräusserlichkeit des Anteils führen, da Dritte, die in das Recht des Ausscheidenden eintreten, diese Vereinbarungen gegen sich gelten lassen müssen. Die freie Übertragbarkeit und Belastung des Miteigentumsanteilsrechts ist jedoch ein zentrales Element des Miteigentumsrechts ( $\Rightarrow$  Art 25 Abs 2 SR).

Die Verfügung und Belastung über die Miteigentumsanteile in  $\Rightarrow$  Art 27 Abs 2 SR rudimentär geregelt.