

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
<b>Mittelbare Erwerbung</b>			<b>Mittelbarer Erwerb</b>	<b>Abgeleiteter Erwerb</b>
<b>§ 423.</b> Sachen, die schon einen Eigentümer haben, werden mittelbar erworben, indem sie auf eine rechtliche Art von dem Eigentümer auf einen andern übergehen.	Voraussetzungen des abgeleiteten (derivativen) Eigentumserwerbs	idF JGS 1811/946	<b>§ 423.</b> Sachen, die schon einen Eigentümer haben, werden mittelbar (§ 315) erworben, indem sie in der rechtlich vorgesehenen Weise (Titel und Übergabe) von dem Eigentümer auf einen andern übergehen.	<b>§ 423.</b> <sup>1</sup> Sachen, die schon einen Eigentümer haben, werden abgeleitet (§ 314) erworben, indem sie von dem Eigentümer auf einen anderen übergehen. <sup>2</sup> Dazu sind ein geeigneter Titel und die Übergabe (§§ 425 – 431) erforderlich. <sup>2</sup>
<b>Titel derselben</b>			<b>Titel des mittelbaren Erwerbs</b>	<b>Titel des abgeleiteten Erwerbs</b>
<b>§ 424.</b> Der Titel der mittelbaren Erwerbung liegt in einem Verträge; in einer Verfügung auf den Todesfall; in dem richterlichen Ausspruche; oder, in der Anordnung des Gesetzes.	Mögliche Titel des derivativen Erwerbs	idF JGS 1811/946	<b>§ 424.</b> Als Titel des mittelbaren Erwerbs kommen 1. Verträge <sup>3</sup> , 2. Verfügungen auf den Todesfall, 3. gerichtliche Entscheidungen und 4. gesetzliche Anordnungen in Betracht.	<b>§ 424.</b> Als Titel kommen 1. Rechtsgeschäfte, 2. Verfügungen auf den Todesfall, 3. gerichtliche Entscheidungen und 4. gesetzliche Anordnungen in Betracht.
<b>Mittelbare Erwerbungsart</b>			<b>Art des mittelbaren Erwerbs</b>	<b>Art des abgeleiteten Erwerbs</b>

<sup>1</sup> Vorarbeiten von *Georg Jeremias*, Die ABGB-Vorschriften über das Eigentumsrecht (§§ 353-364 und 423-446): wesentlicher Inhalt und sprachliche Neufassung (Diplomarbeit Univ. Graz 2015).

<sup>2</sup> Die im Detail umstrittene dingliche Einigung sollte wohl auch in einem Alternativvorschlag nicht zur Sprache kommen.

<sup>3</sup> Das ist ungenau, weil einseitige Rechtsgeschäfte wie die Auslobung nicht erfasst sind. Weitergehende Formulierung daher in der Alternative.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
<p><b>§ 425.</b> <sup>1</sup>Der bloße Titel gibt noch kein Eigentum. <sup>2</sup>Das Eigentum und alle dingliche Rechte überhaupt können, außer den in dem Gesetze bestimmten Fällen, nur durch die rechtliche Übergabe und Übernahme erworben werden.</p>	<p>Rechtliche Erwerbungsart beim abgeleiteten Eigentumserwerb</p>	<p>idF JGS 1811/946</p>	<p><b>§ 425.</b> <sup>1</sup>Der Titel allein verschafft noch kein Eigentum. <sup>2</sup>Das Eigentum und alle anderen dinglichen Rechte können nur mittelbar (§ 314) durch die gesetzlich vorgesehene Übergabe und Übernahme erworben werden, sofern das Gesetz nichts anderes vorsieht.</p>	<p><b>§ 425.</b> <sup>1</sup>Der Titel allein verschafft noch kein Eigentum. <sup>2</sup>Wie jedes dingliche Recht kann auch das Eigentum nur durch eine gesetzlich vorgesehene Übergabeart abgeleitet (§ 314) erworben werden, sofern nichts anderes angeordnet wird.</p>
<b>Arten der Übergabe</b>			<b>Arten der Übergabe bei beweglichen Sachen</b>	<b>Arten der Übergabe bei beweglichen Sachen</b>
<b>1. bei beweglichen Sachen:</b>			<b>Körperliche Übergabe</b>	<b>Körperliche Übergabe</b>
<b>a) körperliche Übergabe;</b>				
<p><b>§ 426.</b> Bewegliche Sachen können in der Regel nur<sup>4</sup> durch körperliche Übergabe von Hand zu Hand an einen andern übertragen werden.</p>	<p>körperliche Übergabe als primäre Form</p>	<p>idF JGS 1811/946</p>	<p><b>§ 426.</b> Bewegliche Sachen können durch körperliche Übergabe von Hand zu Hand auf einen anderen übertragen werden.</p>	<p><b>§ 426.</b> <sup>1</sup>Bewegliche Sachen können durch körperliche Übergabe von Hand zu Hand an einen anderen übertragen werden. <sup>2</sup>Dafür ist es notwendig und ausreichend, dass die Sache tatsächlich oder nach der</p>

---

<sup>4</sup> Da auch die Übergabe durch Erklärung primäre Übergabeform ist, wird die irreführende Wendung „in der Regel nur“ bereits im Textvorschlag weggelassen.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
				Verkehrsauffassung in die Macht <sup>5</sup> des Erwerbers gelangt. <sup>6</sup>
<b>b) Übergabe durch Zeichen</b>			<b>Übergabe durch Zeichen</b>	<b>Übergabe durch Zeichen (symbolische Übergabe)<sup>7</sup></b>
<b>§ 427.</b> Bei solchen beweglichen Sachen aber, welche ihrer Beschaffenheit nach keine körperliche Übergabe zulassen, wie bei Schuldforderungen, Frachtgütern, bei einem Warenlager	Übergabe durch Zeichen als bloß subsidiäre Form <sup>9</sup>	idF JGS 1811/946	<b>§ 427.</b> <sup>10</sup> (1) <sup>1</sup> Lässt eine bewegliche Sache wegen ihrer Beschaffenheit keine körperliche Übergabe zu <sup>11</sup> , kann sie durch Zeichen übergeben werden. <sup>2</sup> Zu diesem Zweck ist das Zeichen dem Übernehmer der Sache zu übergeben oder an ihr anzubringen.	<b>§ 427.</b> <sup>14</sup> (1) <sup>1</sup> Ist eine körperliche Übergabe der Sache vor allem wegen ihrer Beschaffenheit

<sup>5</sup> Abstimmungsbedarf: „Macht“! (Insb mit § 309.)

<sup>6</sup> Mit diesem zusätzlichen Satz soll iS der hA klargestellt werden, dass ein Ergreifungsakt mit der Hand weder erforderlich noch für sich allein ausreichend ist.

<sup>7</sup> Der gängige Begriff „symbolische Übergabe“ wird in der Überschrift ergänzt, um ihn auf den ersten Blick der Übergabe durch Zeichen zuordnen zu können.

<sup>9</sup> Die Subsidiarität sollte de lege ferenda gerade auch im Hinblick auf die primär mögliche publizitätslose Übergabe durch Erklärung überdacht werden.

<sup>10</sup> Die Originalfassung besteht aus einem einzigen Satz, der zwangsläufig eine Fülle an Anordnungen beinhaltet und so wenig übersichtlich ist. Die Neufassung wird daher mehrfach gegliedert. Auch die etwaige Unklarheit, welche Zeichen nun übergeben und welche an der Sache angebracht werden müssen, wird auszuräumen versucht.

<sup>11</sup> Diese Einschränkung ist wenig gelungen, da die bewegliche Sache ja gerade durch die Möglichkeit definiert wird, sie ohne Beschädigung zu bewegen (§ 293). Das wird in der Alternativfassung beachtet.

<sup>14</sup> In der Alternative werden inhaltliche Ergänzungen vorgenommen, um Auslegungsprobleme auszuräumen.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
<p>oder einer andern Gesamtsache, gestattet das Gesetz<sup>8</sup> die Übergabe durch Zeichen; indem der Eigentümer dem Übernehmer die Urkunden, wodurch das Eigentum dargetan wird, oder die Werkzeuge übergibt, durch die der Übernehmer in den Stand gesetzt wird, ausschließlich den Besitz der Sache zu ergreifen; oder, indem man mit der Sache ein Merkmal verbindet, woraus jedermann deutlich erkennen kann, daß die Sache</p>			<p>(2) Die Übergabe durch Zeichen ist insbesondere<sup>12</sup> bei verbrieften Forderungen<sup>13</sup>, Frachtgütern und Warenlagern sowie anderen Gesamtsachen (§ 302) zulässig.  (3) Zeichen, die dem Übergeber ausgehändigt werden, sind insbesondere  a) Urkunden, die das Eigentum dartun, und  b) Werkzeuge, durch die ausschließlich der Erwerber den Besitz der Sache ergreifen kann.</p>	<p>oder Lage<sup>15</sup> schwierig und unzweckmäßig<sup>16</sup> kann sie durch Zeichen übergeben werden.  <sup>2</sup>Dabei ist das Zeichen je nach der Art seiner Funktion entweder dem Übernehmer zu übergeben oder an der Sache anzubringen.  (2) Die Übergabe durch Zeichen ist insbesondere bei verbrieften Forderungen, sehr schweren<sup>17</sup> Sachen sowie bei Frachtgütern und Warenlagern zulässig.</p>

<sup>8</sup> Wenn etwas im Gesetz steht, sollte klar sein, dass das Gesetz es gestattet. Diese Wendung wird in den Vorschlägen durch „kann“ ersetzt.

<sup>12</sup> Die Originalfassung lässt nicht klar erkennen, dass die Zeichen nur demonstrativ aufgezählt sind, was aber so gedacht war (*Zeiller*, Kommentar II/1 224).

<sup>13</sup> Da „gewöhnliche“ Schuldforderungen ohne eigenständigen Modus (Willenseinigung reicht) durch Abtretung übertragen werden, wird hier schon im Textvorschlag von „verbrieften“ Forderungen gesprochen. Damit kommt man der ganz hA weit näher, die die in § 427 vorgesehene Übergabe durch Zeichen auf in Wertpapiere verbrieften Forderungen beschränkt, bei denen die Geltendmachung des Rechts an den Besitz der Urkunde gebunden ist [*Wolff* in *Klang* VI<sup>2</sup> 287; *Heidinger* in *Schwimmann/Kodek* VI<sup>4</sup> § 1392 Rz 18; *Ertl* in *Rummeß* § 1392 Rz 3 (Stand 1.1.2002, rdb.at); *Holzner* in *Rummel/Lukas*<sup>4</sup> § 427 Rz 2 (Stand 1.7.2016, rdb.at); OGH 5 Ob 528/82 JBI 1983, 595; 7 Ob 610/95 SZ 69/119].

<sup>15</sup> Die Gründe, aus denen sich die Untunlichkeit der körperlichen Übergabe ergeben, werden aufgezählt. Alternativ könnte nur „insbesondere wegen ihrer Beschaffenheit“ verwendet und so darauf hingewiesen werden, dass weitere Ursachen maßgeblich sein können.

<sup>16</sup> Abstimmungsbedarf: „schwierig und unzweckmäßig“! Die Wortfolge „schwierig und unzweckmäßig“ soll verdeutlichen, dass es nicht auf die (vermeintliche) Unmöglichkeit der körperlichen Übergabe ankommt. Es soll der Maßstab der „Tunlichkeit“ ausgedrückt werden. Nachdem dieser Begriff aber nicht gängig ist, wird er hier wie vorgeschlagen umschrieben.

<sup>17</sup> Ein häufiger Anwendungsfall der symbolischen Übergabe, Sachen hohen Gewichts, wird hier ausdrücklich angeführt: vgl OGH 3 Ob 966/27 SZ 9/199 (500 kg schwere Statue); 6 Ob 246/65 SZ 38/190 (2,5 t schwere Maschine); 5 Ob 233/13w ÖBA 2014/2038 (*P. Bydlinski*) (600-800 kg schweres Spektrometer).

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
einem Andern überlassen worden ist.			(4) Zur Anbringung an der Sache sind solche Merkmale geeignet, die jedermann den Eigentumsübergang deutlich erkennen lassen.	(3) Zeichen, die dem Übergeber ausgehändigt werden, sind insbesondere: a) Urkunden, die das Eigentum belegen, und b) Werkzeuge wie Schlüssel, durch die nunmehr allein der Übernehmer den Besitz der Sache ergreifen kann. (4) Zur Anbringung an der Sache sind solche Merkmale geeignet, die für daran Interessierte <sup>18</sup> die neuen Eigentumsverhältnisse deutlich machen.  <i>Allenfalls: (5) Unverbriefte Forderungen werden nach den Vorschriften über die Abtretung ohne Zeichen übertragen (§§ 1392 – 1393).</i>
<b>c) durch Erklärung</b>			<b>Übergabe durch Erklärung</b>	<b>Übergabe durch bloße Einigung<sup>19</sup></b>
§ 428. Durch Erklärung wird die Sache übergeben, wenn der	Die Übergabe durch Erklärung	idF JGS 1811/946	§ 428. (1) Sachen können im Einverständnis mit dem Übernehmer	§ 428. (1) Unter bestimmten Umständen können Sachen

<sup>18</sup> Hier wird der heute vertretenen engeren Auslegung Rechnung getragen (vgl OGH 3 Ob 966/27 SZ 9/199).

<sup>19</sup> Da auch diese Übergabeform keine einseitige ist und es in der Sache auf entsprechende Vereinbarungen ankommt, werden in der Alternative Überschrift und Text in diesem Sinn umformuliert.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
Veräußerer auf eine erweisliche Art seinen Willen an den Tag legt, <sup>20</sup> daß er die Sache künftig <sup>21</sup> im Namen des Übernehmers <sup>22</sup> inne habe; oder, daß der Übernehmer die Sache, welche er bisher ohne ein dingliches Recht inne hatte, künftig aus einem dinglichen Rechte besitzen solle.	als zweite primäre Form		auch <sup>23</sup> durch Erklärung des Veräußerers <sup>24</sup> übergeben werden. (2) Der Veräußerer kann erklären, dass 1. er die Sache nunmehr für den Übernehmer innehat oder 2. der Übernehmer die Sache, die er bereits innehat, künftig als Eigentümer besitzen soll. <sup>25</sup>	auch durch bloße Einigung übergeben werden. (2) Es kann vereinbart werden, dass 1. der Übergeber die Sache nunmehr für den Übernehmer innehat oder 2. der Übernehmer nunmehr Eigentümer der Sache wird, die er schon bisher innegehabt hat. <sup>26</sup>
				<b>Übergabe durch</b>

<sup>20</sup> Die Wendung „wenn der Veräußerer auf eine erweisliche Art seinen Willen an den Tag legt“ wird weggelassen, da sie auf eine nicht notwendige Publizität bzw auf Einseitigkeit schließen lassen könnte.

<sup>21</sup> Für die Verwendung des unpräzisen Wortes „künftig“ findet sich historisch keine Erklärung. Im Ur-Entwurf wurde ähnlich wie hier vorgeschlagen formuliert (*Ofner*, Ur-Entwurf I 278 f); auch in den Kommentaren wird „nunmehr“ verwendet [*Klicka/Reidinger* in *Schwimann/Kodek* II<sup>4</sup> § 428 Rz 2; *Schickmair* in *Schwimann/Kodek* III<sup>5</sup> § 428 Rz 6; *Mader* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.03</sup> § 428 Rz 2 (Stand 1.3.2019, rdb.at)].

<sup>22</sup> „im Namen“ klingt nach Stellvertretung, was aber hier nicht passt. Daher wird schon im Textvorschlag „für den“ formuliert.

<sup>23</sup> Mit der Ergänzung des Wörtchens „auch“ soll verdeutlicht werden, dass die Übergabe durch Erklärung eine primäre Form ist und eine freie Wahlmöglichkeit zwischen dieser und der körperlichen Übergabe besteht.

<sup>24</sup> Abstimmungsbedarf: „Veräußerer – Übernehmer“! Hier Veräußerer – Übernehmer; besser wohl – so in der Alternative – „Übergeber“ und „Übernehmer“ (oder „Veräußerer“ und „Erwerber“).

<sup>25</sup> Da es hier nur um den Eigentumserwerb geht, sollte das auch so formuliert werden. Überdies spielt es keine Rolle, ob der Erwerber bereits ein dingliches Recht an der Sache (zB ein Pfandrecht) hatte oder nicht, weshalb auch insoweit schon im Textvorschlag „bereinigt“ wird.

<sup>26</sup> Vgl *Klang* in *Klang* II<sup>2</sup> 322, dessen Formulierung in der Alternative berücksichtigt wurde.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
				<b>Besitzanweisung</b>
				<b>§ 428a.</b> <sup>1</sup> Befindet sich die Sache bei einem Dritten, der sie für den Übergeber innehat, so kann eine Übereignung durch Besitzanweisung vereinbart werden. <sup>2</sup> Die Übergabe ist erfolgt <sup>27</sup> , sobald der Dritte vom Übergeber die Anweisung erhält, die Sache nunmehr für den Übernehmer innezuhaben. <sup>28</sup>
<b>Folge in Rücksicht der übersendeten,</b>			<b>Übergabe bei Übersendung der Sache</b>	<b>Übergabe bei Übersendung der Sache</b>
<b>§ 429.</b> Wenn die Sache mit Willen des Übernehmers an einen anderen Ort als den Erfüllungsort übersendet wird, ist die Sache bereits mit ihrer Aushändi-	Eigentumsübertragung bei Versendung der Sache	idF BGBl I 2014/33	<b>§ 429.</b> Wird die Sache mit Willen des Übernehmers an einen anderen Ort als den Erfüllungsort übersendet, ist die Sache bereits mit ihrer Aushändigung an eine mit der Übersendung betraute Person übergeben, sofern die Art der	<b>§ 429.</b> <sup>1</sup> Wird die Sache mit Willen des Übernehmers an einen anderen Ort als den Erfüllungsort übersendet, ist die Sache bereits mit ihrer Aushändigung an eine mit der Übersendung betraute Person übergeben, sofern die Art der Übersendung

<sup>27</sup> Hier und an anderen Stellen könnte auch die Formulierung „Das Eigentum geht über“ oä erwogen werden. Allerdings dürften die §§ 426 ff bewusst immer nur von der Übergabe reden, da in dieser Normengruppe bloß diese Voraussetzung zu regeln ist und der Eigentumserwerb zusätzlich von einem tauglichen Titel abhängt, der trotz Übergabe fehlen kann. Das wird auch in den Alternativen beachtet.

<sup>28</sup> Diese neue Bestimmung (sie könnte auch als Abs 3 zu § 428 gezogen werden) formuliert die anerkannten Grundsätze der Besitzanweisung und sorgt so für mehr Rechtsklarheit. Auf heikle Detailfragen wie zB die Bedeutung einer Ablehnung des Angewiesenen wird nicht eingegangen. Die herrschend vertretene (wenn auch nicht unbedingt überzeugende) Beschränkung auf den für den Veräußerer innehabenden Dritten wird in der Formulierung (vorläufig) berücksichtigt.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
gung an eine mit der Übersendung betraute Person <sup>29</sup> übergeben, sofern die Art der Übersendung der getroffenen Vereinbarung, mangels einer solchen der Verkehrsübung entspricht.			Übersendung der getroffenen Vereinbarung, mangels einer solchen der Verkehrsübung entspricht.	der getroffenen Vereinbarung, mangels einer solchen der Verkehrsübung entspricht. <sup>2</sup> Ansonsten erfolgt die Übergabe erst mit der Ablieferung an den Übernehmer.
<b>oder, an mehrere veräußerten Sachen</b>			<b>Doppelveräußerung<sup>30</sup></b>	<b>Doppelveräußerung</b>
<b>§ 430.</b> Hat ein Eigentümer eben dieselbe bewegliche Sache an zwei verschiedene Personen, an eine mit, an die andere ohne Übergabe veräußert; so gebührt sie derjenigen, welcher sie zuerst übergeben worden ist; doch hat der Eigentümer dem verletzten Teile zu haften <sup>31</sup> .	Schuld- und sachenrechtliche Folgen der Doppelveräußerung	idF JGS 1811/946	<b>§ 430.</b> <sup>1</sup> Veräußert <sup>32</sup> ein Eigentümer dieselbe bewegliche Sache an zwei Personen, erwirbt jene das Eigentum, der sie zuerst übergeben wurde. <sup>2</sup> Der anderen Person haftet der Veräußerer.	<b>§ 430.</b> <sup>1</sup> Hat sich ein Eigentümer einer beweglichen Sache gegenüber zwei <sup>33</sup> Personen zur Verschaffung des Eigentums an dieser Sache verpflichtet, erwirbt jene das Eigentum, der sie zuerst übergeben wird. <sup>2</sup> Der andere Gläubiger hat gegen

<sup>29</sup> Diese Formulierung ist bewusst weit, da etwa auch ein in den Prozess eingeschalteter Lagerhalter in Frage kommt (ErläutRV 89 BlgNR 25. GP 11). Daher wäre „mit dem Transport betraut“ zu eng, weshalb insoweit keine Änderung vorgeschlagen wird.

<sup>30</sup> Am präzisesten wäre „Mehrfache Eigentumsverschaffungspflichten“, prägnanter ist aber wohl der regelmäßig verwendete Ausdruck „Doppelveräußerung“, weshalb diese schlagwortartige Überschrift vorgeschlagen wird.

<sup>31</sup> Die Formulierung klingt tendenziell nach einer (bloßen) Schadenersatzpflicht, doch ist anerkannt, dass der Erfüllungsanspruch noch geltend gemacht werden kann, wenn der Schuldner die Sache vom ersten Erwerber auf ihm zumutbare Weise zurückerlangen kann. Die Regelung wird auch von der Rspr in diesem weiter gehenden Sinn verstanden (OGH 7 Ob 102/71 SZ 44/87; 8 Ob 108/12h JBI 2013, 807). Daher wird in der Alternative eine Formulierung (inklusive Verweis) gewählt, die das so deutlich wie möglich macht.

<sup>32</sup> Da der Begriff „Veräußerung“ häufig als Verkauf und Übergabe verstanden wird, soll die in der Alternative gewählte Formulierung jedes Missverständnis vermeiden.

<sup>33</sup> Da auch die Verpflichtung gegenüber mehr als zwei Personen möglich und daher an sich regelungsbedürftig ist, könnte in der Alternative auch „zwei oder mehreren“ formuliert werden.



Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
				den Veräußerer Ansprüche wegen Vertragsverletzung (§ 918 oder § 920).
<b>2. Bei unbeweglichen Sachen und Bauwerken<sup>34</sup></b>			<b>2. Arten der Übergabe bei unbeweglichen Sachen und Bauwerken</b>	<b>Arten der Übergabe bei unbeweglichen Sachen und Bauwerken</b>
<b>§ 431.</b> <sup>1</sup> Zur Übertragung des Eigentums unbeweglicher Sachen muss das Erwerbsgeschäft <sup>35</sup> in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. <sup>2</sup> Diese Eintragung nennt man Einverleibung (Intabulation).	Eintragungsgrundsatz	idF JGS 1811/946 <sup>36</sup>	<b>§ 431.</b> <sup>1</sup> Zur Übertragung des Eigentums unbeweglicher Sachen muss das Erwerbsgeschäft in das Grundbuch eingetragen werden. <sup>2</sup> Diese Eintragung heißt Einverleibung (Intabulation).	<b>§ 431.</b> Die Übertragung des Eigentums an unbeweglichen Sachen erfolgt durch Eintragung des Eigentums zugunsten einer bestimmten Person in das Grundbuch (Einverleibung, Intabulation).
<b>Insbesondere bei Erwerbung</b>			<b>Erwerbung auf vertraglicher Grundlage</b>	
<b>a) durch Vertrag<sup>37</sup>;</b>				

<sup>34</sup> Die Überschrift deckt wohl die §§ 431 bis 437 ab (die Bauwerke kommen ab § 435 zur Sprache).

<sup>35</sup> Das ist ungenau. Zwar ist die Urkunde über das Erwerbsgeschäft eine Eintragungsvoraussetzung. Eingebracht werden hingegen nur die dinglichen Rechte wie insbesondere das Eigentum [siehe nur *Rechberger/Bittner*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> (2007) Rz 94] einschließlich des (nunmehr) Berechtigten (§ 9 GBG, § 10 Allg GAG). Dem wird in der Alternative Rechnung getragen.

<sup>36</sup> Im Zuge der 3. TN wurde lediglich die Überschrift geändert.

<sup>37</sup> Die Lösung des Gesetzgebers der 3. TN bei der Einfügung der neuen Normen über nichtverbücherte Liegenschaften und Bauwerke ist nicht voll gelungen. Es wurden zwei obsoletere Normen aufgehoben, um Platz für diese Bestimmungen zu schaffen. Im Ergebnis finden sich die §§ 434 und 435 bei der „Erwerbung durch Vertrag“, was aus systematischen Gesichtspunkten fragwürdig ist, da sie die Urkundenhinterlegung als Erwerbungsart beinhalten bzw das Rechtsinstitut der Superädifi-

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
<p><b>§ 432.</b> Zu diesem Zwecke muss über das Erwerbungs-geschäft eine beglaubigte Urkunde in der zur Gültigkeit des Geschäftes vorgeschriebenen Form oder eine öffentliche Urkunde ausgefertigt werden.</p>		idF RGBI 1916/69	<p><b>§ 432.</b> Zu diesem Zweck muss über das Erwerb-geschäft eine beglaubigte Urkunde in der zur Gültigkeit des Geschäftes vorgeschriebenen Form (§ 433 sowie §§ 26 und 27 Grundbuchsgesetz) oder eine öffentliche Urkunde errichtet werden.</p>	<p><b>§ 432.</b> Zu diesem Zweck muss über das Erwerb-geschäft eine beglaubigte Urkunde in der zur Gültigkeit des Geschäftes vorgeschriebenen Form (§ 433 sowie §§ 26 und 27 Grundbuchsgesetz) oder eine öffentliche Urkunde errichtet und dem Grundbuchsgericht vorgelegt<sup>38</sup> werden.</p>
<p><b>§ 433.</b> Die Urkunde muß die genaue Angabe der Personen, die das Eigentum übergeben und übernehmen; der Liegenschaft, die übergeben werden soll, mit ihren Bestandteilen<sup>39</sup>; des Rechtsgrundes der Übergabe; ferner des Ortes und der Zeit</p>	Formerfordernisse	idF RGBI 1916/69	<p><b>§ 433.</b> (1) <sup>1</sup>Die Urkunde hat folgende Angaben in genauer Form zu enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Personen, die das Eigentum übergeben und übernehmen,</li> <li>2. die zu übergebende Liegenschaft mit ihren Bestandteilen,</li> <li>3. den Rechtsgrund der Übergabe;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. die zu übergebende Liegenschaft in einer Weise, die Verwechslungen ausschließt,</li> </ol>

kate regeln (*Klang* in *Klang* II<sup>2</sup> 297). Der Gesetzgeber hat die §§ 436 und 437 nur inhaltlich erweitert, eine umfassende Überarbeitung der Normen über unbewegliche Sachen samt Neunummerierung wäre aber wünschenswert gewesen. Die Urkundenhinterlegung sollte in § 431 geregelt werden und würde zur dortigen Überschrift passen (so in der Alternative). Durch diese misslungene Systematik können auch bei den §§ 432 ff keine neuen Überschriften vorgeschlagen werden.

<sup>38</sup> Bloß klarstellende Ergänzung.

<sup>39</sup> Der Ausdruck „Bestandteil“ erscheint hier unpassend. Die (Um-)Formulierung – vorher hieß es „die Sache, welche übergeben werden soll, mit ihren Grenzen“ – erfolgte zu einer (Kriegs-)Zeit, in der infolge zerstörter Grundbücher Regeln für unverbücherte Liegenschaften wieder besonders wichtig wurden (daher Regelung auch im ABGB, nicht nur im GBG). Warum die Wendung „mit ihren Bestandteilen“ gewählt wurde, ist allerdings nicht nachvollziehbar (die Kaiserliche Verordnung 34 f bleibt insoweit ohne Begründung). Gemeint war offenbar auch etwas anderes, nämlich die eindeutige Fixierung dessen, was vom Geschäft erfasst wird. So meint etwa *Klang* (in *Klang* II<sup>2</sup> 364 f), dass bei verbücherten Liegenschaften die Angabe der Grundbuchseinlage ausreichend sei (vgl auch § 4 Abs 1 UHG). Daher wird in der Alternative anders formuliert.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
des Vertragsschlusses enthalten; und es muß von dem Übergeber in dieser oder in einer besonderen Urkunde die ausdrückliche Erklärung abgegeben werden, daß er in die Einverleibung einwillige.			4. Ort und Zeit des Vertragsabschlusses sowie 5. die ausdrückliche Erklärung des Übergebers, dass er mit der Einverleibung einverstanden ist (Aufsandungserklärung). <sup>2</sup> Diese Erklärung kann auch in einer gesonderten Urkunde enthalten sein. <sup>40</sup> (2) Weitere Einzelheiten regelt § 27 Grundbuchsgesetz.	
§ 434. <sup>1</sup> Zur Übertragung des Eigentums an Liegenschaften, die in keinem Grundbuche eingetragen sind, muß eine mit den Erfordernissen der §§ 432 und 433 versehene Urkunde bei Gericht hinterlegt werden. <sup>2</sup> An die Stelle der Bewilligung der Einverleibung tritt die Erklärung der Einwilligung zur Hinterlegung der Urkunde.	Abgeleiteter Eigentumserwerb an nicht verbücherten Liegenschaften <sup>41</sup>	idF RGBI 1916/69	§ 434. (1) <sup>1</sup> Zur Übertragung des Eigentums an Liegenschaften <sup>42</sup> , die nicht im Grundbuch eingetragen sind, muss eine den Erfordernissen der §§ 432 und 433 entsprechende Urkunde bei Gericht hinterlegt werden. <sup>2</sup> An die Stelle der Zustimmung zur Einverleibung tritt die Zustimmung zur Hinterlegung der Urkunde.	§ 434. (1) <sup>1</sup> Das Eigentum an nicht im Grundbuch eingetragenen Liegenschaften wird durch Urkundenhinterlegung bei Gericht übertragen. <sup>2</sup> Die Urkunde muss die Erfordernisse der §§ 432 und 433 erfüllen. <sup>3</sup> An die Stelle der Zustimmung zur Einverleibung tritt die Zustimmung zur Hinterlegung.

<sup>40</sup> Änderungsvorschläge zu diesen Voraussetzungen bei *P. Bydlinski*, Grund- und Einzelfragen des Liegenschaftserwerbs, ausgehend vom mündlichen Grundstückskauf, NZ 2015, 281 (295 ff). So erscheint insbesondere das Beharren auf einer formalen Aufsandungserklärung, die ja Teil der Verfügung ist, nicht begründbar. Auch eine (bessere) Abstimmung mit dem GBG wäre nützlich; derzeit wird vieles doppelt geregelt (und dabei leider nicht immer genau gleich formuliert).

<sup>41</sup> Aktuelle Zahlen dazu sind wohl nicht bekannt. Im Jahre 1974 soll es aber noch ca 235.000 nicht verbücherte Liegenschaften gegeben haben, die meisten davon öffentliches Gut [*Lentner*, Bauwerke und nicht verbücherte Liegenschaften: Reform oder Adaptierung? NZ 1974, 25 (54)].

<sup>42</sup> Abstimmungsbedarf: „Liegenschaft“! In § 431 und auch sonst häufig „unbewegliche Sachen“.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
			(2) Weitere Einzelheiten regelt das Urkundenhinterlegungsge- setz.	(2) Weitere Einzelheiten regelt das Urkundenhinterlegungsge- setz.
<b>§ 435.</b> Dasselbe gilt auch für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, daß sie nicht stets darauf bleiben sollen, sofern sie nicht Zugehör eines Baurechtes sind.	Abgeleiteter Ei- gentumserwerb an Bauwerken	idF RGBI 1916/69	<b>§ 435.</b> Dasselbe gilt für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen <sup>43</sup> , sofern sie nicht Zubehör <sup>44</sup> eines Baurechtes sind (§ 6 Abs. 1 Baurechtsgesetz).	<b>§ 435.</b> (1) Dasselbe gilt für die Übertragung des Eigentums an Bauwerken, die auf fremdem Grund in der Absicht aufgeführt sind, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen (Superädifikate), sofern sie nicht Zubehör eines Baurechtes sind (§ 6 Abs. 1 Baurechtsgesetz). (2) Bei der Beurteilung dieser Absicht sind das äußere Erscheinungsbild des Bauwerks, seine Zweckwidmung und das zugrundeliegende Grundnutzungsverhältnis zu berücksichtigen. <sup>45</sup>
<b>b) durch Urteil und andere gerichtliche Urkunden;</b>			<b>Erwerb aufgrund eines Urteils anderer gerichtlicher Urkunden</b>	<b>Erwerb aufgrund eines</b>

<sup>43</sup> De lege ferenda spricht angesichts der nunmehr weitreichenden Möglichkeit der Begründung von Baurechten wohl viel dafür, bei fest mit dem Grund verbundenen Superädifikaten sehr restriktiv zu sein. Dieser rechtspolitischen Entscheidung soll hier aber nicht vorgegriffen werden.

<sup>44</sup> Zur Änderung von „Zugehör“ auf „Zubehör“ siehe bei § 294. Diese Änderung sollte dann auch in anderen Gesetzen erfolgen (insb auch in § 6 BauRG).

<sup>45</sup> Abs 2 der Alternativfassung versucht, das Superädifikat normativ zu erfassen, um ausgehend von anerkannten Kriterien schon im Gesetz für mehr Klarheit zu sorgen. De lege ferenda besteht wohl eine Vielzahl von Verbesserungsmöglichkeiten. Eine schon in Fn 43 befürwortete Verbesserung dürfte darin liegen, für alle mit Grund und Boden fest verbundenen Bauwerke zwecks rechtlicher Trennung vom Grundstück nur mehr die – ohnehin weit reichende – Möglichkeit eines Baurechts zuzulassen, was die Rechtssicherheit deutlich fördern würde.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
				<b>Urteils anderer gerichtlicher Urkunden</b>
<p><b>§ 436.</b> Wenn das Eigentum unbeweglicher Sachen oder eines Bauwerkes zufolge rechtskräftigen Urteils, gerichtlicher Teilung oder Einantwortung<sup>46</sup> einer Erbschaft übertragen werden soll, ist ebenfalls die Einverleibung (§§ 431 bis 433) oder die Hinterlegung der Urkunde (§§ 434, 435) erforderlich.</p>	<p>Maßgeblichkeit der Einverleibung bzw Urkundenhinterlegung für den Eigentumserwerb kraft Richterspruchs</p>	<p>idF RGBI 1916/69</p>	<p><b>§ 436.</b> Für den Erwerb des in rechtskräftigen Urteilen oder gerichtlichen Teilungsentscheidungen zugesprochenen Eigentums an unbeweglichen Sachen oder an Bauwerken ist ebenfalls die Einverleibung (§§ 431 bis 433) oder die Hinterlegung der Urkunde (§§ 434 und 435) erforderlich.</p>	<p><b>§ 436.</b> (1) Der Erwerb des Eigentums an unbeweglichen Sachen und Bauwerken, das durch rechtskräftige Gerichtsentscheidung zugesprochen wurde, bedarf ebenfalls der Einverleibung (§§ 431 bis 433) oder der Hinterlegung der Urkunde (§§ 434 und 435). (2) <sup>1</sup>Ein Erbe erwirbt das Eigentum bereits durch die Einantwortung (§ 819). <sup>2</sup>Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt nach § 182 Abs. 1 und 2 Außerstreitgesetz.</p>

<sup>46</sup> Nicht zuletzt wegen des insoweit eindeutigen § 819 Satz 2 („durch die Einantwortung begründetes Eigentum“) ist unbestritten (RIS-Justiz RS0011263, Höllwerth in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG § 182 Rz 10 f mN der Rsp uva), dass der Eigentumserwerb des Erben bereits mit der Einantwortung erfolgt; dies auch aufgrund des Wesens der Gesamtrechtsnachfolge und zur Verhinderung einer eigentümerlosen Phase (Klang in Klang<sup>2</sup> II 371 mwN). Dem wird in der Neufassung durch Entfernen von „Einantwortung“ schon im Textvorschlag sowie eines eigenen Abs 2 in der Alternative (mit Verweis auf § 819) Rechnung getragen. § 436 ist allerdings auch sonst ungenau bzw unvollständig (siehe nur Eccher/Riss in KBB5 § 436 Rz 1-4: gerichtliche Vergleiche, andere gerichtliche Beschlüsse und Entscheidungen von Verwaltungsbehörden fehlen, Teilungsentscheidungen können auch konstitutiv wirken, ...). Überdies lässt die Formulierung „Hinterlegung der Urkunde“ einschließlich des nicht hilfreichen Verweises auf die §§ 434 f offen, was hier genau zu hinterlegen ist. Die deshalb nötige intensive „Umarbeitung“ der Bestimmung kann im Rahmen dieses Projekts jedoch nicht geleistet werden.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
<b>oder c) durch Vermächtnis</b>			<b>Erwerb aufgrund eines Vermächtnisses</b>	
<b>§ 437.</b> Ebenso ist es, um das Eigentum eines vermachten unbeweglichen Gutes oder eines Bauwerkes zu erwerben notwendig, daß die Sache dem Vermächtnisnehmer gemäß §§ 431 bis 435 übergeben werde.	Erwerb unbeweglicher Sachen und Bauwerke durch Vermächtnis	idF RGBI 1916/69	<b>§ 437.</b> Ein Vermächtnisnehmer erwirbt Eigentum an unbeweglichen Sachen oder Bauwerken nach den §§ 431 bis 435.	<b>§ 437.</b> <sup>1</sup> Ein Vermächtnisnehmer erwirbt Eigentum an unbeweglichen Sachen oder Bauwerken nach den §§ 431 bis 435. <sup>2</sup> Voraussetzung für die Einverleibung ist eine Bestätigung des Verlassenschaftsgerichts gemäß § 182 Abs. 3 Außerstreitgesetz.
<b>Bedingte Aufzeichnung in das öffentliche Buch; oder Vormerkung</b>			<b>Vormerkung und ihre Rechtfertigung</b>	<b>Vormerkung und ihre Rechtfertigung</b>
<b>§ 438.</b> <sup>1</sup> Wenn derjenige, welcher das Eigentum einer unbeweglichen Sache anspricht, <sup>47</sup> darüber zwar eine glaubwürdige, aber nicht mit allen in den	Die Vormerkung des Eigentumsrechts unter der Bedingung ihrer	idF JGS 1811/946	<b>§ 438.</b> <sup>50</sup> (1) <sup>1</sup> Die Vormerkung im Grundbuch <sup>51</sup> bewirkt den Erwerb des Eigentumsrechts unter der Bedingung ihrer nachfolgenden	<b>§ 438.</b> (1) <sup>1</sup> Die Vormerkung im Grundbuch bewirkt den Erwerb des Eigentumsrechts unter der Bedingung ihrer nachfolgenden

<sup>47</sup> „Das Eigentum ansprechen“ veranschaulicht durchaus, welche Konstellation der Vormerkung zugrunde liegt. Allerdings ist diese Wendung altertümlich und entspricht nicht einer modernen Gesetzessprache.

<sup>50</sup> Wegen des Verweises in § 29 GBG auf § 438 müssen die Wendungen, welche den Prioritätsgrundsatz zum Ausdruck bringen, zumindest ihrem Inhalt nach beibehalten werden.

<sup>51</sup> Durch die Wendung „im Grundbuch“ sollte klar sein, dass nur das Eigentumsrecht an verbücherten Liegenschaften vorgemerkt werden kann.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
<p>§§ 434 und 435<sup>48</sup> zur Einverleibung vorgeschriebenen Erfordernissen versehene Urkunde besitzt; so kann er doch, damit ihm niemand ein Vorrecht abgewinne, die bedingte Eintragung in das öffentliche Buch bewirken, welche Vormerkung (Pränotation) genannt wird.<sup>2</sup>Dadurch erhält er ein bedingtes Eigentumsrecht,<sup>49</sup> und er wird, sobald er zu Folge richterlichen Ausspruches die Vormerkung gerechtfertigt hat, von der Zeit des nach gesetzlicher Ordnung eingereichten Vormerkungsgesuches, für den wahren Eigentümer gehalten.</p>	<p>nachfolgenden Rechtfertigung</p>		<p>Rechtfertigung.<sup>2</sup>Sie ist vor allem<sup>52</sup> auf Grund von glaubwürdigen Urkunden zulässig, die nicht alle Erfordernisse der §§ 432 und 433 erfüllen (§ 35 Grundbuchsgesetz). (2) Mit der Rechtfertigung erwirbt der Vormerkungswerber das Eigentumsrecht rückwirkend im Zeitpunkt des Einreichens seines Vormerkungsgesuches und geht so allen nach diesem Zeitpunkt Eingetragenen vor.<sup>53</sup></p>	<p>Rechtfertigung.<sup>2</sup>Sie ist vor allem auf Grund von glaubwürdigen Urkunden zulässig, die nicht alle Erfordernisse der §§ 432 und 433, wohl aber die der §§ 26 und 27 Grundbuchsgesetz erfüllen. (2) Folgende Angaben in der Urkunde sind nicht erforderlich<sup>54</sup>: 1. die Beglaubigung (§ 432), 2. die genaue Bezeichnung der Liegenschaft (§ 433 Z 2) und 3. die Aufsandungserklärung (§ 433 Z 5). (3) Mit der Rechtfertigung erwirbt der Vormerkungswerber das Eigentumsrecht rückwirkend im Zeitpunkt des Einrei-</p>

<sup>48</sup> Redaktionsfehler! Seit der 3. Teilnovelle müsste auf die §§ 432 und 433 verwiesen werden.

<sup>49</sup> Bei dieser Wortfolge ist Vorsicht geboten. Sie könnte darauf schließen lassen, dass ein bedingtes Eigentumsrecht vorgemerkt werden kann. Dies ist aber gerade nicht zulässig [*Verweijen* in *Kodek*, Grundbuchsrecht<sup>2</sup> § 35 GBG Rz 21 ff (Stand 1.9.2016, rdb.at)], weshalb schon im Textvorschlag anders formuliert wird.

<sup>52</sup> Diese Einfügung schon im Textvorschlag erscheint nötig, um nicht Taxativität vorzutäuschen, da § 38 GBG noch andere Fälle kennt (für den Eigentumserwerb lit a).

<sup>53</sup> Der letzte HS ist das Pendant zu „damit ihm niemand ein Vorrecht abgewinne“.

<sup>54</sup> Diese Aufzählung ergibt sich aus § 35 GBG, der anordnet, dass die allgemeinen Erfordernisse nach den §§ 26, 27 GBG, nicht aber jene nach den §§ 31-34 GBG für die Vormerkung vorhanden sein müssen.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
				chens seines Vormerkungsge- suches und geht so allen da- nach Eingetragenen vor. (4) Weitere Regelungen enthal- ten die §§ 35 – 51 Grundbuchs- gesetz. <sup>55</sup>
<p><b>§ 439.</b><sup>56</sup> <sup>1</sup>[Die geschehene Vor- merkung muß sowohl demjeni- gen, der sie bewirkt hat, als auch seinem Gegner durch Zustel- lung zu eigenen Händen be- kannt gemacht werden.]<sup>57</sup> <sup>2</sup>Der Vormerkungswerber muß bin- nen vierzehn Tagen, vom Tage der erhaltenen Zustellung, die ordentliche Klage zum Erweise</p>	<p>Zur Notwendig- keit einer Recht- fertigungsklage</p>	<p>idF JGS 1811/946</p>	<p><b>§ 439.</b> <sup>1</sup>Zur Klärung seiner Be- rechtigung hat der Vormerkungs- werber binnen vierzehn Tagen nach Zustellung des Vormer- kungsbeschlusses die Rechtferti- gungsklage gegen den Eigentü- mer<sup>59</sup> zu erheben. <sup>2</sup>Andernfalls wird die Vormerkung auf Ansu- chen des Vormerkungsgegners gelöscht.</p>	<p><i>§ 439 gibt die geltende Rechts- lage nicht mehr korrekt wieder, da die Rechtfertigungsklage nur in gewissen Fällen nötig ist (siehe insb § 41 GBG). De lege ferenda erscheint daher eine präzise Abstimmung mit den jüngeren §§ 40ff GBG dringend nötig. In der Alternative könnte man § 439 streichen; der Verweis auf die §§ 35 ff GBG reicht aus.</i></p>

<sup>55</sup> Dieser Absatz könnte zur Klarstellung der geltenden Rechtslage wohl auch schon in den Textvorschlag aufgenommen werden.

<sup>56</sup> Die Rechtfertigung wird im ABGB nur sehr oberflächlich geregelt. Nachdem das GBG eine umfassende Normierung enthält und § 439 S 1 gegenstandslos ist, wäre eine gänzliche Aufhebung dieser Norm naheliegend. Allerdings enthält der weiterhin relevante § 438 bereits eine Teilregelung der Rechtfertigung. Eine Aufhebung nur des § 439 würde wohl keine Vereinfachung bringen, sondern eher zur Verwirrung beitragen. Nötig wäre vielmehr auch hier eine umfassende Abstimmung der alten ABGB-Normen mit dem jüngeren GBG.

<sup>57</sup> S 1 ist wegen der neueren §§ 118 ff GBG gegenstandslos und daher nicht mehr zu berücksichtigen (*Eccher/Riss* in *KBB*<sup>6</sup> § 439 Rz 1).

<sup>59</sup> Der Vormerkungsgegner ist in den Fällen des § 439 der Eigentümer der Liegenschaft. Die Alternativfassung beseitigt die zuvor angesprochene Ungenauigkeit der Originalfassung: Der Vormerkungswerber muss seine Berechtigung gegenüber dem Eigentümer der Liegenschaft nachweisen.



Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
des Eigentumsrechtes <sup>58</sup> einreichen; widrigen Falls soll die bewirkte Vormerkung auf Ansuchen des Gegners gelöscht werden.				
<b>Vorschrift über die Kollision der Einverleibungen</b>			<b>Kollision von Einverleibungsgesuchen</b>	<b>Kollision von Einverleibungsgesuchen</b>
<b>§ 440.</b> Hat der Eigentümer eben dieselbe unbewegliche Sache zwei verschiedenen Personen überlassen; so fällt sie derjenigen zu, welche früher die Einverleibung angesucht hat.	Doppelveräußerung und Einverleibungsvorrang	idF JGS 1811/946	<b>§ 440.</b> Hat der Eigentümer dieselbe unbewegliche Sache zwei Personen überlassen; so steht sie derjenigen zu, welche die Einverleibung früher beantragt hat.	<b>§ 440.</b> <sup>1</sup> Hat sich der Eigentümer einer unbeweglichen Sache gegenüber zwei Personen zur Verschaffung des Eigentums an dieser Sache verpflichtet, erwirbt jene das Eigentum, die die Einverleibung zuerst beantragt hat. <sup>2</sup> Der andere Gläubiger hat gegen den Veräußerer Ansprüche wegen Vertragsverletzung (§ 918 oder § 920). <sup>60</sup>
<b>Folge der Erwerbung:</b>			<b>Folgen des Eigentumserwerbs</b>	
<b>a) in Rücksicht des Besitzes;</b>			<b>Rechtmäßiger Besitz</b>	

<sup>58</sup> Die Wendung „zum Erweise des Eigentumsrechts“ ist unkorrekt. Der Vormerkungswerber ist gerade noch nicht Eigentümer der Liegenschaft, sondern „spricht das Eigentum“ (§ 438) daran nur an. Er kann daher sein Eigentumsrecht noch gar nicht nachweisen. Im Textvorschlag wird daher stattdessen „zur Klärung seiner Berechtigung“ formuliert.

<sup>60</sup> Um Missverständnisse (Umkehrschluss) zu vermeiden, sollte dieser Satz aus § 430 hier wiederholt werden (vgl nur *Zeiller*, Kommentar II/1 242, der darauf hinweist, dass § 440 an § 430 anschliesse und die Einverleibung bloß eine besondere Art der Übergabe sei). Siehe ansonsten die Anmerkungen zu § 430.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
§ 441. Sobald die Urkunde über das Eigentumsrecht in das öffentliche Buch eingetragen ist, tritt der neue Eigentümer in den rechtmäßigen Besitz.	Erlangung des rechtmäßigen Besitzes durch die Einverleibung	idF JGS 1811/946	§ 441. Durch die Einverleibung erlangt der neue Eigentümer rechtmäßigen Besitz (§ 321).	<i>Die Regel orientiert sich am Buchbesitz der §§ 321, 350. Schon weil sie nur Besitzaspekte anspricht und § 321 bloß wiederholt, wird die <u>ersatzlose Streichung</u> empfohlen; dies also unabhängig davon, ob de lege ferenda nicht überhaupt ein vollständiger Abschied vom Buchbesitz erfolgen sollte.</i>
<b>b) der damit verbundenen Rechte;</b>			<b>Verbundene Rechte</b>	<b>Verbundene Rechte</b>
§ 442. <sup>1</sup> Wer das Eigentum einer Sache erwirbt, erlangt auch die damit verbundenen Rechte. <sup>2</sup> Rechte, die auf die Person des Übergebers eingeschränkt sind, kann er nicht übergeben. <sup>3</sup> Überhaupt <sup>61</sup> kann niemand einem andern mehr Recht abtreten, als er selbst hat.	Folgen des Eigentumserwerbs für mit der Sache verbundene Rechte; höchstpersönliche Rechte; ein Grundsatz des Sachenrechts	idF JGS 1811/946	§ 442. <sup>1</sup> Wer das Eigentum einer Sache erwirbt, erlangt auch die damit verbundenen Rechte. <sup>2</sup> Höchstpersönliche Rechte können nicht übertragen werden. <sup>3</sup> Niemand kann einem anderen	§ 442. <sup>1</sup> Wer das Eigentum einer Sache erwirbt, erlangt auch alle damit verbundenen Rechte wie etwa die Rechte aus einer Grunddienstbarkeit <sup>63</sup> , soweit sie nicht höchstpersönlich sind. <sup>64</sup> <sup>2</sup> Niemand kann einem anderen mehr an Rechten übertragen, als er selbst hat.

<sup>61</sup> Dieses im ABGB zur Einleitung eines Satzes immer wieder verwendete Wort ist (meistens) überflüssig und in diesem Fall sogar etwas irreführend. Es setzt höchstpersönliche Rechte mit dem Grundsatz des S 3 in Verbindung. Dies ist aber nicht passend, da erstere mit dem Grundsatz nichts zu tun haben. Ein höchstpersönliches Recht kann kraft dieser Eigenschaft *gar nicht* übertragen werden, während allgemein nur ein Recht in Umfang und Ausgestaltung übertragen werden kann, wie es einem selbst zusteht. „Überhaupt“ entfällt daher.

<sup>63</sup> Die Ergänzung dieses wichtigen Beispiels (es findet sich schon bei *Zeiller*, Kommentar II/1 244) soll die Anschaulichkeit der Regelung erhöhen.

<sup>64</sup> Dieser Halbsatz könnte auch weggelassen werden, da höchstpersönliche Rechte definitionsgemäß auf eine bestimmte Person eingeschränkt sind.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
			mehr an Rechten übertragen, als er selbst hat. <sup>62</sup>	
<b>c) Lasten</b>			<b>Lasten</b>	<b>Lasten</b>
<b>§ 443.</b> <sup>1</sup> Mit dem Eigentume unbeweglicher Sachen werden auch die darauf haftenden in den öffentlichen Büchern angemerkten Lasten übernommen. <sup>2</sup> Wer diese Bücher nicht ein- sieht, leidet in allen Fällen für seine Nachlässigkeit. <sup>3</sup> Andere Forderungen und Ansprüche, <sup>65</sup> die jemand an den vorigen Eigentü- mer hat, gehen nicht auf den neuen Erwerber über.	Folgen des Er- werbs einer un- beweglichen Sa- che hinsichtlich Lasten	idF JGS 1811/946	<b>§ 443.</b> <sup>1</sup> Der Erwerber einer unbe- weglichen Sache übernimmt die auf ihr haftenden, im Grundbuch eingetragenen Lasten unabhängig davon, ob er von ihnen Kenntnis hatte. <sup>2</sup> Andere Ansprüche gegen den vorigen Eigentümer gehen nicht auf den Erwerber über. <sup>66</sup>	<b>§ 443.</b> <sup>1</sup> Der Erwerber einer un- beweglichen Sache übernimmt die auf ihr haftenden, im Grund- buch eingetragenen Lasten un- abhängig davon, ob er von ihnen Kenntnis hatte. <sup>2</sup> Das Auf- rechtbleiben nicht eingetrage- ner Lasten ist nach § 1500 zu beurteilen. <sup>67</sup>
<b>Erlöschung des</b>			<b>Verlust des Eigentumsrechts</b>	

<sup>62</sup> Dieser Grundsatz wird (auch in der Alternativformulierung) im Kern nicht verändert. In der heutigen Ausbildung kommt er – selbst in seiner lateinischen Fassung – sehr früh vor. Nachdem sich die Neufassungen auch an Studierende richten, ist durch die Belassung eine Wiedererkennung des Prinzips im Gesetzestext möglich. De lege ferenda wäre zu überlegen, die Regel deutlicher an eine allgemeinere Stelle des ABGB zu platzieren, etwa beim abgeleiteten Erwerb als neuer Abs 2 des § 423 [vgl. *Mader in Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.02</sup> § 442 Rz 2 (Stand 1.3.2019, rdb.at); *Holzner in Rummel/Lukas*<sup>4</sup> § 442 ABGB Rz 2 (Stand 1.7.2016, rdb.at)].

<sup>65</sup> Die Formulierung „Forderungen und Ansprüche“ wirft die Frage auf, ob es sich dabei um Verschiedenes handelt oder ob ohnehin nur schuldrechtliche Verpflichtungen gemeint sind. *Zeiller* (Commentar II/1 246) unterscheidet zwar zwischen Rechten, die ihrer Natur nach rein persönlich sind und solchen, die zwar an sich dinglich, aber noch nicht eingetragen sind und bisher nur versprochen wurden. In beiden Fällen handelt es sich jedoch um obligatorische Ansprüche [nicht differenzierend etwa auch *Holzner in Rumme/Lukas*<sup>4</sup> § 443 Rz 1 (Stand 1.7.2016, rdb.at): persönliche Ansprüche], so dass im Normtext „Ansprüche“ (oder „Forderungen“) allein ausreicht.

<sup>66</sup> Diese Regelung ist so selbstverständlich und so weit von eigentumsrechtlichen Fragen entfernt, dass sie in der Alternative gestrichen wird.

<sup>67</sup> Diese Ergänzung empfiehlt sich, da ein Umkehrschluss aus dem Originaltext wegen § 1500 trügerisch wäre, auf diese Norm hier aber nicht näher eingegangen werden kann.

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
<b>Eigentumsrechtes</b>				
<b>§ 444.</b> <sup>1</sup> Das Eigentum überhaupt kann durch den Willen des Eigentümers; durch das Gesetz; und durch richterlichen Ausspruch verloren gehen. <sup>2</sup> Das Eigentum der unbeweglichen Sachen aber wird nur <sup>68</sup> durch die Löschung aus den öffentlichen Büchern aufgehoben.	Fälle des Erlöschens des Eigentumsrechts	idF JGS 1811/946	<b>§ 444.</b> (1) Das Eigentumsrecht kann verloren gehen <sup>69</sup> durch a) den Willen des Eigentümers (§ 386) <sup>70</sup> , b) das Gesetz und c) eine richterliche oder behördliche <sup>71</sup> Entscheidung. (2) Bei unbeweglichen Sachen ist in der Regel die Löschung aus dem Grundbuch erforderlich.	<i>Der normative Gehalt dieses Paragraphen ist gering, so dass zwecks Entlastung des Textes auch eine Streichung in Betracht kommt.</i>
<b>Ausdehnung dieser Vorschriften auf andere dingliche Rechte</b>			<b>Anwendbarkeit auf andere dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen</b>	<b>Anwendbarkeit auf andere dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen und an Bauwerken</b>
<b>§ 445.</b> Nach den in diesem Hauptstücke über die Erwerbungs- und Erlöschungsart des Eigentumsrechtes unbewegli-	Anwendung der §§ 431 ff auf andere dingliche	idF JGS 1811/946	<b>§ 445.</b> Nach den Vorschriften dieses Hauptstücks über Erwerb und Verlust des Eigentums an unbeweglichen Sachen erfolgen auch	<b>§ 445.</b> Die Vorschriften dieses Hauptstücks über Erwerb und Verlust des Eigentums an unbeweglichen Sachen sind auch auf andere dingliche Rechte an

<sup>68</sup> Das ist wegen der zahlreichen Ausnahmen vom Eintragungsgrundsatz unrichtig, weshalb bereits im Textvorschlag „in der Regel“ formuliert wird.

<sup>69</sup> „Verloren gehen“ erfasst gleichermaßen den relativen wie den absoluten Verlust: Das Eigentumsrecht geht verloren, weil ein anderer es erwirbt. Oder es geht verloren, weil man die Sache derelinquiert und sie (einstweilen) keinen Eigentümer hat.

<sup>70</sup> Alternative: Inhalt von § 386, der die Dereliktion regelt, hierher verschieben.

<sup>71</sup> Diese Ergänzung schon im Textvorschlag ist deshalb nötig, weil insbesondere die Enteignung in einem Verwaltungsverfahren erfolgt [*Klang* in *Klang* II<sup>2</sup> 390: „richterlichen (behördlichen) Ausspruch“; *Eccher/Riss* in *KBB*<sup>6</sup> § 444 Rz 1: „verwaltungsbehördliche Entscheidungen“; *Holzner* in *Rumme/Lukas*<sup>4</sup> § 444 Rz 1 (Stand 1.7.2016, rdb.at): „sonstige behördliche Aussprüche“ ua].

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
cher Sachen gegebenen Vorschriften hat man sich auch bei den übrigen, auf unbewegliche Sachen sich beziehenden, dinglichen Rechten zu verhalten.	Rechte an unbeweglichen Sachen		der Erwerb und der Verlust anderer dinglicher Rechte an unbeweglichen Sachen.	unbeweglichen Sachen sowie an Bauwerken anzuwenden. <sup>72</sup>  <i>In einem Abs 2 könnte zwecks Klarstellung schon im ABGB darauf hingewiesen werden, dass Wohnungseigentum und Baurecht ausschließlich durch Einverleibung (also nur an verbücherten Liegenschaften) begründet werden können (§ 5 Abs 3 WEG, § 5 Abs 1 BauRG).<sup>73</sup></i>
<b>Form und Vorsichten der Einverleibung</b>			<b>Sondervorschriften für unbewegliche Sachen und Bauwerke</b>	
<b>§ 446.</b> Auf was Art und mit welchen Vorsichten überhaupt bei Einverleibung dinglicher Rechte vorzugehen sei, ist in den über die Einrichtung der Landtafeln und Grundbücher bestehenden	Verweis auf Sondergesetze		<b>§ 446.</b> Nähere Bestimmungen über dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen und Bauwerken enthalten grundbuchsrechtliche Sondervorschriften, insbesondere das Grundbuchgesetz und	

<sup>72</sup> Wie an vielen anderen Stellen des ABGB (zB §§ 436, 437, 451, 481) werden in der Alternative neben den unbeweglichen Sachen auch hier die Bauwerke miterwähnt.

<sup>73</sup> Mader in Kletečka/Schauer, ABGB-ON<sup>1.02</sup> § 445 Rz 1 (Stand 1.3.2019, rdb.at).

Originaltext	Regelungsinhalt	Bemerkungen (zB zum Alter, zu Schnittstellen mit anderen Normen)	Textvorschlag	Alternativen
besondern Anordnungen enthalten. <sup>74</sup>			das Urkundenhinterlegungsgesetz.	

---

<sup>74</sup> Der historische Gesetzgeber wollte mit dem schwer verständlichen § 446 auf besondere Verfahrensvorschriften verweisen. Die Neufassung weist pauschal und beispielhaft auf die Maßgeblichkeit zahlreicher Nebengesetze hin.