

§§ 825 ff – Vorbemerkungen

Stand 13.11.2017

§§ 825-858 (siebenunddreißig §§)

Allgemein:

- sehr vieles Urbestand 1811, daher oft neue rechtliche Entwicklungen nicht beachtet; zT auch für das ABGB unpassende prozessuale Regeln, in denen Beweisbeschränkungen anklingen (so zB §§ 854, 857)
- zT sogar Widersprüche durch bloß punktuelle Änderungen (näher 1. Punkt bei „Zentralprobleme“)
- überdies erscheint einiges aus heutiger Sicht überreguliert, während zB die wichtige Frage der Rechte einzelner Miteigentümer gegen Dritte kaum angesprochen wird

Zentralprobleme dieser Normengruppe:

- Die Miteigentumsgemeinschaft wurde von den ABGB-Verfassern als etwas relativ Eigenständiges betrachtet (§ 361: „... werden die Miteigentümer für eine einzige Person angesehen“). Aus dem neuen § 826 Satz 2 ergibt sich (seit 1.1.2015) nun zwar ausdrücklich, dass sie im Regelfall nicht einmal eine (nicht rechtsfähige) GesbR ist. Einigen Bestimmungen der §§ 825 ff (wie etwa § 841 S 1 und 848) liegt aber nach wie vor die Eigenständigkeitsprämisse zugrunde.
- Stellung im ABGB: Das Miteigentum findet sich im ABGB derzeit nach dem Erbrecht, gehört aber selbstverständlich zum Sachenrecht ieS. Dort wird es – ohne Verweis! – in § 361 angesprochen. De lege ferenda wäre es wohl am besten (und am einfachsten), die Regeln der §§ 825 ff – wohl als eigenes Hauptstück – an das Ende des Sachenrechts zu stellen, da sie ja auch die Gemeinschaft an anderen dinglichen Rechten betreffen.
- Regeln über Rechte einzelner Miteigentümer (vor allem in Bezug auf die gesamte Sache gegenüber Dritten fehlen weitgehend (insb Herausgabe- und Unterlassungsansprüche, aber auch Schadenersatz und Bereicherung); ähnlich auf der Passivseite (zB Ansprüche aus GoA gegen wen, wenn jemand eine im Miteigentum stehende Sache verbessert. § 361 führt eher in die Irre und scheint

im Grundsatz für die Notwendigkeit eines Vorgehens aller zu sprechen. Vorschläge dazu de lege ferenda werden derzeit aber nicht gemacht.

Wichtige Detailaspekte:

- Die Reichweite der Rechte und Pflichten des Verwalters kommt in § 837 nicht deutlich heraus (wohl ordentliche Verwaltung generell sowie Durchführung wirksamer/bindender Entscheidungen der ao Verwaltung?).
- Die Regeln über die Teilung sind immer wieder zu allgemein formuliert. Bsp: Der Wortlaut von § 846 S 1 erfasst alle Sachen (nicht nur unbewegliche); zugleich spricht er von Teilung schlechthin, obwohl es in § 847 offenbar bloß um die Naturalteilung geht.
- Bei § 846 ist überdies unklar, was es mit der Pflicht der Herstellung von Urkunden („sind ... zu errichten“) auf sich hat.
- Abstimmung von § 848 mit den §§ 888 ff de lege ferenda dringend nötig
- § 851 scheint eine Art „Grenz-Possessorium“ zu sein, also eine bloß vorläufige Grenzziehung im außerstreitigen Weg zu ermöglichen; das sollte klarer herauskommen oder de lege ferenda überhaupt beseitigt werden.
- Die Regelungen der §§ 850-853a über Grundstücksgrenzen betreffen nur ganz am Rande Miteigentumsfragen. Sie sollten daher woanders stehen. Möglichkeit: zumindest Tausch mit den §§ 854-858 und eigene Überschrift

Terminologisches/Formales (Beispiele):

- In **§ 829** wird bei den Rechten des Miteigentümers hinsichtlich seines Anteils „vermachen“ eigens erwähnt, was Unklarheiten auslöst
- Der wenig klare Ausdruck „ruhiger Besitz(stand)“ in den **§§ 851 und 853** sollte konkretisiert werden.
- Gelegentlich ist auch in dieser Normengruppe von „Besitzer“ die Rede, obwohl (vermutlich) der Eigentümer gemeint ist (Bsp **§§ 857 f**).
- „darf“ und „kann“ werden manchmal verwechselt (so zB in **§ 828** und **855**)
- In **§ 852** werden als „Behelfe“ der Grenzberichtigung unter anderem „Ausmessung“, „Beschreibung“ und „Abzeichnung“ genannt, was aus heutiger Sicht wenig verständlich ist.

- Immer wieder kommen heute nicht/kaum mehr verständliche Ausdrücke oder Wendungen vor. Bsp: „dass die Ziegel, Latten oder Steine nur auf einer Seite vorlaufen oder abhängen“ oder „Bachställe“ in **§ 857** (die Norm wirft aber auch weitere Verständnisprobleme auf wie zB bei „Einfügung“).
- In **§ 855 Satz 2** kommt unerwartet und bloß einmalig ein „Gebäude“ vor, obwohl ansonsten nur von Mauern und Scheidewänden die Rede ist.

de lege ferenda (Grundsätzliches):

- Abstimmung mit späteren Gesetzesänderungen sowie dem Verfahrensrecht nötig
- Bei allen Bestimmungen wäre zu berücksichtigen, dass eine bloße Miteigentumsgemeinschaft keinerlei rechtliche Eigenständigkeit aufweist.
- Eliminierung bzw Entschlackung überholter Vorschriften
- Wünschenswert wäre eine deutliche Regelung der Befugnisse eines einzelnen Miteigentümers (vor allem gegenüber Dritten).
- bessere Systematisierung (insb §§-Gruppe vor das Erbrecht stellen)