

12. Grundbegriffe des Sachenrechts

a) Grundprinzipien:

Während das Schuldrecht die rechtlichen Beziehungen von Person zu Person im wirtschaftlichen Bereich regelt,

der Käufer muß den Kaufpreis zahlen, der Verkäufer das Kaufobjekt übereignen, der Unternehmer das bestellte Werk herstellen

befaßt sich das Sachenrecht mit den rechtlichen Beziehungen der (natürlichen oder juristischen) Person zu der sie umgebenden Natur. Es sagt aus, welche Sache (§90BGB) welcher Person zugeordnet ist, welche Befugnisse die Person an ihr hat. *Das Rechtsobjekt körperlicher Gegenstand (§90BGB) ist dem Rechtssubjekt untergeordnet, ihm unterworfen.*

Ist die schuldrechtliche Verpflichtung erfüllt, so endet die Beziehung zwischen den beteiligten Personen. Eine sachenrechtliche Zuordnung an ein Rechtssubjekt bleibt dagegen solange bestehen, bis die Rechtslage geändert wird.

Hat A dem B das Buch verkauft, übereignet und übergeben, so ist er (im Normalfall) seiner Verpflichtung ledig. Das Eigentum am Buch, welches er dem Käufer übertragen hat, bleibt nun bei diesem solange, bis dieser es wiederum einem anderen überträgt.

Absolutheitsgrundsatz: Dingliche Rechte wirken gegenüber jedermann

Publizitätsgrundsatz: Dingliche Rechte sind nach außen erkennbar. Publizitätsmittel ist bei beweglichen Sachen der Besitz, bei Grundstücken das Grundbuch. Das Publizitätsmittel ist Grundlage für

- a) die Eigentumsübertragung (Übergabe der Sache
bzw. Eintragung im Grundbuch (§§929,873)
- b) die Vermutung für die Innehabung des Eigentums oder anderer Rechte (§§891, 1006)
- c) den Eigentumserwerb kraft guten Glaubens (§§892ff., 932ff.).

Bestimmtheitsgrundsatz („Spezialität“):

Dingliche Rechte können nur an bestimmten einzelnen Sachen, nicht dagegen an Sachgesamtheiten begründet werden.

Der Fabrikant F ist Eigentümer der einzelnen Grundstücke, der einzelnen Lastkraftwagen, der einzelnen Maschinen, die zu seiner Fabrik gehören, nicht aber Eigentümer am Unternehmen als solches.

Das gilt auch für die Übertragung dinglicher Rechte.

Das Vermögen kann Gegenstand des Sachenrechts nur in seinen einzelnen Bestandteilen sein. Will man das Eigentum an einer Bibliothek übertragen, so kann man über sie zwar einen einzigen Kaufvertrag abschließen. Die Übereignung aber erfolgt durch Übertragung des Eigentums an jedem einzelnen Band.

Abstraktionsprinzip:

Das dingliche Rechtsgeschäft ist von dem ihm zugrundeliegenden, kausalen (schuldrechtlichen) Rechtsvorgang getrennt. Mängel des Kausalgeschäfts lassen die Gültigkeit des dinglichen Rechtsgeschäfts in der Regel unberührt, die Nichtigkeit des Kausalgeschäfts führt jedoch zu Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung nach §§812ff. (Leistung sine causa).

b) Besitz

Kurzformel: Tatsächliche Herrschaft über eine Sache

Arten des Besitzes:

unmittelbarer Besitz:

unmittelbare, tatsächliche Herrschaft über eine Sache (§854Abs.1BGB)

Ob neben der tatsächlichen Sachherrschaft noch ein Herrschaftswille erforderlich ist, darüber streitet man immer noch. Die Frage wird aber zu bejahen sein, da ich eine Sachherrschaft nur ausüben kann, wenn ich mir ihrer bewußt bin und sie ausüben will.

mittelbarer Besitz:

die durch ein Besitzmittlungsverhältnis nach §868 vermittelte Sachherrschaft

Aus der Definition des §868BGB ergibt sich, daß der mittelbare Besitzer keine tatsächliche Sachherrschaft ausübt, daß er sie vielmehr einem andern auf Zeit überlassen hat, weshalb dieser andere unmittelbarer Besitzer und nicht Besitzdiener ist. Das geforderte *Besitzmittlungsverhältnis* kann ein Verhältnis sein, wie es zwischen Vermieter und Mieter, Verpächter und Pächter, Pfandgläubiger und Schuldner usw. besteht. Es ist gekennzeichnet durch einen Herausgabeanspruch des mittelbaren Besitzers (=Oberbesitzer) gegenüber dem unmittelbaren Besitzer (=Unterbesitzer) (§870BGB) und das *Recht* zum Besitz beim Unterbesitzer.

Besitzdiener:

Ausübung der tatsächlichen Sachherrschaft für einen anderen (z.B. im Haushalt oder Geschäft u.ä.) mit Weisungsgebundenheit (§855)

Konsequenzen:

Besitzdienerschaft begründet keinen Besitz.

Eigenbesitz:

Der Besitzer besitzt „als ihm gehörend“, §872
(Beispiel: Der Eigentümer oder der, der sich für den Eigentümer hält)

Fremdbesitz:

Der Besitzer übt den Besitz für einen anderen aus (z.B. der Mieter)

Alleinbesitz:

Nur ein Besitzer übt die Sachherrschaft aus

Mitbesitz:

(mehrere besitzen eine Sache):

- a) schlichter Mitbesitz. Jeder kann die Sachherrschaft allein ausüben;
- b) gesamthänderischer Mitbesitz: Besitz kann nur gemeinschaftlich durch alle ausgeübt werden.

Teilbesitz:

Besitz über den Teil einer Sache, insbesondere abge- sonderte Wohnräume (§865BGB)

Der *unmittelbare Besitz* wird *erworben* durch Erlangung der tatsächlichen Gewalt (§854Abs.1BGB). Da die schlichte Erlangung genügt, bedarf es keiner Geschäftsfähigkeit des Besitzerwerbers.

Stellvertretung ist nicht möglich, da die Besitzerlangung kein Rechtsgeschäft ist.

Eine Übergabe der Sache ist nicht erforderlich, wenn sich bisheriger Besitzer und Erwerber über den Besitzübergang einig sind und der Erwerber die Gewalt über die Sache ausüben kann (§854Abs.2BGB).

Hier handelt es sich um ein Rechtsgeschäft, um einen Besitzvertrag, zu dessen Gültigkeit alle Voraussetzungen für den Abschluß eines Vertrages vorliegen müssen.

Der *mittelbare Besitz* wird erworben durch die Begründung des Besitzmittlungsverhältnisses (§868BGB). Er wird übertragen durch Abtretung des Herausgabeanspruches, den der mittelbare Besitzer gegenüber dem unmittelbaren Besitzer hat (§870 BGB).

Der *Erbe* erwirbt den Besitz so, wie ihn der Erblasser hatte (§857BGB).

Der *unmittelbare Besitz geht unter* durch den Verlust der tatsächlichen Sachherrschaft (§856Abs.1BGB). Geschieht das ohne den Willen des Besitzers, so ist die Sache „abhandengekommen“.

Eine ihrer Natur nach nur vorübergehende Behinderung in der Ausübung der Gewalt scheidet aber aus (§856Abs.2BGB).

Der *mittelbare Besitz geht* durch die Beendigung des Besitzmittlungsverhältnisses verloren.

Funktionen des Besitzes

Schutzfunktion:

- a) Schutzansprüche nach §§858ff. gegen Besitzstörung u. -entziehung
- b) Schutzanspruch nach §1007 des früheren Besitzers gegen den jetzigen;
- c) Schadensersatzanspruch nach §823 I (Besitz als „sonstiges Recht“);
- d) Anspruch aus §812 (Besitz als Leistungsgegenstand)

Kontinuitätsfunktion:

- a) Besitz ist Grundlage der Ersitzung (§§900, 937 ff.)
- b) Übereignung bricht nicht Mietbesitz (§571 BGB)

c) Eigentum

Kurzformel: Rechtliche Herrschaft über eine Sache (§903: Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen).

Erwerb des Eigentums*Eigentumserwerb an beweglichen Sachen*
Originärer Eigentumserwerb

- 1) Verbindung, Vermischung, Verarbeitung (§§946 bis 951 BGB)
- 2) Ersitzung (Voraussetzung: 10-jährige ununterbrochene Innehabung der Sache als gutgläubiger Eigenbesitzer), §§937ff.
- 3) Okkupation (Aneignung herrenloser Sachen)
- 4) Fund (zunächst nur Ablieferungspflicht; Eigentumserwerb nach 6 Monaten, wenn sich der Empfangsberechtigte nicht meldet), §973BGB

Abgeleiteter Eigentumserwerb (durch Einigung und Übergabe), §§929ff.

- 1) *Einigung*: Vertrag des Veräußerers mit dem Erwerber darüber, daß das Eigentum übergehen soll
- 2) *Übergabe*: Erwerber erlangt unmittelbaren Besitz
Übergabe kann ersetzt werden durch „*Übergabesurrogate*“:
 - *Besitzkonstitut* (§930BGB): Statt Übergabe wird ein Besitzmittlungsverhältnis vereinbart, durch das der Erwerber den mittelbaren Besitz erlangt. Hauptanwendungsfall: Sicherungsübereignung
 - *Abtretung des Herausgabeanspruches* nach §931 (wenn ein Dritter die Sache unmittelbar besitzt).

Übergabe nicht erforderlich, wenn Erwerber schon im Besitz der Sache ist, §929S.2BGB).

Eigentumserwerb an Grundstücken

Originärer Eigentumserwerb:

Ersitzung, §900BGB: Voraussetzung: „*Buchbesitz*“ (Grundbucheintragung des Nichteigentümers) seit 30 Jahren.

Abgeleiteter Eigentumserwerb (Auflassung und Grundbucheintragung)

- 1) *Einigung über den Eigentumserwerb* (=„*Auflassung*“), §925
- 2) *Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch* (§873)
Sicherung des Eigentumserwerbes: Eintragung einer Vormerkung, §§883,888

Gutgläubiger Eigentumserwerb

Gutgläubensschutz beim Erwerb beweglicher Sachen

Voraussetzungen:

Erwerber muß nach §§932, 933, 934 beim Besitzerwerb gutgläubig sein (es schadet bereits die grobfahrlässige Nichtkenntnis; vgl. § 932II).

Ausschuß des Gutgläubenserwerbs:

Bei gestohlenen oder sonst abhandengekommenen Sachen §935BGB (Ausnahme: Geld, Inhaberpapiere, durch öffentliche Versteigerung veräußerte Sachen)

Gutgläubiger Erwerb bei Grundstücken

Voraussetzung:

Erwerber muß den im Grundbuch eingetragenen Veräußerer für den Eigentümer halten (§892BGB).
Schädlich ist nur die positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs bzw. ein eingetragener Widerspruch gegen die Grundbuchrichtigkeit.

§936BGB regelt den Fall, daß man zwar vom Eigentümer einer beweglichen Sache diese erwirbt, daß die Sache aber mit einem *beschränkten dinglichen Recht belastet* ist. Es handelt sich dabei um Nießbrauch oder Pfandrecht. Im letzteren Falle kommen auch gesetzliche Pfandrechte, z.B. §§559, 647BGB, in Betracht.

E ist Mieter einer Wohnung. Er schuldet den Mietzins seit Monaten. Verkauft er nun das in den Räumen stehende Klavier, so ist dieses mit dem Vermieterpfandrecht belastet.

Diese Belastung geht auf den Erwerber der Sache über, wenn er nicht gutgläubig ist (§936Abs.2BGB).

Kannte im obigen Fall der Erwerber die Vermögensverhältnisse des E, so fehlt es am guten Glauben (§932Abs.2BGB). Das Vermieterpfandrecht besteht daher weiter, obwohl der Erwerber dem Vermieter nichts schuldet. Zahlt E also seine Mietzinsrückstände nicht, so darf der Vermieter nach §1228ff.BGB vorgehen.

Der gute Glaube des Erwerbers wird auch hier vermutet.

Ansprüche aus dem Eigentum

Herausgabeanspruch:

Der nichtbesitzende Eigentümer kann von jedem nichtberechtigten Besitzer die Herausgabe nach §985 verlangen (Ansprüche wegen Schadensersatz, Nutzungsherausgabe und Aufwendungsersatz regeln sich im Eigentümer/Besitzer-Verhältnis ausdrücklich nach §§987ff.)

Unterlassungsanspruch („actio negatoria“) §1004:

Eigentümer kann gegen Handlungs- bzw. Zustandsstörer mit Beseitigungs- bzw. (Bei Gefahr weiterer Beeinträchtigungen) Unterlassungsklage vorgehen, sofern keine Duldungspflicht besteht.

Hinweis:

§1004 hat auch darüber hinaus Bedeutung. Zum einen wird in vielen Normen seine entspr. Anwendung angeordnet, zum anderen ist seine analoge Anwendung die Rechtsgrundlage für Abwehransprüche gegenüber der Beeinträchtigung sonstiger absoluter Rechte und Rechtsgüter.

Sonderformen des Eigentums

Wohnungseigentum:

Die Verbindung von Miteigentum (nach Bruchteilen) am gemeinschaftlichen Grundstück mit dem Sondereigentum an der Wohnung (§1II,III WEG).

Das Wohnungseigentum ist *Sondereigentum* an der Wohnung und *Miteigentum* an den gemeinschaftlichen Teilen des Hauses (Treppenhaus, Bühne, Waschküche, Garten).

Das Wohnungseigentum wird *begründet* durch Vertrag der Miteigentümer des Grundstücks (§3,4WEG) oder durch Teilung des Grundstücks durch den alleinigen Eigentümer (§8WEG). Am Sondereigentum besteht freies Eigentum, am gemeinschaftlichen Eigentum das Recht jedes Miteigentümers zum Mitgebrauch und zur Mitbenützung (§13WEG). Das Gemeinschaftsverhältnis ist nicht einseitig auflösbar (§11WEG), jedoch können Wohnungseigentümer, die sich nicht in die Gemeinschaft einfügen und das Zusammenleben mit ihnen für die anderen unzumutbar machen, ausgeschlossen werden (§18WEG). Gem. §20Abs.2.WEG ist ein *Verwalter* zu bestellen, der umfassende Befugnisse hat (§§27ff.WEG).

Erbbaurecht (Trennung von Grund- und Gebäudeeigentum):

Das „veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Erdoberfläche des belasteten Grundstücks ein Bauwerk zu haben“ (§11ErbbauVO).

Miteigentum nach Bruchteilen. Das bedeutet, daß jedem Miteigentümer ein rechnerischer Bruchteil an der Sache als Eigentum zusteht.

Gesamthandseigentum, das nur besteht, wenn eine *Gesellschaft bürgerlichen Rechts* (§§705ff. BGB), eine *eheliche Gütergemeinschaft* (§§1415 ff BGB); sie muß vertraglich vereinbart werden. §1415 BGB!) oder eine *Erbengemeinschaft* (§§2032 ff. BGB) vorliegt.

Nutzungsrechte am Eigentum

Nießbrauch (dingliches Nutzungsrecht), §§1030ff.:

Das unveräußerliche und unvererbliche Recht, die Nutzungen einer Sache zu ziehen.

Grunddienstbarkeit (§§1080ff.):

Die Belastung eines Grundstücks zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§1090ff.):

Belastung eines Grundstücks zugunsten einer bestimmten Person mit dem Recht, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen.

Reallast (§1105):

Die Belastung eines Grundstücks in der Weise, daß an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sicherungsrechte an Grundstücken (Grundpfandrechte)

Hypothek (§§1113 ff.)

Die Belastung eines Grundstücks in der Weise, daß an den Berechtigten eine bestimmte Geldsumme wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist.

Grundschild (§§1191 ff.):

Belastung eines Grundstücks in der Weise, daß zugunsten des Berechtigten eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist.

Rentenschuld (§§1199ff.):

Bestellung einer Grundschild in der Weise, daß eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück in regelmäßig wiederkehrenden Zeitabständen zu zahlen ist.

Sicherungsrechte an beweglichen Sachen

Pfandrecht (§§1204ff.):

Begründung setzt die Übergabe voraus („Faustpfand“), daher in der Kreditpraxis unbedeutend und ersetzt durch die

Sicherungsübereignung:

Treuhänderische Eigentumsübertragung durch Besitzkonstitut nach § 930

Eine besondere Form des Eigentums ist schließlich das **Sicherungseigentum**, welches gesetzlich nicht geregelt ist. Es dient der Sicherheit des *Geldkreditgebers*. Das in den §§1204ff. BGB geregelte Pfandrecht an beweglichen Sachen hat sich bald nach dem Inkrafttreten des BGB als wirtschaftlich unzweckmäßig erwiesen. Nach § 1205Abs. 1 BGB muß nämlich der Schuldner, welcher dem Gläubiger als Sicherheit für einen Kredit eine Sache verpfändet, diese dem Gläubiger aushändigen. Damit verliert er die Möglichkeit, die Sache weiterhin zu benutzen, was nachteilig sein kann.

Die juristische Konstruktion der Sicherungsübereignung vermeidet dieses Ergebnis. (Wirtschaftlich betrachtet, ist der Vorgang dennoch eine Verpfändung.) Der Gläubiger wird im Außenverhältnis (treuhänderischer) Eigentümer. Im Innenverhältnis zum Schuldner muß das Eigentum an diesen zurückgelangen, sobald der Sicherungszweck (etwa durch Tilgung der Schuld) erreicht ist. Das kann in zwei Formen geschehen. Entweder muß der Sicherungsnehmer (der Gläubiger) das Eigentum auf den Sicherungsgeber (den Schuldner) zurückübertragen oder er erwirbt das Eigentum unter der auflösenden Bedingungen der Tilgung der Schuld (§158Abs.2BGB). Während der Dauer der Sicherungsübereignung behält der Sicherungsgeber (der Schuldner) die Sache und kann sie weiterhin verwenden. Regelmäßig wird vereinbart, daß er die Sache als Entleiher oder unentgeltlicher Verwahrer behalten soll (§930 BGB). Der Sicherungsgeber ist verpflichtet, mit der Sache sorgsam umzugehen, da sie ja als Sicherheit für den Sicherungsgeber dient. Erfüllt der Schuldner bei Fälligkeit der Forderung nicht, so darf der Sicherungsnehmer die Sache verwerten. Wie das zu geschehen hat, entscheidet der Inhalt des Sicherungsübereignungsvertrages.

Eigentumsvorbehalt: (Sicherung des Lieferantenkredits)

Aufschiebend bedingte Übereignung bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises (§455BGB).