S a c h e n r e c h t

Prof. Dr. jur. D. Klett

Stand: 1.3.2004

www.wirtschaftsrecht-online.info
PDF – **Datei zum Herunterladen**
Schrift: Times New Roman
Schriftgröße: 10
Wörter: 16 938
Zeilen: 2158
Größe: 330 752
Seiten: 39

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Einführung 5

I. Begriff und Gegenstand des Sachenrechts 5

II. Grundgedanken des Sachenrechts 5
1. Der Abstraktions- oder Trennungsgrundsatz 5
2. Das Spezialitätsprinzip 6
3. Typenzwang 7
4. Publizitätsprinzip 7

III. Rechtsquellen des Sachenrechts 7

IV. Arten der dinglichen Rechte 7
1. Das Eigentum (§§ 903 ff. BGB) 7
2. Das Erbbaurecht (ErbbaurechtsVO) 8
3. Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) 8
4. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) 8
5. Der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) 8
6. Die Reallasten (§§ 1105 ff. BGB) 8
7. Das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB) 8
8. Die Hypothek (§§ 1113 ff. BGB) 8
9. Die Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB) 8
10. Die Rentenschuld (§§ 1199 ff. BGB) 8
11. Das Pfandrecht (§§ 1204 ff. BGB) 8

§ 2 Sachen 9

I. Begriff 9

II. Einzelsache und Sachgesamtheit 9
1. Einzelsache 9
2. Sachgesamtheit 9

III. Einteilung der Sachen 9
1. Bewegliche und unbewegliche Sachen 9
2. Vertretbare und nicht vertretbare Sachen (§ 91 BGB) 10

IV. Bestandteile der Sache 10
1. Begriff des Bestandteils 10

2. Wesentlicher Bestandteil (§ 93 BGB) ... 10
3. Scheinbestandteile an Grundstücken und Gebäuden (§ 95 BGB) ... 11

V. Zubehör (§ 97 BGB) ... **12**
1. Begriff des Zubehörs ... 12
2. Hauptsache und Nebensache ... 12
3. Dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen ... 12
4. Das räumliche Verhältnis ... 13
5. Die Verkehrsanschauung ... 13
6. Sonderregelung für das gewerbliche und landwirtschaftliche Inventar (§ 98 BGB) ... 13
7. Rechtsfolgen ... 13

VI. Nutzungen, Früchte und Gebrauchsvorteile (§§ 99, 100 BGB) ... **13**
1. Nutzungen (§ 100 BGB) ... 13
2. Früchte (§ 99 BGB) ... 13
   a. Früchte einer Sache ... *14*
   b. Früchte eines Rechts ... *14*
3. Gebrauchsvorteile ... 14
4. Rechtsfolgen ... 14

§ 3 Tiere als Sachen (§ 90 a BGB) ... **15**

I. Tiere als Sachen (§ 90 a BGB) ... **15**

II. Rechtsfähigkeit von Tieren ... **15**
1. Klage der Robben der Nordsee gegen die Bundesrepublik Deutschland (VerwG Hamburg) ... 15
2. Klage der Mikroben auf freie Entfaltung der Persönlichkeit vor dem Amtsgericht Pinneberg ... 16

III. Eigenrechte der Natur ... **16**

§ 4 Besitz ... **17**

I. Begriff (§ 854 BGB) ... **17**
1. Tatsächliche Sachherrschaft (§ 854 BGB) ... 17
2. Besitzbegründungswille ... 17

II. Besitzdiener (§ 855 BGB) ... **18**

III. Arten des Besitzes ... **18**
1. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz ... 18
2. Mitbesitz und Teilbesitz ... 19
3. Eigenbesitz und Fremdbesitz ... 19

IV. Erwerb des Besitzes ... **20**
1. Erwerb des unmittelbaren Besitzes (§ 854 BGB) ... 20
2. Erwerb des mittelbaren Besitzes ... 20
3. Besitzerwerb durch Erbfall ... 20

V. Verlust des Besitzes ... **21**
1. Der Verlust des unmittelbaren Besitzes ... 21
2. Der Verlust des mittelbaren Besitzes ... 21

VI. Der Schutz des Besitzes ... **21**
1. Der Besitz und "verbotene Eigenmacht" ... 21
2. Der Besitz als "sonstiges Recht" gem. § 823 BGB ... 22

§ 5 Eigentum 23

I. Einführung 23

II. Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen 24
1. Übereignung durch Einigung und Übergabe (§ 929 Satz 1 BGB) 24
2. Übereignung durch bloße „Einigung“ (§ 929 Satz 2 BGB) 24
3. Übereignung mittels Besitzkonstituts (§§ 930, 868 BGB) 24
4. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB) 25

III. Eigentumserwerb in besonderen Fällen 25
1. Eigentumserwerb im Supermarkt 25
2. Eigentumserwerb an Tankstellen 25
3. Eigentumserwerb an Automaten 26

IV. Gutgläubiger Eigentumserwerb an beweglichen Sachen 26
1. Einigung und Übergabe (§ 929 Satz 1 - § 932 Abs. 1 Satz 1) 26
2. Einigung (§ 929 Satz 2 - § 932 Abs. 1 Satz 2 BGB) 26
3. Übereignung durch Besitzkonstitut (§ 930 - § 933 BGB) 27
4. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 - 934 BGB) 27

V. Erwerb des Eigentums an Grundstücken (§ 873 BGB) **..... 28**
1. Einigung (Auflassung) 28
2. Eintragung in das Grundbuch 28
3. Der gutgläubige Erwerb 28

VI. Eigentumserwerb durch Verbindung und Vermischung 28
1. Grundstücksverbindung (§ 946 BGB) 29
2. Verbindung beweglicher Sachen miteinander (§ 947 BGB) 29
3. Vermischung und Vermengung (§ 948 BGB) 29

VII. Eigentumserwerb durch Verarbeitung (§ 950 BGB) **..... 29**

VIII. Weitere Fälle eines gesetzlichen Eigentumserwerbs 30
1. Ersitzung (§ 937 BGB) 30
2. Aneignung herrenloser Sachen (§ 958 BGB) 30
3. Finder (§ 973 BGB) 30

IX. Ansprüche aus dem Eigentum 30
1. Herausgabeanspruch (§§ 985 - 986 BGB) 31
2. Eigentümer – Besitzer – Verhältnis 31
3. Eigentumsstörungsanspruch (§ 1004 BGB) 31

§ 6 Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) **..... 33**

I. Nießbrauch an Sachen 33

II. Nießbrauch an Rechten 33

III. Nießbrauch an einem Vermögen (§ 1085 BGB) **..... 33**

§ 7 Das dingliche Vorkaufsrecht (§ 1094 ff. BGB) **..... 34**

§ 8 Wohnungseigentum 35

Vorbemerkung 35

I. Begriff 35

II. Arten 35

III. Entstehung **36**

IV. Übertragung **36**

V. Belastung **36**

VI. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **36**
1. Die Wohnungseigentümerversammlung (§§ 23 ff. WEG) 36
2. Der Verwalter (§§ 20, 26 ff. WEG) 36

§ 9 Das Erbbaurecht **37**

I. Begriff **37**

II. Wirtschaftliche Bedeutung **37**

III. Begründung **37**

IV. Übertragbarkeit und Belastung **37**

V. Erlöschen **37**

§ 10 Das Grundbuchrecht **38**

I. Das Grundbuch **38**

II. Formelles Grundbuch **38**
1. Arten der Eintragung 38
2. Eintragungsvoraussetzungen 38
3. Bearbeitung der Anträge durch das Grundbuchamt 38
4. Grundbucheinsicht 38

III. Materielles Grundbuchrecht **38**
1. Dingliche Rechte an Grundstücken 38
2. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs (§ 892 BGB) 39
3. Rangverhältnis 39
4. Rangvorbehalt (§ 881 BGB) 39
5. Vormerkung (§ 883 BGB) 39
6. Widerspruch 39

© *Copyright:* Prof. Dr.jur.D. Klett
Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung. Kein Teil des Werks darf in irgendeiner Form (z.B. Photokopie) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.
Zuwiderhandlungen gegen das Urheberrecht sind strafbar (§ 106 UrheberG).

§ 1 Einführung

I. Begriff und Gegenstand des Sachenrechts
II. Grundgedanken des Sachenrechts
1. Der Abstraktions- oder Trennungsgrundsatz
2. Das Spezialitätsprinzip
3. Typenzwang
4. Publizitätsprinzip
III. Rechtsquellen des Sachenrechts
IV. Arten der dinglichen Rechte
1. Das Eigentum (§§ 903 ff. BGB)
2. Das Erbbaurecht (ErbbaurechtsVO)
3. Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB)
4. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)
5. Der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)
6. Die Reallasten (§§ 1105 ff. BGB)
7. Das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB)
8. Die Hypothek (§§ 1113 ff. BGB)
9. Die Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB)
10. Die Rentenschuld (§§ 1199 ff. BGB)
11. Das Pfandrecht (§§ 1204 ff. BGB)

I. Begriff und Gegenstand des Sachenrechts

Das Sachenrecht behandelt die rechtlichen Beziehungen zwischen Personen und Sachen - wie der Name zutreffend besagt.

Beispiele:
Das Sachenrecht regelt beispielsweise:

- wer der Eigentümer einer Sache ist,
- wie das Eigentum übertragen wird,
- wie ein Pfandrecht an einer beweglichen Sache oder
- eine Hypothek an einem Grundstück eingeräumt wird usw.

Demgegenüber bezieht sich das Schuldrecht auf Rechtsverhältnisse zwischen Personen (Gläubiger und Schuldner). Das ist der charakteristische Unterschied zum Sachenrecht.

Beispiel:
Ein Dieb stiehlt dem Eigentümer eine Sache. Der Bestohlene bleibt ungeachtet des Diebstahls Eigentümer der Sache. Als Eigentümer hat er einen Herausgabeanspruch gegen den Dieb.
Die Rechtsstellung als Eigentümer der Sache, das Eigentum an der Sache, ist eine dem Sachenrecht zugehörige Beziehung.
Der Herausgabeanspruch gegen den Dieb ist eine schuldrechtliche Beziehung zwischen dem Eigentümer und dem Dieb (von Person zu Person).

Typisch für Sachenrechte ist, dass sie auf Dauer hin orientiert sind (z.B. Eigentum an einer Sache).
Schuldrechtliche Beziehungen sollen erfüllt und dadurch zum Erlöschen gebracht werden.
Die Rechte einer Person an einer Sache werden auch als dingliche Rechte bezeichnet, wobei jedoch das BGB den Ausdruck nicht kennt und nur vom "Recht an einer Sache" oder vom "Recht an einem Grundstück" spricht.
Darüber hinaus können dingliche Rechte auch an Rechten entstehen.

Beispiele:
Pfandrecht an einem Recht, insbesondere an einer Forderung (§ 1273 Abs. 1 BGB); Nießbrauch an einem Recht (§ 1068 Abs. 1 BGB); Recht an einem Erbbaurecht (§ 11 ErbbaurechtsVO).

Man bezeichnet auch diese Rechte an Rechten bisweilen als "dingliche Rechte", weil der jeweils Berechtigte unmittelbar ein Recht an dem belasteten Recht erhält und nicht auf schuldrechtliche Ansprüche gegen den Inhaber des belasteten Rechts beschränkt ist.

Beispiel:
Der Pfandgläubiger eines Pfandrechts an einer Forderung hat ein unmittelbares Recht an der Forderung und ist nicht auf schuldrechtliche Ansprüche gegen den Gläubiger der belasteten Forderung beschränkt. (Näher dazu im Kreditsicherungsrecht).

II. Grundgedanken des Sachenrechts

1. Der Abstraktions- oder Trennungsgrundsatz

Im deutschen BGB wird eine Trennung zwischen dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft und dem sachenrechtlichen Erfüllungsgeschäft vorgenommen. Das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft und das sa-

chenrechtliche Erfüllungsgeschäft sind im deutschen Recht zwei verschiedene Verträge, für die unterschiedliche Rechtsvorschriften gelten und die an verschiedenen Stellen im BGB geregelt sind.
Beide Verträge sind in ihrer Wirksamkeit voneinander unabhängig (Abstraktionsgrundsatz), und zwar selbst dann, wenn sie gleichzeitig und in einer Urkunde schriftlich abgeschlossen werden.
Das ist eine besondere Regelung im deutschen Recht. Andere Rechtsordnungen kennen das nicht, wie z.B. das französische Recht, das englische Recht.
So ist also streng zu trennen zwischen einem **Kaufvertrag** und der **Übereignung**.
Der Kaufvertrag **verpflichtet** den Verkäufer zur Übereignung.

> § 433 Abs. 1 S. 1 BGB **Kaufvertrag:**
> Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum der Sache zu verschaffen.

Für die Erfüllung dieser Verpflichtung, der Übereignung, bedarf es eines weiteren Vertrags. Die Übereignung ist im Sachenrecht geregelt ist.

> § 929 S. 1 BGB **Übereignung:**
> Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist erforderlich, daß der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, daß das Eigentum übergehen soll.

Für beide Verträge können unterschiedliche Formvorschriften bestehen, wie das z.B. für Kauf und Übereignung eines Grundstücks der Fall ist. Der Kaufvertrag über ein Grundstück muß notariell beurkundet werden, d.h. der Notar muß u.a. die Willenserklärungen der Vertragspartner in eine Niederschrift aufnehmen.

> § 311 Abs.1 S. 1 BGB:
> Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung.

Auflassung
Die Übereignung des Grundstücks selbst bedarf der Eintragung in das Grundbuch und einer besonderen Einigung (= Auflassung). Die Auflassung muß bei **gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile** vor einer zuständigen Stelle erklärt werden (z.B. Notar).

> § 873 Abs. 1. S. 1 BGB:
> Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke... ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, ...

> § 925 Abs. 1 S. 1 BGB:
> Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden.

Beide Verträge (Kaufvertrag und Übereignung) können gleichzeitig, aber auch mit zeitlicher Verzögerung abgeschlossen werden.
Gerade der in der Regel gleichzeitige Abschluß erschwert dem Nichtjuristen das Verständnis für diese im deutschen Recht zugrunde gelegte Systematik. Aber die zeitliche Trennung erleichtert die Erkenntnis.

> *Beispiel:*
> Der Maschinenfabrikant verkauft am 1. Januar dem B eine Maschine, die noch hergestellt werden muß und die dem B am 1. Dezember geliefert werden soll. Die Zahlung soll erfolgen:
> ein Drittel bei Vertragsabschluß am 1. Januar,
> ein Drittel am 1. Juli,
> ein Drittel bei Lieferung.

In diesem Beispiel sind klar ersichtlich und streng voneinander zu trennen:

1. Kaufvertrag am 1. Januar;
2. Übereignung 1/3 des Geldes am 1. Januar (bei Barzahlung);
3. Übereignung 1/3 der Kaufsumme am 1. Juli;
4. Übereignung der Maschine am 1. Dezember;
5. Übereignung des letzten Drittels der Kaufsumme am 1. Dezember.

2. Das Spezialitätsprinzip

Im Sachenrecht gilt das Spezialitätsprinzip bzw. der Bestimmtheitsgrundsatz. Dingliche Rechte können grundsätzlich nur an **individuell bestimmten Sachen** begründet werden.

> *Beispiel:*
> Ich **verpflichte** mich, 10 Zentner Kartoffeln aus der kommenden Ernte zu liefern und zu übereignen. Das ist zulässig.

Die Erfüllung der Verpflichtung, die **Übereignung selbst**, kann nur an den **konkret bestimmbaren Kartoffeln** vorgenommen werden.

Eine **Übereignung** nur der Gattung nach bestimmter Sachen ist nicht möglich.
Auch bei sog. **Sachgesamtheiten,** wie beispielsweise bei dem Nachlaß eines Verstorbenen oder bei einem Geschäft, einer Bücherei, einem Warenlager und dergleichen muß sachenrechtlich über **jede einzelne Sache** verfügt werden.
Das bedeutet: bei der Bestellung von dinglichen Rechten an Sachgesamtheiten hat **jede einzelne Sache ihr eigenes Rechtsschicksal.**

Beispiel:
Befinden sich gestohlene Sachen in der Sachgesamtheit, dann geht das Eigentum an diesen Sachen nicht auf den Erwerber über (§ 935 BGB); andere dem Veräußerer nicht gehörende Waren, die er z.B. geliehen oder gemietet hat, kann der Erwerber nur erwerben, wenn er in gutem Glauben ist (§ 932 BGB).

3. Typenzwang

Im Sachenrecht herrscht sog. **Typenzwang,** d.h. durch Parteivereinbarung können andere als vom Gesetz vorgesehene Sachenrechte nicht geschaffen werden. Die gesetzlich vorgesehenen Rechtsinstitute, wie z.B. das Pfandrecht, die Hypothek, die Grundschuld usw. bilden einen *numerus clausus*.
Demgegenüber gilt im Schuldrecht der Grundsatz der Vertragsfreiheit, d.h. die Vertragspartner können den Inhalt eines Rechtsgeschäfts weitgehend frei festlegen. Im Sachenrecht besteht lediglich die Abschlußfreiheit und nicht die Inhaltsfreiheit. Die Parteien können nur bestimmen, ob sie z.B. ein Pfandrecht an einer Sache bestellen wollen, dessen Inhalt dagegen ist gesetzlich festgelegt.

4. Publizitätsprinzip

Da die dinglichen Rechte gegenüber jedermann gelten und folglich von jedermann zu beachten sind, besteht – anders als bei schuldrechtlichen Forderungen, die nur zwischen den Beteiligten wirken – ein Bedürfnis nach deutlicher Erkennbarkeit der dinglichen Rechtslage. Publizitätsmittel in diesem Sinne sind

- bei Grundstücken ein öffentliches Register, das Grundbuch,
- bei beweglichen Sachen der Besitz.

Zur rechtsgeschäftlichen Übertragung von dinglichen Rechten ist demgemäß neben der entsprechenden Einigung grundsätzlich (bei beweglichen Sachen) Übertragung des Besitzes bzw. (bei Grundstücken) Eintragung im Grundbuch nötig.

III. Rechtsquellen des Sachenrechts

Grundlegend für das Sachenrecht ist das 3. Buch des BGB, das folgende Regelungen enthält:

1. Besitz
2. Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken
3. Eigentum (Inhalt des Eigentums an Grundstücken und beweglichen Sachen, Ansprüche aus dem Eigentum, Miteigentum)
4. ..... (aufgehoben)
5. Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch)
6. Vorkaufsrecht
7. Reallasten
8. Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld
9. Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten

Das dritte Buch des BGB enthält nicht alle Vorschriften über Rechtsverhältnisse an Sachen. Teilweise finden sich auch Regelungen im allgemeinen Teil des BGB, wie beispielsweise in den §§ 90 ff. BGB über Sachen, Bestandteile, Zubehör, Nutzungen und Früchte. Auch im Schuldrecht, im Familienrecht und im Erbrecht gibt es sachenrechtliche Regelungen, wie das Gesamthandeigentum der Gesellschafter (§§ 718 f.), die Verfügungsbeschränkungen der im Güterstand der Zugewinngemeinschaft lebenden Ehegatten (§§ 1365, 1369 BGB).
Teilweise gibt es sachenrechtliche Sondergesetze, wie z.B. das Wohnungseigentumsgesetz; die Erbbauverordnung von 1919.

IV. Arten der dinglichen Rechte

1. Das Eigentum (§§ 903 ff. BGB)

Das Eigentum ist das umfassendste Herrschaftsrecht an einer Sache. Es umfaßt das Recht, auf eine Sache in beliebiger Weise einzuwirken und Dritte von der Einwirkung auszuschließen. Einschränkungen können sich ergeben aus gesetzlichen Vorschriften oder den Rechten Dritter an der Sache.

2. Das Erbbaurecht (ErbbaurechtsVO)
Das Erbbaurecht ist das subjektiv persönliche, beschränkte dingliche Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Gebäude zu errichten oder zu unterhalten.

3. Die Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB)
Hier handelt es sich um das subjektiv dingliche Recht, das dienende Grundstück auf eine bestimmte Art zu nutzen. Die Belastung besteht in einer Duldung oder Unterlassung, niemals jedoch in einer Handlung (z.B. Wegerecht vom Wohnhaus zu einer Garage über das dienende Grundstück; Recht zur Verlegung von Versorgungsleitungen über das dienende Grundstück; Duldung von Geräuschen, Dämpfen, Gerüchen; Unterlassung bestimmter gewerblicher Betätigungen auf dem dienenden Grundstück).

4. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)
Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit ist ein subjektiv höchstpersönliches Recht, ein Grundstück in bestimmter Weise zu benutzen (z.B. Wohnrecht). Das Recht ist an eine bestimmte Person gebunden und kann nicht übertragen werden (Ausnahme bei juristischen Personen).

5. Der Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)
Der Nießbrauch ist das subjektiv höchstpersönliche Recht, eine fremde Sache zu besitzen und deren Nutzungen zu ziehen. Er kann bestellt werden an beweglichen und unbeweglichen Sachen und ist weder vererblich noch übertragbar.

6. Die Reallasten (§§ 1105 ff. BGB)
Unter einer Reallast versteht man das subjektiv dingliche oder das subjektiv persönliche Recht, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen aller Art zu erhalten

Beispiel:
Steinbruchunternehmen gewinnt Steine aus einem Grundstück

7. Das dingliche Vorkaufsrecht (§§ 1094 ff. BGB)
Das dingliche Vorkaufsrecht ist das subjektiv dingliche oder subjektiv persönliche Recht, durch einseitige Erklärung in einen über ein Grundstück geschlossenen Kaufvertrag einzutreten. Die Vorschriften der §§ 504 - 514 BGB sind entsprechend anzuwenden.

8. Die Hypothek (§§ 1113 ff. BGB)
Die Hypothek ist das subjektiv persönliche Recht, sich wegen einer zugrunde liegenden Forderung aus einem Grundstück zu befriedigen. Sie dient der Sicherung dieser Forderung.

9. Die Grundschuld (§§ 1191 ff. BGB)
Sie ist das subjektiv persönliche Recht, aus einem Grundstück die Zahlung einer bestimmten Geldsumme zu verlangen. Im Unterschied zur Hypothek ist die Grundschuld abstrakt, d.h. in ihrer Wirksamkeit von dem Bestehen einer Forderung unabhängig.

10. Die Rentenschuld (§§ 1199 ff. BGB)
Die Rentenschuld ist das subjektiv persönliche Recht, aus einem Grundstück regelmäßig wiederkehrende Geldleistungen zu verlangen.

11. Das Pfandrecht (§§ 1204 ff. BGB)
Das Pfandrecht ist das subjektiv persönliche Recht, sich aus einer beweglichen Sache oder einem Recht für eine zugrunde liegende Forderung zu befriedigen.

§ 2 Sachen

I. Begriff
II. Einzelsache und Sachgesamtheit
1. Einzelsache
2. Sachgesamtheit
III. Einteilung der Sachen
1. Bewegliche und unbewegliche Sachen
2. Vertretbare und nicht vertretbare Sachen (§ 91 BGB)
IV. Bestandteile der Sache
1. Begriff des Bestandteils
2. **Wesentlicher Bestandteil** (§ 93 BGB)
3. Scheinbestandteile an Grundstücken und Gebäuden (§ 95 BGB)
V. Zubehör (§ 97 BGB)
1. Begriff des Zubehörs
2. Hauptsache und Nebensache
3. Dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen
4. Das räumliche Verhältnis
5. Die Verkehrsanschauung
6. Sonderregelung für das gewerbliche und landwirtschaftliche Inventar (§ 98 BGB)
7. Rechtsfolgen
VI. Nutzungen, Früchte und Gebrauchsvorteile (§§ 99, 100 BGB)
1. Nutzungen (§ 100 BGB)
2. Früchte (§ 99 BGB)
a. Früchte einer Sache
b. Früchte eines Rechts
3. Gebrauchsvorteile
4. Rechtsfolgen

I. Begriff

Sachen sind nur **körperliche** Gegenstände (§ 90 BGB), also Dinge, die einen Raum einnehmen. Der Aggregatzustand kann fest, flüssig oder gasförmig sein.
Keine Sachen sind demgegenüber z.B. Forderungen. "Gegenstand" im Sinne des BGB ist der Oberbegriff, der Sachen, Rechte und sonstige Vermögensbestandteile umfaßt. Vermögensbestandteile sind z.B. Geschäftsgeheimnisse eines Unternehmers oder dessen Kundenstamm.
Auch Gegenstände körperlicher Natur, die nicht räumlich begrenzt werden können, sind keine Sachen, z.B. das im Fluß fließende Wasser, das Meer, die freie Luft.
Schließlich sind Tiere aufgrund des 1990 in das BGB eingefügten § 90 a keine Sachen (mehr). Die für Sachen geltenden Vorschriften finden allerdings nach wie vor durchgängig entsprechende Anwendung.

II. Einzelsache und Sachgesamtheit

1. Einzelsache

"Sache" im Sinne des Gesetzes ist lediglich der **einzelne selbständige** körperliche Gegenstand. Dabei kann es sich auch um eine zusammengesetzte Sache handeln.

*Beispiele für **zusammengesetzte** Sachen:*
Kraftfahrzeug, Fernsehgerät, Computer.

2. Sachgesamtheit

Keine Sachen sind Sachgesamtheiten, die sich aus einer Vielzahl von einzelnen Sachen zusammensetzen. Und zwar sind sie auch dann nicht eine einzelne Sache, wenn sie einem gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Zweck dienen.

*Beispiele für **Sachgesamtheiten:***
Ein Warenlager, eine Bibliothek etc.

Im Sinne des Rechts bestehen derartige Sachgesamtheiten aus zahlreichen einzelnen Sachen.

III. Einteilung der Sachen

1. Bewegliche und unbewegliche Sachen

Ein wichtiger Unterschied besteht zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen. Unbewegliche Sachen sind Grundstücke. Ein Grundstück ist ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der als eine selbständige Einheit im Grundbuch eingetragen ist. Alle Sachen, die weder Grundstück noch Grundstückbestandteil sind, werden als bewegliche Sachen bezeichnet.

2. Vertretbare und nicht vertretbare Sachen (§ 91 BGB)

Eine weitere Einteilung wird zwischen vertretbaren und nicht vertretbaren Sachen vorgenommen. Vertretbare Sachen sind bewegliche Sachen, die im Verkehr nach Zahl, Maß oder Gewicht bestimmt zu werden pflegen (§ 91 BGB), z.B. Geldscheine, Kohle, Mehl, Zucker, Heizöl....
Der Begriff spielt bei manchen Schuldverhältnissen eine Rolle, die sich nur auf vertretbare Sachen beziehen, wie z.B. beim Darlehen (§ 607 BGB). Wer vertretbare Sachen als Darlehen empfangen hat, muß dem Gläubiger bei Fälligkeit Sachen von gleicher Art, Güte und Menge zurückerstatten.

Hinweis:
Der Begriff der vertretbaren Sache ist nicht identisch mit dem Begriff der Gattungssache.
Bei vertretbaren Sachen kommt es auf die Verkehrsanschauung an, bei Gattungssachen auf die Parteivereinbarung.

IV. Bestandteile der Sache

1. Begriff des Bestandteils

Bestandteil einer Sache ist jeder Teil der Sache, der ihr entweder von Natur aus zugehört oder wenigstens so in sie eingefügt ist, daß sie einen einheitlichen körperlichen Gegenstand bilden und daß ein Sondergebrauch des Teils nicht möglich ist.
Bei einer Trennung der Bestandteile (z.B. der Sitze aus dem PKW) erhält man neue Sachen.

Beispiele für Bestandteile:
Bei einem PKW sind Motor, Räder, Türen, Sitze usw. Bestandteile des PKW. Bei einem Schrank sind dessen Schubladen Bestandteile, auch wenn sie nicht fest mit ihm verbunden sind.

Nicht zu den Bestandteilen einer Sache gehören mit ihr nicht körperlich, sondern nur wirtschaftlich zweckverbundene Sachen.

Beispiel:
Eine Bücherei ist nicht eine einzige Sache, sondern die einzelnen Bücher sind rechtlich selbständige Sachen;
der Verbandskasten im PKW ist kein Bestandteil des Pkw.

Ob im konkreten Fall eine einzelne Sache oder mehrere zu einer einheitlichen wirtschaftlichen Zweckbestimmung zusammengefaßte Sachen vorliegen, entscheidet sich nach der natürlichen Betrachtungsweise eines unvoreingenommenen Beobachters. Entscheidend ist, ob nach der Verkehrsauffassung eine einheitliche Sache oder eine Sachmehrheit vorliegt.

Beispiel:
In einer Schatulle befindliche einzelne Perlen sind keine Bestandteile einer einheitlichen Sache.
Anders ist es, wenn Perlen zu einer Perlenkette verbunden sind.

Rechtsfolgen für Bestandteile:
Bestandteile einer Sache teilen in der Regel das Schicksal der Hauptsache. Aber es können auch abweichende Vereinbarungen getroffen werden, soweit es sich nicht um wesentliche Bestandteile handelt.

2. Wesentlicher Bestandteil (§ 93 BGB)

Eine besonders wichtige Art von Bestandteilen sind die sog. wesentlichen Bestandteile, die in § 93 BGB geregelt sind.

Wesentliche Bestandteile § 93 BGB

Wesentliche Bestandteile sind solche Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne daß der eine oder der andere der Bestandteile zerstört oder in seinem Wesen verändert wird.

Wichtig:
Für den Begriff "wesentliche Bestandteile"
kommt es darauf an, ob bei einer Trennung **die Bestandteile** zerstört werden.
Es kommt **nicht** darauf an, ob die **Gesamtsache** zerstört wird.

Beispiel:

Auf einem Bergungsschiff befindet sich ein Krahn. Bei der Prüfung der Frage, ob dieser Krahn wesentlicher Bestandteil des Bergungsschiffs ist, kommt es darauf an, ob der Krahn oder der "Rest" des Schiffs bei einer Trennung zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Es kommt nicht darauf an, ob das Bergungsschiff ohne Krahn wertlos ist.
Demgemäß ist dieser Krahn nicht wesentlicher Bestandteil des Bergungsschiffs, denn der Krahn ist auch anderweitig nutzbar.

Weiteres Beispiel:
Eine andere Rechtslage ergibt sich bei einem Schiffsmotor, der speziell für ein bestimmtes Schiff gebaut worden war. Dieser Motor kann bei Herausnahme praktisch nicht wieder verwendet werden. Er ist daher "wesentlicher Bestandteil" des Schiffs.

Weiteres Beispiel:
Der **Motor eines PKW** ist **nicht** wesentlicher Bestandteil des Autos. Bei derartigen Serienfabrikationen kann der Motor ohne weiteres in ein anderes Fahrzeug eingebaut werden und und ist demgemäß in ausgebautem Zustand nicht zerstört.

Bei Grundstücken sind alle mit Grund und Boden fest verbundenen Sachen wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 Abs. 1 BGB). Dazu gehören insbesondere die Gebäude und die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen (§ 94 Abs. 2 BGB).

Beispiel:
Auch eine Ölheizungsanlage einer Zentralheizung ist wesentlicher Bestandteil des Gebäudes und damit des Grundstücks. Gleiches gilt für einen Fahrstuhl, verklebte Teppichböden etc.

Rechtsfolgen für wesentliche Bestandteile:
Wesentliche Bestandteile können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein (§ 93 BGB). Sie teilen also immer das rechtliche Schicksal der Gesamtsache. Im Unterschied zu den einfachen Bestandteilen kann auch durch Parteivereinbarung bei wesentlichen Bestandteilen nichts anderes vereinbart werden.

Beispiel:
Man kann nicht Eigentümer eines Hauses werden; rechtlich wird man Eigentümer des Grundstücks nebst dessen wesentlichen Bestandteilen, z.B. eines Hauses auf dem Grundstück. (Eine Sonderregelung gilt für Eigentumswohnungen.) Es ist also unmöglich, daß A Eigentümer eines Grundstücks und B Eigentümer eines darauf stehenden Hauses wird, und zwar selbst dann nicht, wenn A und B dies einverständlich so geregelt haben wollen.

Weiteres Beispiel:
Der Motor eines PKW ist nicht dessen wesentlicher Bestandteil. Mit der Übereignung des PKW geht nun zwar auch das Eigentum an dem Motor als dessen Bestandteil mit über, aber - und das ist der Unterschied zu den "wesentlichen Bestandteilen" des PKW - der Veräußerer kann sich das Eigentum an dem Motor vorbehalten. Dann bleibt der Motor Eigentum des Veräußerers und der Erwerber wird Eigentümer des PKW ohne dessen Motor.

Weiteres Beispiel:
Der Lieferant eines PKW-Motors kann sich gegenüber dem Hersteller des PKW das Eigentum an einem gelieferten Motor vorbehalten. Das Eigentum des Lieferanten am Motor geht dann auch nicht durch den Einbau in den PKW verloren.

Daß ein wesentlicher Bestandteil nicht Gegenstand besonderer *dinglicher* Rechte sein kann, schließt allerdings bloße *schuldrechtliche* Vereinbarungen nicht aus.

Beispiel:
Eine Pkw-Ausstellungshalle ist in der Regel ein wesentlicher Bestandteil des betreffenden Grundstücks.
Das schließt aber nicht aus, daß der Eigentümer (oder auch ein Dritter) mit einem Interessenten einen Kaufvertrag über die Halle abschließt. Denn: „Insoweit handelt es sich nur um einen Kaufvertrag über einen Gegenstand, der als Sache erst künftig, z.B. durch den Abbau der Halle, mit rechtlicher Selbständigkeit entstehen sollte."
Ein Kaufvertrag über eine Sache, die erst künftig entstehen soll ist möglich. [1]

3. Scheinbestandteile an Grundstücken und Gebäuden (§ 95 BGB)

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit einem Grundstück verbunden sind, gehören nicht zu den Bestandteilen eines Grundstücks. Desgleichen gehören Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, nicht zu den Bestandteilen eines Gebäudes. Es kommt nicht darauf an, ob die Sache fest oder leicht lösbar ist.

Beispiel:
Die von einem Mieter eines Hauses für die Dauer der Mietzeit auf dem Grundstück errichtete Garage wird weder wesentlicher noch einfacher Bestandteil des Grundstücks; gleiches gilt für eine Baubude oder die Pflanzen einer Baumschule.

Weiterhin sind nicht Bestandteile eines Grundstücks Gebäude oder Werke, die "in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden werden" (§ 95 Abs. 1 S.2 BGB).

[1] BGH NJW 2000, 504, 505

Derartige dingliche Rechte an einer fremden Sache sind z.B. Erbbaurecht, Nießbrauch, Dienstbarkeit, Überbaurecht.

Beispiel:
Eine Wasserleitung wird von einem Grunddienstbarkeitsberechtigten auf dem dienenden Grundstück angelegt.

Scheinbestandteile werden als bewegliche Sache behandelt und werden auch so übereignet.

Beispiel:
Ein Haus, das für die Dauer der Pacht auf fremdem Boden errichtet wurde, wird wie eine bewegliche Sache übereignet.

V. Zubehör (§ 97 BGB)

Neben den Bestandteilen einer Sache gibt es noch das Zubehör, das zu der Sache gehören kann.

1. Begriff des Zubehörs

Unter **Zubehör** versteht man:

- **selbständige** bewegliche Sachen,
- die dem **wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt** sind und
- die zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden **räumlichen Verhältnis** stehen.
- Hauptsache können bewegliche Sachen, Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sein.

Beispiele:
Versandgefäße, Flaschen; Verpackungsmaterialien sind Zubehör der gelieferten Waren;
Schrankschlüssel ist Zubehör des Schrankes;
Baumaterial, das auf einem Baugrundstück lagert, ist Zubehör des Grundstücks;
Warndreieck und **Verbandskasten** sind Zubehör des Pkw.

Im einzelnen setzt der Begriff **Zubehör** voraus:

2. Hauptsache und Nebensache

Der Begriff des Zubehörs setzt **zwei Sachen** voraus, eine Hauptsache und die Nebensache (das Zubehör), wobei

- die Nebensache eine **bewegliche Sache** sein muß und
- die Nebensache **körperlich selbständig** sein muß, also nicht ein Bestandteil der Hauptsache sein darf.

Für die Zubehöreigenschaft einer Sache ist erforderlich, daß die Sache **körperlich selbständig** ist. Sie darf also nicht ein Bestandteil der Hauptsache sein.

*Beispiele - **Zubehör**:*
Das **Rettungsboot** ist Zubehör des Schiffs.
Das **Getreide nach der Ernte** kann **Zubehör** des Grundstücks sein, wenn es beispielsweise zur Aussaat bestimmt ist und damit dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstücks dient.

*Beispiele - **kein Zubehör**:*
Der **Mast** eines Schiffs ist Bestandteil des Schiffs, kann also kein Zubehör sein.
Das **Getreide auf dem Feld** ist vor der Ernte wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, kann also **kein Zubehör** sein.

3. Dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen

Die Nebensache muß außerdem dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dauernd zu dienen bestimmt sein. Sie muß die wirtschaftliche Ausnutzung der Hauptsache ermöglichen oder erleichtern und dabei der Hauptsache **untergeordnet** sein und zu ihr in einem **Abhängigkeitsverhältnis** stehen.

Beispiel - Zubehör:
Gabelstapler und **Maschinen** sind Zubehör zur Fabrik;

*Beispiel – **kein Zubehör**:*
Rohstoffvorräte sind kein Zubehör, da sie als gleichgewichtig zu erachten sind und da es an der Dauerhaftigkeit fehlt.

Der Begriff „wirtschaftlich“ ist hierbei **nicht eng** auszulegen, auch kulturellen oder ideellen Zwecken dienende Sachen können Zubehöreigenschaft haben.

Beispiel:

Eine **Orgel** kann Zubehör der Kirche sein (so das Reichsgericht).

Dient die Sache einem Gebäude oder einem gewerblichen Betrieb, so ist die Hauptsache das Grundstück, auf dem das Gebäude steht bzw. auf dem das Gewerbe betrieben wird.

Beispiele - Zubehör des betreffenden Grundstücks sind:
Boote auf dem Teich einer Gastwirtschaft;
Lastkraftwagen eines gewerblichen Unternehmens;
Hotelomnibus eines Hotels;
Ladeneinrichtung im Supermarkt (soweit nicht schon Bestandteil).

4. Das räumliche Verhältnis

Das Zubehör muß in einem räumlichen Verhältnis zur Hauptsache stehen. Eine vorübergehende Trennung hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.

Beispiel:
Der Gartenschlauch bleibt Zubehör, auch wenn er zur Reparatur weggegeben wird.

Die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen begründet nicht die Zubehöreigenschaft. Auch hebt eine vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache die Zubehöreigenschaft nicht auf.

5. Die Verkehrsanschauung

Maßgeblich für die Frage, ob eine Zubehöreigenschaft vorliegt, ist die Verkehrsauffassung.
Eine Sache ist kein Zubehör, wenn sie vom Verkehr nicht als solches angesehen wird und zwar selbst dann nicht, wenn alle anderen Voraussetzungen vorliegen.

6. Sonderregelung für das gewerbliche und landwirtschaftliche Inventar (§ 98 BGB)

Eine eingehende Regelung für die Zubehöreigenschaft ist für das gewerbliche und landwirtschaftliche Inventar getroffen worden.

§ 98 BGB:
Dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache sind zu dienen bestimmt:
1. bei einem Gebäude, das für einen gewerblichen Betrieb dauernd eingerichtet ist, insbesondere bei einer Mühle, einer Schmiede, einem Brauhaus, einer Fabrik, die zu dem Betriebe bestimmten Maschinen und sonstigen Gerätschaften;
2. bei einem Landgute das zum Wirtschaftsbetriebe bestimmte Gerät und Vieh, die landwirtschaftlichen Erzeugnisse, soweit sie zur Fortführung der Wirtschaft bis zu der Zeit erforderlich sind, zu welcher gleiche oder ähnliche Erzeugnisse voraussichtlich gewonnen werden, sowie der vorhandene, auf dem Gute gewonnene Dünger.

7. Rechtsfolgen

An Zubehör kann grundsätzlich eine andere Rechtslage bestehen als an der Hauptsache.
Aber wegen des wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen dem Zubehör und der Hauptsache verknüpft auch die Rechtsordnung **teilweise** das rechtliche Schicksal des Zubehörs mit dem der Hauptsache (aber nur in den vom Gesetz ausdrücklich genannten Fällen und meistens nur vermutlich):

- Die Verpflichtung zur Veräußerung oder Belastung der Hauptsache erfaßt im Zweifel das Zubehör (§§ 314, 498, 2164 BGB);
- Die Veräußerung oder Belastung eines Grundstücks erfaßt im Zweifel das Zubehör (§§ 926,1031, 1093 BGB);
- Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden erfassen auch das jeweilige Zubehör (§§ 1120, 1192, 1199 BGB).

Beispiel:
So ist ein LKW in die Haftung für eine Hypothek einbezogen, wenn er zum Zubehör des betreffenden Grundstücks gehört.
Ein Grundstück, auf dem eine Flaschenfabrik steht, ist mit einer Hypothek belastet. Diese Hypothek erstreckt sich auch auf die Lastwagen, die die Flaschen abtransportieren.

VI. Nutzungen, Früchte und Gebrauchsvorteile (§§ 99, 100 BGB)

1. Nutzungen (§ 100 BGB)

Nutzungen sind die Früchte einer Sache oder eines Rechts sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache oder des Rechts gewährt (§ 100 BGB).
Nutzungen ist also der Oberbegriff über Früchte und Gebrauchsvorteile.

2. Früchte (§ 99 BGB)

Früchte sind zu unterteilen in Früchte einer Sache (Sachfrüchte) und Früchte eines Rechts (Rechtsfrüchte).

a. Früchte einer Sache

Früchte einer Sache sind die Erzeugnisse der Sache und die sonstige Ausbeute, welche aus der Sache ihrer Bestimmung gemäß gewonnen wird (§ 99 Abs. 1 BGB), ohne Rücksicht darauf, ob es sich um Raubbau handelt. Das "ihrer Bestimmung gemäß gewonnen" in § 99 Abs.1 BGB bezieht sich lediglich auf die Ausbeute - Erzeugnisse einer Sache (Getreide, Obst, Jungtiere, Bäume) sind stets Früchte.

b. Früchte eines Rechts

Früchte eines Rechts sind die Erträge, welche das Recht seiner Bestimmung gemäß gewährt, insbesondere bei einem Rechte auf Gewinnung von Bodenbestandteilen (§ 99 Abs. 2 BGB).

> *Beispiel:*
> Vom Nießbraucher, Pächter gewonnene landwirtschaftliche Erzeugnisse sind Früchte des Nießbrauchs, Pachtrechts.
> Dividende ist Frucht des Aktienrechts. Rechtsfrüchte einer Leibrente sind die Einzelleistungen. Ob Darlehenszinsen unmittelbare oder mittelbare Rechtsfrüchte sind (s.u.), ist strittig.

Früchte sind auch die sog. *mittelbaren Sach- und Rechtsfrüchte*. Das sind Erträge, welche eine Sache oder ein Recht vermöge eines Rechtsverhältnisses gewährt (§ 99 Abs. 3 BGB).

> *Beispiel:*
> Entgelte, die für den Gebrauch einer Sache oder eines Rechts gezahlt werden, wie z.B. Miete, Pacht. Erträge eines Unternehmens sind keine unmittelbaren Sachfrüchte, ähneln jedoch den mittelbaren Rechtsfrüchten (so BGH).

3. Gebrauchsvorteile

Zu den Nutzungen gehören die sonstigen Vorteile, die der Gebrauch einer Sache gewährt (Tragen eines Kleids, Bewohnen einer Wohnung).

4. Rechtsfolgen

Der Begriff der Frucht findet sich in zahlreichen Vorschriften (vgl. §§ 256, 292, 955, 987 ff., 2020, 2038 BGB).
§ 101 BGB enthält eine Auslegungsregelung über die schuldrechtliche Ausgleichspflicht zwischen mehreren nacheinander Fruchtziehungsberechtigten, z.B. Veräußerer - Erwerber, Verpächter - Pächter.
Die Sachfrüchte gebühren danach dem Berechtigten, wenn sie während seiner Berechtigung von der Sache getrennt werden; andere Früchte gebühren dem Berechtigten, wenn sie während seiner Berechtigung fällig werden.

§ 3 Tiere als Sachen (§ 90 a BGB)

I. Tiere als Sachen
II. Rechtsfähigkeit von Tieren
III. Eigenrechte der Natur

I. Tiere als Sachen (§ 90 a BGB)

Bis zum Jahre 1990 wurden Tiere ohne besondere Regelung als „Sachen“ im Sinne des § 90 BGB angesehen. Im August 1990 verabschiedete der Bundestag eine neue Regelung für Tiere.

> § 90a Tiere
> Tiere sind keine Sachen. Sie werden durch besondere Gesetze geschützt. Auf sie sind die für Sachen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.

Tiere sollen als Mitgeschöpfe angesehen werden.

> Die Rechtswissenschaft ist die dem Zentrum des Geistes entlegene Provinz,
> die dem Fortschritt nur langsam nachzuhumpeln pflegt.
> Hans Kelsen (Staatstheoretiker)

II. Rechtsfähigkeit von Tieren

Es hat weltweit eine politische Bewegung gegeben, die neben den Menschen auch anderen Lebewesen Rechtssubjektivität und insbesondere ein Recht auf Existenz zuerkennen wollte.
Rechtstechnisch bestehen für eine derartig gestaltete Rechtslage keine Probleme. In unserer deutschen Rechtsordnung sind reine gedachte fiktive Gebilde wie die **juristischen Personen** mit eigener Rechtsfähigkeit ausgestattet. Juristische Personen können sich auf das allgemeine Persönlichkeitsrecht berufen. Auch einer **Vermögensmasse** kann eine **eigene Rechtsfähigkeit** eingeräumt werden: der **Stiftung** (§§ 80 ff. BGB).
Eine entsprechende Regelung wäre dementsprechend auch für Tiere möglich.

1. Klage der **Robben der Nordsee** gegen **die Bundesrepublik Deutschland** (VerwG Hamburg)[2]

Am 18. September 1988 wurde beim Verwaltungsgericht Hamburg ein gerichtliches Verfahren mit folgendem Inhalt in Gang gesetzt:[3]

A n t r a g
der **Seehunde in der Nordsee** - Antragsteller -
g e g e n
die **Bundesrepublik Deutschland** - Antragsgegnerin -

Es handelte sich um eine groß angelegte Symbolklage der Robben als Kläger. Hinter der Klage standen die 8 größten Umweltverbände.

> **Sachverhalt**
> Im Sommer 1988 verendeten Tausende von jungen Seehunden. In die Nordsee waren zwanzig Jahre lang mit staatlicher Genehmigung tonnenweise ungereinigte Abwässer und Chemiemüll über Rhein und Elbe und Dünnsäure allein zwischen 1969 und 1988 rund 15 Millionen Tonnen direkt ins Meer geleitet worden. Gefährlichen Sondermüll verbrannte man auf der See. Die Umweltverbände sahen darin eine Ursache für das Tiersterben.

Die Robbenklage fand in Fachliteratur und Presse ein breites Echo. Der *Spiegel* berichtete über den „Prozeß von rechtshistorischer Bedeutung“, die *Zeit* hielt die Klage „zugunsten der Robben und letztlich der Menschheit“ für eine der ganz seltenen „Wendungen zum Besseren in Sachen Umwelt“, die jedem Kind einleuchte. „Die Gerichte müssen nun herausfinden, wes Geistes Kind wir sind.“[4]
Das *Verwaltungsgericht Hamburg* lehnte die Klage ab:

> **Gründe**
> „Natürliche Personen sind nach geltendem deutschen Recht die Menschen. Dies entspricht dem Verständnis des Gemeinen Rechts, das die Begriffe rechtsfähig oder Rechtssubjekt oder Person gleichsetzt und als natürliche Person – nur – den Menschen ansieht. ..
> Tragender Grund dafür, dass die Rechtsordnung die Rechtsfähigkeit und damit insbesondere die Befähigung, Träger von Rechten zu sein, nur dem Menschen zuordnet, liegt in der Erkenntnis, dass nur ihm die besondere Personenwürde zu eigen ist, kraft seines Geistes, die ihn aus eigener Entscheidung dazu befähigt, seiner selbst bewusst zu werden, sich selbst zu bestimmen und sich die Umwelt zu gestalten, die ihn von allen anderen Lebewesen der Natur abhebt. ..
> Dem entspricht, dass es der deutschen Rechtsordnung auch sonst fremd ist, die Personen-Eigenart, und damit die Fähigkeit, Rechte und Pflichten zu haben, auf Tiere zu übertragen. Tiere werden vielmehr – im rechtlichen Gegensatz zu Personen – als Sache behandelt.“

---

[2] *Verwaltungsgericht Hamburg*, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht 1988, 1058 ff.
[3] zitiert nach *Klaus Bosselmann*, Im Namen der Natur, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, Darmstadt 1992, S.181
[4] *Die Zeit* v. 26.8.1988, zitiert nach *Bosselmann*, S. 181

Auch im Tierschutzgesetz „ist der Schutz des Tieres als eines Mitgeschöpfes nur als sittliche Pflicht des Menschen, nicht aber als Recht dieses Geschöpfes selbst ausgeformt. Das Tier ist danach unverändert Sache im Sinne des Bürgerlichen und des Verwaltungsrechts, es ist nicht irgendwie zur Rechtspersönlichkeit erhoben, dem Rechte gegenüber dem Menschen gegeben sein könnten. Der Einführung eines Eigenrechts der Tiere hat sich der Gesetzgeber eben verschlossen."

Die Zeit kommentierte das Urteil mit den Worten *Shakespeares*: Ist dies schon Tollheit, hat es doch Methode. „Bei Strafe des eigenen Untergangs ist die Menschheit zu einer radikal neu definierten Fürsorge aufgerufen."[5]

In einer demoskopischen Umfrage im Anschluß an die Robbenklage erklärten 75,9 % der Befragten, dass Tiere eine Seele haben und 51,8% bejahten, dass für Tiere das gleiche Recht gelten solle, wie für Menschen.[6]

2. Klage der **Mikroben auf freie Entfaltung der Persönlichkeit vor dem Amtsgericht Pinneberg**
Der Politiker Bundesinnenminister *Otto Schily* [7] hielt den Gedanken, neben dem Menschen auch der Natur eigene Rechte einzuräumen als "kompletten Unsinn". Er entgegnete mit dem Beispiel einer Mikrobe, die vor dem Pinneberger Amtsgericht nun wohl ihr Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit einklage.
Zwischen dem Menschen und der Natur bestehe kein Rechtsverhältnis. Die Natur könne nur indirekt vorkommen, insofern als ein Mensch gegenüber einem anderen einen Anspruch auf Erhaltung der Natur geltend macht. *Schily* meinte, dass der Mensch „in der Natur einen besonderen Rang einnimmt" und „gewissermaßen vom Prinzip her immer Vorrang gegenüber der Natur hat".

III. Eigenrechte der Natur[8]

Die Idee, einen effektiven Schutz der Natur durch Einräumung von Eigenrechten der Natur zu erreichen, ist aus den USA überkommen und entzündete sich an einem gigantischen Bauvorhaben von *Disneyland* in einem Naturschutzgebiet.
Dagegen klagte ein Umweltverband. Der amerikanische Rechtswissenschaftler *Christopher Stone* schrieb eine Stellungnahme und fragte, ob denn nicht die Bäume vor Gericht auftreten könnten.
„Ich möchte hier den ernsthaften Vorschlag unterbreiten, den Wäldern, Ozeanen, Flüssen und anderen sogenannten „Naturobjekten" – ja, der natürlichen Umwelt insgesamt – eigene Rechte zu verleihen."[9]
Stone hatte den Gedanken, dass das betroffene Wildnisgebiet „Mineral King" als juristische Person selbst als Kläger auftreten sollte.[10]
Seitdem wurde die Frage diskutiert, ob Tieren Pflanzen oder gar ganzen Landschaftsteilen eine Rechtsfähigkeit zuerkannt werden kann.
In der Folgezeit wurden in den USA zahlreiche Klagen nichtmenschlicher Kläger erhoben:
Klage eines Flusses,
Klage eines Sumpfgebietes,
Klage eines Bachs,
Klage des „Death Valley",
Klage im Namen eines nicht benannten Baumes ...
Eine Frau aus New York klagte „als nahe Freundin und Vormund des gesamten Viehbestandes, der gegenwärtig und in Zukunft zur Schlachtung bestimmt ist" um ein jüdisch-orthodoxes Ritual als verfassungswidrig anzugreifen, das bestimmte, das Vieh müsse bei noch vollem Bewusstsein gefesselt, abgestochen und aufgehängt werden.[11]
Der schweizer Verfassungsjurist *Leimbacher* plädierte für die Anerkennung der Natur als Körperschaft des öffentlichen Rechts.[12]
Der Präsident des Umweltbundesamtes der Bundesrepublik Deutschland *H. Freiherr von Lersner* fragte[13] bezugnehmend auf *Christopher Stone:*
„Warum sollte nicht die Meteorologische Weltorganisation WMO als Vormund der Ozonschicht auftreten und Staaten wegen Verletzung des Abkommens von Montreal zur Rechenschaft ziehen können ?"

---

5 *Die Zeit*, 11.11.1988
6 Vgl. *Bosselmann*, S. 188
7 *Otto Schily*, „Und nun eine „Ökologie" des Rechts ?" Kommune 8, 1989, S.18
8 *Lersner*, Gibt es Eigenrechte der Natur ?, NVwZ 1988, 988; *Übersohn,* Schrecken und Komik der juristischen Tierverehrung, Kritische Justiz, 1988, 342
9 *Christopher D. Stone*, Umwelt vor Gericht, Übersetzung der amerikanischen Originalausgabe „Should trees have standing ?", Wissenschaftliche Buchgesellschaft, 2. Aufl., Darmstadt 1992, S.29
10 zit. nach *Stone*, a.a.O. S. 108
11 zit. nach *Stone*, a.a.O., S.109 f.
12 *I. Leimbacher,* Die Rechte der Natur, Basel 1988
13 *Lersner*, „Der Ball wird aufgefangen" in *Christopher D. Stone*, Umwelt vor Gericht, S.121

§ 4 Besitz

I. Begriff (§ 854 BGB)
1. Tatsächliche Sachherrschaft (§ 854 BGB)
2. Besitzbegründungswille
II. Besitzdiener (§ 855 BGB)
III. Arten des Besitzes
1. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz
2. Mitbesitz und Teilbesitz
3. Eigenbesitz und Fremdbesitz
IV. Erwerb des Besitzes
1. Erwerb des unmittelbaren Besitzes (§ 854 BGB)
2. Erwerb des mittelbaren Besitzes
3. Besitzerwerb durch Erbfall
V. Verlust des Besitzes
1. Der Verlust des unmittelbaren Besitzes
2. Der Verlust des mittelbaren Besitzes
VI. Der Schutz des Besitzes
1. Der Besitz und "verbotene Eigenmacht"
2. Der Besitz als "sonstiges Recht" gem. § 823 BGB

Im täglichen Leben werden die Begriffe **"Besitz"** und **"Eigentum"** häufig synonym verwendet. Man spricht vom Hausbesitzer und meint den Hauseigentümer.
In der Rechtsterminologie sind die Begriffe Besitz und Eigentum scharf zu trennen.

I. Begriff (§ 854 BGB)

1. Tatsächliche Sachherrschaft (§ 854 BGB)

Der Besitz ist gekennzeichnet durch die "tatsächliche Gewalt" über die Sache
Der Begriff der tatsächlichen Gewalt wird vom Gesetz nicht näher erläutert. Die allgemeine Verkehrsauffassung ist für die Frage entscheidend, ob im einzelnen Fall die tatsächliche Gewalt über eine Sache erlangt worden ist oder nicht.
Es kommt nicht darauf an, ob derjenige, der die tatsächliche Sachherrschaft ausübt, ein Recht zum Besitz hat oder nicht.

Beispiel:
Der Dieb einer Sache ist deren Besitzer.

Erforderlich für den Besitz ist:
- eine **Beziehung von gewisser Dauer und Festigkeit**; eine nur vorübergehende Berührung der Sache reicht nicht aus.

Beispiel:
Der Parkbesucher, der sich auf eine Bank setzt, ist nicht Besitzer der Bank.

- eine gewisse **räumliche Beziehung** in dem Sinne, daß die Sache dem Besitzer räumlich zugänglich ist und daß er jederzeit auf die Sache einwirken kann.

Beispiel:
Der Besitz an einem PKW bleibt bestehen, auch wenn der PKW auf einem öffentlichen Parkplatz abgestellt wird.

2. Besitzbegründungswille

Zum Besitzerwerb ist ein **Besitzbegründungswille** erforderlich ist, da ohne einen solchen Willen die Begründung der Sachherrschaft nicht denkbar ist. Ausreichend ist ein genereller, nicht auf eine bestimmte Sache gerichteter Wille.[14]
Die unbewußte Innehabung einer Sache ohne den Willen zu deren tatsächlicher Beherrschung ist nicht ausreichend.

Beispiel:
Die bloße Mitbenutzung einer Sache ohne den Besitzbegründungswillen ist kein Besitzerwerb.

Der Besitz kann erlangt werden durch natürliche Personen, juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften (gem. § 14 BGB).

[14] BGHZ 101,186

Juristische Personen üben die Sachherrschaft durch ihre Organe aus.
Rechtsfähige Personengesellschaften (Außen-GbR, OHG, KG, EWIV, Partnergesellschaft) üben die Sachherrschaft durch ihre geschäftsführenden Gesellschafter aus (§ 124 HGB).

II. Besitzdiener (§ 855 BGB)

Nicht immer ist derjenige auch Besitzer, der eine Sache tatsächlich in der Hand hat.

> § 855 BGB:
> Übt jemand tatsächliche Gewalt über eine Sache für einen anderen in dessen Haushalt oder Erwerbsgeschäft oder in einem ähnlichen Verhältnis aus, vermöge dessen er den sich auf die Sache beziehenden Weisungen des anderen Folge zu leisten hat, so ist nur der andere Besitzer.

Der sog. Besitzdiener ist nicht Besitzer. Besitzer ist allein derjenige, für den der Besitzdiener den Besitz ausübt.

> *Beispiele:*
> Die Hausgehilfin ist nicht Besitzerin der Vase, die sie gerade putzt. Sie ist auch nicht Besitzerin der Wohnung, wenn der Eigentümer außer Haus ist.
> Die Sekretärin eines Unternehmens ist nicht die Besitzerin der Schreibmaschine des Unternehmens, auf der sie gerade schreibt.
> Der Chauffeur ist nicht Besitzer des PKW, den er für seine Chefin fährt.

Diese Beispielsfälle sind dadurch gekennzeichnet, daß derjenige, der die Sache unmittelbar in den Händen hält, **den Weisungen eines anderen in Bezug auf die Sache Folge zu leisten hat**.
Die Herrschaft über die Sache liegt bei dem anderen.
Voraussetzung für eine Weisungsgebundenheit im Sinne des § 855 BGB ist ein sozialrechtliches Über- und Unterordnungsverhältnis, ein soziales Abhängigkeitsverhältnis.

Nicht ausreichend ist eine lediglich schuldrechtliche Verpflichtung, sich in bestimmter Weise hinsichtlich der Sache zu verhalten. Das ist kein "ähnliches Verhältnis" im Sinne des § 855 BGB - ähnlich einer Tätigkeit im Haushalt mit einer Weisungsgebundenheit hinsichtlich der Haushaltssachen.

> *Beispiele für das **Nichtvorliegen** einer Besitzdienerschaft*
> Kfz-Reparaturwerkstatt für den fremden PKW, Schneider und dergleichen.

Rechtsfolgen:

- Die Übergabe einer Sache an den Besitzdiener (z.B. Haushaltsgehilfin) begründet den unmittelbaren Besitz des Besitzherrn.
- Gibt ein Besitzdiener die Sache ohne den Willen des Besitzherrn fort, dann ist die Sache dem Besitzherrn "abhanden gekommen" (§ 935 BGB), da er den Besitz ohne seinen Willen verloren hat. Ein gutgläubiger Eigentumserwerb Dritter ist nicht möglich (§ 935 BGB).
- Eignet sich der Besitzdiener die Sache ohne den Willen des Besitzherrn an (diebischer Hausangestellter nimmt kostbare Vase mit in die eigene Wohnung), dann ist die Sache dem Besitzherrn abhanden gekommen. Ein gutgläubiger Eigentumserwerb ist wiederum nicht möglich (§ 935 BGB).

III. Arten des Besitzes

Wir unterscheiden folgende Besitzarten:
1. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz
2. Mitbesitz und Teilbesitz
3. Eigenbesitz und Fremdbesitz

1. Unmittelbarer und mittelbarer Besitz

Der unmittelbare Besitz ist die tatsächliche Sachherrschaft über die Sache.
"Besitz" im Sinne des Rechts besteht aber nicht nur, wenn die tatsächliche Sachherrschaft ausgeübt werden kann. Als Besitzer wird vielmehr auch der sogenannte "mittelbare Besitzer" behandelt. Die Voraussetzungen für den mittelbaren Besitz sind in

> § 868 BGB geregelt:
> Besitzt jemand eine Sache als Nießbraucher, Pfandgläubiger, Pächter, Mieter, Verwahrer oder in einem ähnlichen Verhältnisse, vermöge dessen er einem anderen gegenüber auf Zeit zum Besitze berechtigt oder verpflichtet ist, so ist auch der andere Besitzer (mittelbarer Besitz).

Ein mittelbarer Besitzer ist also beispielsweise der Vermieter. Der Mieter ist unmittelbarer Besitzer. Der Mieter "vermittelt" dem Vermieter den Besitz. Der Mieter ist sog. **Besitzmittler.**
Das Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter wird als **Besitzmittlungsverhältnis** bezeichnet.
Für ein Besitzmittlungsverhältnis ist nach § 868 BGB erforderlich, daß jemand

- auf Grund eines Rechtsverhältnisses
- einem anderen gegenüber
- auf Zeit zum Besitz berechtigt oder verpflichtet ist (z.B. Miete, Pacht).

Das Besitzmittlungsverhältnis kann auch mehrstufig sein (Staffelbesitz, § 871 BGB).

Beispiel:
Vermieter – Mieter – Untermieter
Der Untermieter ist unmittelbarer Besitzer - der Mieter ist mittelbarer Besitzer - der Vermieter ist mittelbarer Besitzer.

Wichtig:
Der mittelbare Besitz ist von großer praktischer Bedeutung für das Sicherungseigentum.

2. Mitbesitz und Teilbesitz

Mitbesitz liegt vor, wenn mehrere Personen dieselbe Sache gemeinschaftlich besitzen. Der Mitbesitz ist selbständige Sachherrschaft, beschränkt durch die Sachherrschaft der übrigen Mitbesitzer. Mitbesitz kann in verschiedenen Arten bestehen.
Mitbesitz kann in der Weise bestehen, daß jeder Mitbesitzer die Sachherrschaft alleine ausüben kann. Dann spricht man vom einfachen (schlichten) Mitbesitz.

Beispiele:
Ehepartner haben einfachen Mitbesitz an dem Mobilar der Ehewohnung; Mieter eines Hauses haben eine Gemeinschaftswaschküche, zu der jeder Mieter selbständigen Zutritt hat.

Wenn mehrere Mitbesitzer den Besitz nur gemeinschaftlich ausüben können, spricht man von "Mitbesitz zur gesamten Hand".

Beispiel:
A und B haben einen Tresor mit einem Doppelschloß, das beide nur zusammen öffnen können.

Vom Mitbesitz ist der Teilbesitz zu unterscheiden. Hiervon spricht man, wenn jemand nur einen Teil einer Sache, insbesondere abgesonderte Wohnräume oder andere Räume, besitzt.

Beispiel:
Bei einer Wohngemeinschaft besteht an der Gemeinschaftsküche (schlichter) Mitbesitz, wohingegen an den Raum, der dem einzelnen Mitbewohner zur alleinigen Nutzung zusteht, Teilbesitz gegeben ist.

3. Eigenbesitz und Fremdbesitz

Eine weitere Unterscheidung ist von gewisser Bedeutung, nämlich Eigenbesitz und Fremdbesitz.
Nach § 872 BGB ist Eigenbesitzer, wer eine Sache "als ihm gehörend besitzt". Daraus ergibt sich im Umkehrschluß, daß der Fremdbesitzer die Sache als ihm nicht gehörend besitzen muß. Maßgebend für die Unterscheidung zwischen Eigen- und Fremdbesitz ist also lediglich die Willensrichtung des Besitzers.

Beispiele:
Fremdbesitzer: der Mieter, der ehrliche Finder, der Verwahrer;
Eigenbesitzer: der Eigentümer, aber auch der Dieb, der unehrliche Finder.

Eigenbesitz ist möglich bei unmittelbarem wie bei mittelbarem Besitz.

Beispiel:
Der Vermieter ist mittelbarer Besitzer und Eigenbesitzer.

Die Unterscheidung zwischen Eigen- und Fremdbesitz hat Bedeutung für den Erwerb von Sachenrechten (z.B. § 900, 927, 937 ff., 955, 958 BGB), ferner für die Haftung auf Schadensersatz bei Einsturz eines Gebäudes (vgl. § 836 BGB).

IV. Erwerb des Besitzes

1. Erwerb des unmittelbaren Besitzes (§ 854 BGB)

Der unmittelbare Besitz wird gem. § 854 BGB durch die Erlangung der tatsächlichen Gewalt erworben:

- durch einseitige Besitzergreifung, ursprünglicher (originärer) Besitzerwerb (§ 854 Abs. 1 BGB).

  Beispiel:
  Dieb entwendet einem anderen eine in dessen Besitz befindliche Sache. - Originärer Besitzerwerb durch den Dieb.

- durch Besitzübergabe vom bisherigen Besitzer, abgeleiteter (derivativer) Besitzerwerb (§ 854 Abs. 1 BGB)

- durch Einigung des bisherigen Besitzers und Erwerbers, wenn der Erwerber in der Lage ist, die Gewalt über die Sache auszuüben (§ 854 Abs. 2 BGB). Eine Übergabe ist hier nicht erforderlich.

  Beispiel:
  A ist Eigentümer und Besitzer eins **Stapels Holz im Walde.** Er will dem B Eigentum und Besitz übertragen. Hier genügt zur Besitz übertragung die bloße Einigung, ohne daß "die beiden erst in den Wald marschieren müßten".

Die erforderliche Einigung ist ein Vertrag mit zwei übereinstimmenden Willenserklärungen.
Für den Besitzerwerb ist ein **Besitzwille** Voraussetzung. Ohne den Besitzgründungswillen wird man nicht Besitzer.

Beispiel:
Einem Schlafenden wird ein Blumenstrauß in die Hand gelegt - der Schlafende wird nicht Besitzer;
Fremde Hühner verirren sich auf ein eingezäuntes Grundstück, der Grundstückseigentümer wird nicht Besitzer.

2. Erwerb des mittelbaren Besitzes

Mittelbarer Besitz kann auf
zweierlei Weise erworben werden:

***Erstens**:* Schaffung eines Besitzmittlungsverhältnisses gem. § 868 BGB.
Hierbei sind nochmals drei Möglichkeiten zu unterscheiden:

1. Der bisherige unmittelbare Besitzer überträgt unter Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses gem. § 868 BGB seinen unmittelbaren Besitz auf einen Dritten und wird selbst mittelbarer Besitzer.

Beispiel:
A vermietet die Sache an B und übergibt sie ihm. Vermieter A ist mittelbarer Besitzer.

2. Jemand erwirbt mittelbaren Besitz von einem anderen unter Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses, wobei der andere in unmittelbarem Besitz der Sache verbleibt.

Beispiel:
Kreditinstitut erwirbt Sicherungseigentum unter Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses (Besitzkonstitut §§ 930, 868 BGB).
Der Kunde behält den unmittelbaren Besitz. Das Kreditinstitut ist mittelbarer Besitzer.

3. Keiner der Beteiligten hat zunächst den Besitz. Es wird vereinbart, daß, sobald der eine den unmittelbaren Besitz erlangt, er diesen Besitz als Besitzmittler für den anderen erwerben soll, sog. vorweggenommenes (antizipiertes) Besitzkonstitut.
In der Praxis häufig bei Sicherungsübereignung von Warenlager mit wechselndem Bestand.

***Zweitens**:* Abtretung eines besitzmittelnden Herausgabeanspruchs gem. § 870 BGB.
Diese Abtretung ist ein formloser Vertrag und verschafft dem Abtretungsempfänger mittelbaren Besitz.

3. Besitzerwerb durch Erbfall

Nach § 857 BGB geht der Besitz auf den Erben über. Zwar erlangt der Erbe nicht "automatisch" mit dem Erbfall die tatsächliche Sachherrschaft, diese entsteht erst mit der esitzergreifung. Der Besitz des Erben ist ausnahmsweise ein Besitz ohne tatsächliche Sachherrschaft. Auf diese Weise ist bei einer Wegnahme von Nachlaßgegenständen § 935 BGB anwendbar.

V. Verlust des Besitzes

1. Der Verlust des unmittelbaren Besitzes

Der unmittelbare Besitz wird dadurch verloren, daß der unmittelbare Besitzer die tatsächliche Gewalt über die Sache aufgibt oder in anderer Weise verliert (§ 856 Abs. 1 BGB).
Zu unterscheiden ist zwischen freiwilligem und unfreiwilligem Verlust des unmittelbaren Besitzes.
Der freiwillige Verlust ist durch Übergabe oder einseitigen Akt (z.B. Wegwerfen) gekennzeichnet.
Bei einem unfreiwilligen Besitzverlust erfolgt die Besitzeinbuße unabhängig vom Willen des Besitzers, z.B. durch Verlieren der Sache oder durch Besitzergreifung seitens eines Dritten oder durch sonstige Ereignisse, die die tatsächliche Gewalt nicht nur vorübergehend beenden.
Wenn der Eigentümer einer Sache den unmittelbaren Besitz unfreiwillig verliert, dann ist ihm die Sache "abhanden gekommen". An abhanden gekommenen Sachen ist ein gutgläubiger Eigentumserwerb nicht möglich (§ 935 BGB).
Kein Besitzverlust tritt bei einer ihrer Natur nach nur vorübergehenden Verhinderung in der Ausübung der Gewalt ein (§ 856 Abs. 2 BGB).

Beispiele:
Chef bleibt Besitzer, auch wenn der Chauffeur ohne Wissen des Chefs den PKW zu einer kurzen Spritztour benutzt; ebenso Wohnungsbesitzer bei vorübergehender Abwesenheit oder Verlegen einer Sache innerhalb der Räume; des weiteren bleibt der Besitz bestehen an frei umherlaufenden Haustieren oder bei Liegenlassen einer Sache, wenn der Ort des Verlustes bekannt und die Möglichkeit der Wiedererlangung besteht.

2. Der Verlust des mittelbaren Besitzes

Der Verlust des mittelbaren Besitzes tritt ein
- durch Handlungen des mittelbaren Besitzers.

Beispiel:
Der Eigentümer vermietet eine Sache. Er wird mittelbarer Besitzer, der Mieter wird unmittelbarer Besitzer. Anschließend übereignet er die Sache an einen Dritten und tritt seinen Herausgabeanspruch gegen den Mieter an den Dritten ab.
Damit ist sein mittelbarer Besitz beendet.

- durch Handlungen des unmittelbaren Besitzers, sei es, daß er den unmittelbaren Besitz auf einen Dritten überträgt, oder sei es, daß er aufhört, den Besitz zu "vermitteln".

Beispiel:
Der unmittelbare Besitzer schreibt seinen Namen in ein entliehenes Buch. Er wird vom Fremdbesitzer zum Eigenbesitzer (durch Änderung der Willensrichtung). Damit verliert der mittelbare Besitzer (Verleiher) seinen mittelbaren Besitz.

- durch unfreiwilligen Verlust des unmittelbaren Besitzes.

Beispiel:
Der Entleiher verliert das geliehene Buch. Damit endet auch der mittelbare Besitz des Verleihers.

VI. Der Schutz des Besitzes

Der Besitz wird in mehrfacher Hinsicht geschützt.

1. Der Besitz und "verbotene Eigenmacht"

Weiterhin wird der Besitz gegen sog. verbotene Eigenmacht geschützt. Der Besitzer darf sich verbotener Eigenmacht mit Gewalt erwehren (§ 859 BGB). Hier liegt also eine Ausnahme von dem Grundsatz vor, daß man sich zur Durchsetzung einer Rechtsposition grundsätzlich der Gerichte bedienen muß und daß Selbsthilfe ausgeschlossen ist. (Eine weitere Ausnahme ist das Notwehrrecht gem. § 227 BGB).
Eine "verbotene Eigenmacht" liegt vor, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- der unmittelbare Besitz wird entzogen oder gestört
- das geschieht widerrechtlich (also kein gesetzlich gestatteter Grund für eine Entziehung)
- und ohne den Willen des Besitzers.

Der Besitzer darf sich verbotener Eigenmacht nicht nur mit Gewalt erwehren, sondern er darf auch die Sache dem auf frischer Tat getroffenen oder verfolgten Täter mit Gewalt wieder abnehmen (§ 859 Abs. 2 BGB).
Wird dem Besitzer eines Grundstücks der Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen, so darf er sofort nach Entziehung sich des Besitzes durch Entsetzung des Täters wieder bemächtigen (§ 859 Abs. 3 BGB).

Beispiel:
Bei unberechtigtem Parken auf Privatgelände darf abgeschleppt werden. „Sofort“ i.S.d. § 859 Abs. 3 BGB ist allerdings nicht mehr nach 7 Stunden widerrechtlichem Parken gegeben.[15]

Neben der Selbsthilfe kann der Betroffene seine Rechte natürlich auch im Klagewege geltend machen. Besitzschutzklagen sind die Besitzentziehungsklage (§ 861 BGB) und die Besitzstörungsklage (§ 862 BGB).
Eingeschränkt ist der Besitzschutz bei Teil- und Mitbesitz. Bei Teilbesitz ist Besitzschutz nur bezüglich des betreffenden Teils der Sache erlaubt (§ 865 BGB). Bei Mitbesitz findet ein Besitzschutz nicht im Verhältnis der Mitbesitzer untereinander statt, wohl aber gegenüber Dritten (§ 866 BGB).

2. Der Besitz als "sonstiges Recht" gem. § 823 BGB

Der „Besitz“ wird als "sonstiges Recht" gem. § 823 Abs. 1 BGB angesehen, wenn ihm ein Recht zum Besitz zugrunde liegt.

Beispiele:
Der Mieter hat ein Recht zum Besitz. Er wird als Besitzer nach § 823 geschützt.
Der Dieb hat kein Recht zum Besitz. Er erhält den Schutz des § 823 BGB nicht.

Daher verpflichtet eine Verletzung des Besitzrechts gem. § 823 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz.

[15] AG München NJW 1996, 853

§ 5 Eigentum

I. Einführung
II. Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen
1. Übereignung durch Einigung und Übergabe (§ 929 Satz 1 BGB)
2. Übereignung durch bloße „Einigung“ (§ 929 Satz 2 BGB)
3. Übereignung mittels Besitzkonstituts (§§ 930, 868 BGB)
4. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB)
III. Eigentumserwerb in besonderen Fällen
1. Eigentumserwerb im Supermarkt
2. Eigentumserwerb an Tankstellen
3. Eigentumserwerb an Automaten
IV. Gutgläubiger Eigentumserwerb an beweglichen Sachen
1. Einigung und Übergabe (§ 929 Satz 1 - § 932 Abs. 1 Satz 1)
2. Einigung (§ 929 Satz 2 - § 932 Abs. 1 Satz 2 BGB)
3. Übereignung durch Besitzkonstitut (§ 930 - § 933 BGB)
4. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 - 934 BGB)
V. Erwerb des Eigentums an Grundstücken (§ 873 BGB)
1. Einigung (Auflassung)
2. Eintragung in das Grundbuch
3. Der gutgläubige Erwerb
VI. Eigentumserwerb durch Verbindung und Vermischung
1. Grundstücksverbindung (§ 946 BGB)
2. Verbindung beweglicher Sachen miteinander (§ 947 BGB)
3. Vermischung und Vermengung (§ 948 BGB)
VII. Eigentumserwerb durch Verarbeitung (§ 950 BGB)
VIII. Weitere Fälle eines gesetzlichen Eigentumserwerbs
1. Ersitzung (§ 937 BGB)
2. Aneignung herrenloser Sachen (§ 958 BGB)
3. Finder (§ 973 BGB)
IX. Ansprüche aus dem Eigentum
1. Herausgabeanspruch (§§ 985 - 986 BGB)
2. Eigentümer – Besitzer – Verhältnis
3. Eigentumsstörungsanspruch (§ 1004 BGB)

I. Einführung

Das Privateigentum ist das umfassendste Herrschaftsrecht an einer Sache.

§ 903 BGB
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.

Die Sachherrschaft des Eigentümers wird durch zahlreiche Vorschriften des privaten und öffentlichen Rechts beschränkt. Das Eigentum ist verfassungsrechtlich gewährleistet, es unterliegt aber auch einer Sozialbindung.

Artikel 114 Grundgesetz:
Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

Die Beispiele für die Sozialbindung des Eigentums sind zahllos: Beschränkungen der Baufreiheit durch baurechtliche Vorschriften, Beschränkungen der Vertragsfreiheit bei der Vermietung von Wohnraum, etc.
Natürlich kann sich der Eigentümer auch vertraglich gegenüber anderen Personen in seinem Recht einschränken, mit einer Sache nach Belieben zu verfahren.

Der **Erwerb des Eigentums** ist möglich aufgrund eines entsprechenden Rechtsgeschäfts oder auch unter bestimmten Voraussetzungen kraft Gesetzes. Beim rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb ist zu unterscheiden zwischen beweglichen Sachen und Grundstücken.

II. Erwerb des Eigentums an beweglichen Sachen

Die Übereignung einer beweglichen Sache ist in 4 Formen möglich:

- Einigung und Übergabe (§ 929 S. 1 BGB);
- Einigung (der Erwerber hat die Sache bereits im Besitz), § 929 S. 2 BGB;
- Einigung und Besitzmittlungsverhältnis (§ 930 BGB);
- Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB).

1. Übereignung durch Einigung und Übergabe (§ 929 Satz 1 BGB)

Die Übereignung einer beweglichen Sache kann nach § 929 Satz 1 BGB durch Einigung über den Eigentumsübergang und Übergabe der Sache erfolgen.
Erst dann, wenn beide Voraussetzungen des § 929 S. 1 BGB erfüllt sind, geht das Eigentum über.

> § 929 S. 1 BGB:
> Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist erforderlich, daß der Eigentümer die Sache dem Erwerber übergibt und beide darüber einig sind, daß das Eigentum übergehen soll.

Die Einigung ist ein Vertrag mit zwei übereinstimmenden Willenserklärungen. Die Einigung im Sinne des § 929 BGB ist nicht zu verwechseln mit dem Abschluß eines schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts (z.B. Kaufvertrag).
Hinzukommen muß die Übergabe der Sache. Dazu ist die Übertragung des Besitzes erforderlich.

Geheißerwerb
Die Übertragung des Besitzes braucht der Veräußerer nicht höchstpersönlich vorzunehmen. Ausreichend ist es, wenn ein Dritter, der im Besitz der Sache ist, die Sache auf Geheiß des Veräußerers dem Erwerber übergibt.
Dieser sog. **Geheißerwerb** spielt eine große Rolle beim sog. Streckengeschäft.

2. Übereignung durch bloße „Einigung“ (§ 929 Satz 2 BGB)

Ausnahmsweise genügt zur Übereignung einer beweglichen Sache lediglich ein Übereignungsvertrag, nämlich dann, wenn der Erwerber bereits im Besitz der Sache ist.

> § 929 S. 2 BGB:
> Ist der Erwerber im Besitz der Sache, so genügt die Einigung über den Übergang des Eigentums.

Diese Regelung ist naheliegend, denn anderenfalls müßte gem. § 929 Satz 1 BGB eine sinnlose Hin- und Rückgabe der Sache erfolgen.

3. Übereignung mittels Besitzkonstituts (§§ 930, 868 BGB)

Häufig besteht ein praktisches Bedürfnis, daß der Veräußerer einer Sache den Besitz an der Sache behalten will. Dazu wäre nach § 929 BGB nötig, daß zunächst eine Einigung und Übergabe erfolgt. Anschließend müßte mit dem neuen Eigentümer ein Miet- oder Leihvertrag geschlossen und dann die Sache wieder zurückgegeben werden. Um dieses sinnlose, formalistische Verfahren abzukürzen bestimmt § 930 BGB, daß **statt der Übergabe** ein Besitzmittlungsverhältnis vereinbart werden kann (Besitzkonstitut).

> § 930 BGB:
> Ist der Eigentümer im Besitze der Sache, so kann die Übergabe dadurch ersetzt werden, daß zwischen ihm und dem Erwerber ein Rechtsverhältnis vereinbart wird, vermöge dessen der Erwerber den mittelbaren Besitz erlangt.

Die Voraussetzungen für ein Besitzmittlungsverhältnis, kraft dessen der Erwerber den mittelbaren Besitz erlangt, finden sich in § 868 BGB, der für eine Übereignung nach § 930 BGB immer mit herangezogen werden muß.

> § 868 BGB:
> Besitzt jemand eine Sache als Nießbraucher, Pfandgläubiger, Pächter, Mieter, Verwahrer oder in einem ähnlichen Verhältnisse, vermöge dessen er einem anderen gegenüber auf Zeit zum Besitze berechtigt oder verpflichtet ist, so ist auch der andere Besitzer (mittelbarer Besitz).

Bei der Übereignung nach § 930 BGB wechselt die Sache nicht ihren (unmittelbaren) Besitzer, sie bleibt im Besitz des Veräußerers. Er wird zum Fremdbesitzer (Mieter, Entleiher, Verwahrer oder dergl.). Der Erwerber wird mittelbarer Besitzer (Vermieter, Verleiher oder ein ähnliches Verhältnis).

Wichtig ist hierbei, daß als Besitzkonstitut ein bestimmtes **konkretes** Rechtsverhältnis im Sinne von § 868 BGB zwischen dem Erwerber und dem Veräußerer vereinbart werden muß: z.B. Miete, Verwahrung, Leihe usw. **Nicht ausreichend** ist ein **abstraktes** Besitzmittlungsverhältnis, etwa die allgemeine Vereinbarung, der Erwerber solle zukünftig mittelbarer Besitzer sein, ohne daß eine Vereinbarung über die konkreten Rechtsbeziehungen erfolgt.
Die Übereignung durch Besitzkonstitut ist grundlegend für die **Sicherungsübereignung**, die in der Praxis zu den häufigsten Kreditsicherungsmitteln gehört.
Bei einer derartigen Sicherungsübereignung ist die Sicherungsabrede für das erforderliche konkrete Besitzmittlungsverhältnis ausreichend, wenn sich aus der Sicherungsabrede ergibt, daß der Sicherungsgeber die Sache solange im unmittelbaren Besitz behalten darf, bis der Sicherungsnehmer die Sache zur Befriedigung seiner Forderung herausverlangt.

Der *Bundesgerichtshof* läßt es für ein Besitzmittlungsverhältnis ausreichen,

wenn sich aus den Umständen in Verbindung mit der Sicherungsabrede : "Zur Sicherheit übereignet" ergibt, daß die Parteien **stillschweigend** ein Besitzmittlungsverhältnis gem. § 868 BGB vereinbart haben.

Es muß sich also aus den Umständen ergeben, daß der Sicherungsnehmer **"auf Zeit zum Besitz berechtigt"** ist. Dann bedarf es eines **ausdrücklichen** Miet-, Leih- oder Verwahrungsvertrages **nicht.**

4. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB)

Wenn der Eigentümer einer Sache nicht in deren unmittelbarem Besitz ist, z.B. weil er sie verliehen oder bei einem Lagerhalter eingelagert hat, kann die Übereignung durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs erfolgen.

§ 931 BGB:
Ist ein Dritter im Besitze der Sache, so kann die Übergabe dadurch ersetzt werden, daß der Eigentümer dem Erwerber den Anspruch auf Herausgabe der Sache abtritt.

III. Eigentumserwerb in besonderen Fällen

1. Eigentumserwerb im Supermarkt

Im Supermarkt stellt das ausgelegte Warenangebot nach herrschender Ansicht[16] eine Aufforderung des Unternehmers an seine Kunden dar, ihrerseits Angebote an der Kasse abzugeben (invitatio ad offerendum).
Mit der Vorlage der Waren auf dem Laufband an der Kasse unterbreitet der Kunde dem Unternehmer ein Angebot zum Kauf und zum Eigentumserwerb. Der Unternehmer nimmt das Angebot an, wenn der Rechnungsbetrag festgestellt wird.
Nach anderer Ansicht liegt in der Auslage der Waren bereits das Angebot des Unternehmers, das der Kunde an der Kasse annimmt.[17]

2. Eigentumserwerb an Tankstellen

Fraglich und strittig ist, wann bei Selbstbedienungstankstellen die Verträge zustande kommen, ob die Tankstellen den Selbstbedienungsläden gleichzustellen sind oder nicht.
Und zwar erhebt sich die Frage sowohl für den Kaufvertrag (§ 433 BGB) und als auch für die Einigung (§ 929 Satz 1 BGB).
Nach herrschender Ansicht vollzieht sich die Übereignung an dem getankten Benzin erst nach der Bezahlung an der Kasse.[18]
Dabei erhebt sich allerdings die Frage, wie sich die Rechtslage gestaltet, wenn in dem befüllten Tank noch Benzin vorhanden war. Dann greift die Rechtslage hinsichtlich Vermengung (§ 948 BGB) ein, so daß der Tankstelleninhaber jedenfalls an dem getankten Benzin sein Eigentum verliert und Miteigentümer des Benzins im Tank wird.
Nach anderer Ansicht kommen sowohl der Kaufvertrag als auch die Übereignung bereits mit dem Einfüllen in den Tank zustande.[19] Bei dieser Ansicht ist strittig, ob die Tankstelle mit dem Freischalten der Anlage das Angebot abgibt, das der Kunde annimmt oder ob der Kunde mit dem Abnehmen des Zapfhahns das Angebot abgibt, das die Tankstelle mit dem Freischalten annimmt.[20]

---

[16] *Palandt,* § 145 Randnr.8
[17] *Soergel-Wolf,* BGB, § 145 Randnr.6
[18] *Palandt*, § 145 Randnr.8; OLG Koblenz NStZ 1999, 364; *Seelmann* JuS 1985, 199,202
[19] OLG Düsseldorf NStZ 1982, 249; JR 1985, 207; *Jauernig,* BGB, § 145 Randnr.7
[20] Vgl. *Jauernig,* § 145 Randnr.7

3. Eigentumserwerb an Automaten

Mit dem Bereitstellen von Ware in einem Automaten wird dem Kunden ein Angebot unterbreitet, soweit Ware vorhanden ist. Ein derartiges Angebot wird rechtlich unterschiedlich zu einer Schaufensterauslage beurteilt weil dem Kunden die Begrenztheit des Angebots ersichtlich ist.
Der Kunde nimmt das Angebot mit dem Einwerfen des Geldes an.

IV. Gutgläubiger Eigentumserwerb an beweglichen Sachen

Ein Erwerber kann auch dann Eigentum erlangen, wenn dem Veräußerer die Sache gar nicht gehört. Das sind die Fälle des sog. Gutgläubigen Erwerbs.

> *Beispiel:*
> Der Mieter eines Fernsehgerätes verkauft und übereignet das Gerät an einen Dritten, wobei er dem Dritten nicht erklärt, daß ihm das Gerät gar nicht gehört.
> Frage: Wird der Dritte Eigentümer, wobei der alte Eigentümer sein Eigentum verliert?

Bei dem Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten, also vom Nichteigentümer, ist zu unterscheiden zwischen Sachen, die dem Eigentümer abhanden gekommen sind und anderen Sachen. An abhanden gekommenen Sachen ist der gutgläubige Eigentumserwerb grundsätzlich ausgeschlossen.

> § 935 Abs. 1 BGB:
> Der Erwerb des Eigentums auf Grund der §§ 932 bis 934 tritt nicht ein, wenn die Sache dem Eigentümer gestohlen worden, verloren gegangen oder sonst abhanden gekommen war. Das gleiche gilt, falls der Eigentümer nur mittelbarer Besitzer war, dann, wenn die Sache dem Besitzer abhanden gekommen war.

Eine Ausnahme macht § 935 Abs. 2 BGB für Geld und Inhaberpapiere, bei denen grundsätzlich ein gutgläubiger Eigentumserwerb auch dann möglich ist, wenn das Geld oder die Inhaberpapiere zuvor abhanden gekommen waren.
Ansonsten gilt aber, daß die Sache nicht abhanden gekommen sein darf, wenn ein gutgläubiger Eigentumserwerb möglich sein soll. Wegen der einzelnen Voraussetzungen ist zwischen den verschiedenen Übereignungsvarianten zu unterscheiden.

1. Einigung und Übergabe (§ 929 Satz 1 - § 932 Abs. 1 Satz 1)

Wenn eine Übereignung nach § 929 Satz 1 BGB erfolgt, wird der Erwerber auch dann Eigentümer, wenn die Sache dem Veräußerer nicht gehört - es sei denn, daß der Erwerber nicht in gutem Glauben ist (§ 932 Abs. 1 Satz 1 BGB).

> § 932 Abs. 2 BGB
> Der Erwerber ist nicht in gutem Glauben, wenn ihm bekannt oder infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt ist, daß die Sache nicht dem Veräußerer gehört.

Der gute Glaube des Erwerbers muß zur Zeit der Übergabe der Sache vorhanden sein. Erfährt er erst nach der Übergabe, daß der Veräußerer doch nicht Eigentümer war, so schadet das nichts.
Bei der **Übereignung von Kraftfahrzeugen** durch einen Nichtberechtigten genügt es nicht, daß der Erwerber dem Nichtberechtigten nach den äußeren Umständen Glauben schenkt. Angesichts der Tatsache, daß viele Kfz sicherungsübereignet oder geleast sind, nimmt die Rechtsprechung an, daß der Erwerber grob fahrlässig handelt, wenn er sich den Kfz-Brief nicht vorlegen läßt. Für den gutgläubigen Erwerb eines Kfz ist demgemäß erforderlich,
- daß man sich den Kfz-Brief vorlegen läßt,
- daß dieser dem äußeren Anschein nach ordnungsgemäß ist und
- daß auch die sonstigen Umstände (z.B. Preis, Örtlichkeit, Verhalten des Veräußerers) keine ernsthaften Zweifel an der Berechtigung des Veräußerers aufkommen lassen.

Zusammenfassend die Voraussetzungen des § 932 Abs. 1 S. 1 BGB:
- Einigung
- Übergabe
- guter Glaube (leichte Fahrlässigkeit schadet nicht).

2. Einigung (§ 929 Satz 2 - § 932 Abs. 1 Satz 2 BGB)

Auch im Falle der Übereignung nach § 929 Satz 2 BGB ist ein gutgläubiger Erwerb möglich. Er findet jedoch nur statt, wenn der Erwerber die Sache von dem Veräußerer erlangt hatte. Wenn er den Besitz von einem Dritten erworben hatte, kann er nicht gutgläubig Eigentum erwerben.

Beispiel:
A ist Besitzer einer Sache. B erklärt, er sei Eigentümer und beide einigen sich über den Eigentumsübergang. In diesem Fall wird A nur dann Eigentümer, wenn er den Besitz von dem B erlangt hatte.

Weiterhin ist auch hier der gute Glaube des Erwerbers erforderlich.

Zusammenfassend die **Voraussetzungen** des § 932 Abs. 1 S. 2 BGB:
- Einigung
- Besitz ist von dem Veräußernden erlangt worden
- guter Glaube.

3. Übereignung durch Besitzkonstitut (§ 930 - § 933 BGB)

Für den gutgläubigen Erwerb einer mittels Besitzkonstitut übereigneten Sache ist erforderlich, daß die Sache übergeben wird und daß zu diesem Zeitpunkt noch der gute Glaube besteht.

§ 933 BGB:
Gehört eine nach § 930 BGB veräußerte Sache nicht dem Veräußerer, so wird der Erwerber Eigentümer, wenn ihm die Sache von dem Veräußerer übergeben wird, es sei denn, daß er zu dieser Zeit nicht in gutem Glauben ist.

Diese Regelung bedeutet häufig für Kreditinstitute eine große Gefahr bei Sicherungsübereignungen. Häufig sind Sachen, die sich eine Bank zur Sicherung eines Kredits hat übereignen lassen, mit Eigentumsvorbehalten der Lieferanten ihres Kunden belastet. Wenn der Kredit notleidend wird und wenn die Bank sich dann das Sicherungsgut zwecks Verwertung herausgeben läßt, wird sie häufig inzwischen erfahren haben, daß Eigentumsvorbehalte bestehen. Damit entfällt ein gutgläubiger Erwerb.
Anmerkung: Für Kreditinstitute werden ohnehin hinsichtlich ihres guten Glaubens strenge Maßstäbe angelegt. Man setzt es bei den Kreditinstituten als bekannt voraus, daß fast alle Waren unter Eigentumsvorbehalt geliefert werden. So ist ein Kreditinstitut in der Regel nicht gutgläubig, wenn es bei einer Sicherungsübereignung nicht prüft, ob die Waren bezahlt sind und ob sie mit einem Eigentumsvorbehalt belastet sind.

Zusammenfassend die **Voraussetzungen** des § 933 BGB:
- Einigung
- Vereinbarung eines Besitzmittlungsverhältnisses
- spätere Besitzübertragung vom Veräußerer auf den Erwerber
- guter Glaube zum Zeitpunkt der Besitzübergabe.

4. Übereignung durch Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 - 934 BGB)

Bei gutgläubigem Erwerb durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs gegen einen dritten Besitzer sind zwei Fälle zu unterscheiden.

1. Ist der Veräußerer mittelbarer Besitzer, dann genügt die Abtretung des Anspruchs gegen den unmittelbaren Besitzer und die Einigung über den Eigentumsübergang.

Beispiel:
A hat ein Fernsehgerät verliehen, von dem er behauptet, der Eigentümer zu sein. Der Entleiher hält ihn für den Eigentümer. A ist mittelbarer Besitzer. - Dieses Fernsehgerät übereignet er nach § 931 BGB dem X. X wird Eigentümer des Fernsehers, wenn er gutgläubig ist (§ 934, 931 BGB).

2. Wenn der Veräußerer jedoch nicht mittelbarer Besitzer ist, dann wird der gutgläubige Erwerber dann Eigentümer, wenn er den Besitz der Sache von dem Dritten erlangt.

Beispiel:
A behauptet gegenüber B, er habe dem M ein tatsächlich bei diesem befindliches Fernsehgerät vermietet. In Wahrheit hat er dem M weder das Gerät geliehen noch gehört es ihm.
B glaubt dem A und läßt sich das Gerät nach § 931 BGB übereignen. - Da der A keinen Herausgabeanspruch gegen den angeblichen Mieter besitzt und somit auch gar nicht mittelbarer Besitzer sein kann, erwirbt B allenfalls dann Eigentum, wenn ihm der "Mieter" die Sache herausgeben sollte.

Ob diese gesetzliche Regelung rechtspolitisch begrüßenswert ist, ist stark umstritten.

§ 934 BGB
Gehört eine nach § 931 veräußerte Sache nicht dem Veräußerer, so wird der Erwerber, wenn der Veräußerer mittelbarer Besitzer der Sache ist, mit der Abtretung des Anspruchs, andernfalls dann Eigentümer, wenn er den Besitz der Sache von dem Dritten erlangt, es sei denn, daß er zur Zeit der Abtretung oder des Besitzerwerbs nicht in gutem Glauben ist.

V. Erwerb des Eigentums an Grundstücken (§ 873 BGB)

1. Einigung (Auflassung)

Zur Übereignung von Grundstücken ist eine **Einigung** erforderlich - ebenso wie bei der Übereignung beweglicher Sachen.

> § 873 BGB
> Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechtes ist die **Einigung** des Berechtigten und des anderen Teiles **über den Eintritt der Rechtsänderung** und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.
> Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen gerichtlich oder notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teile eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

Diese Einigung wird bei einer Grundstückübereignung als **Auflassung** bezeichnet (Klammerdefintion in § 925 BGB).
Die Einigung ist ein Vertrag, der wegen seiner weitreichenden wirtschaftlichen Tragweite einer besonderen Form bedarf. Die **Auflassung** muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile **öffentlich beurkundet** werden.

> § 925 BGB
> Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 BGB erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. Zur Entgegennahme der Auflassung sind, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, das Grundbuchamt, jedes Amtsgericht und jeder Notar zuständig. Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich geklärt werden. Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

Die öffentliche Beurkundung der Auflassung ist zu unterscheiden von der öffentlichen Beurkundung der einer Übereignung zu Grunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtung.
Die schuldrechtliche Verpflichtung bedarf ebenfalls der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.

> § 311 b Abs.1 BGB
> Ein Vertrag, durch den sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben, bedarf der notariellen Beurkundung. Ein ohne Beachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalt nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen.

2. Eintragung in das Grundbuch

Zur Übereignung von Grundstücken ist neben der Auflassung die Eintragung in das Grundbuch erforderlich.
Die **Eintragung in das Grundbuch** tritt an die Stelle der Besitzübergabe, die bei beweglichen Sachen erforderlich ist. Eine **Besitzübertragung des Grundstücks ist nicht erforderlich**.

> § 873 BGB
> Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechtes ist die **Einigung** des Berechtigten und des anderen Teiles über den Eintritt der Rechtsänderung **und** die **Eintragung** der Rechtsänderung **in das Grundbuch** erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

3. Der gutgläubige Erwerb

Der gutgläubige Erwerb von Grundstücken ist möglich.
Zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück durch Rechtsgeschäft erwirbt, gilt der Inhalt des Grundbuchs als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist (§ 892 BGB).

VI. Eigentumserwerb durch Verbindung und Vermischung

An "wesentlichen Bestandteilen" einer Sache kann keine andere dingliche Rechtslage bestehen als an der Sache selbst, zu der sie gehören (§ 93 BGB).
Wegen dieser Untrennbarkeit muß das Gesetz eine Regelung treffen, wie sich die Eigentumslage bei Sachen gestaltet, die zu wesentlichen Bestandteilen einer anderen Sache werden.

> *Beispiel:*
> Jemand errichtet ein Haus auf einem fremden Grundstück ?

Folgende Fallgruppen zu unterscheiden:

- Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück
- Verbindung einer beweglichen Sache mit einer anderen beweglichen Sache
- Vermischung von Flüssigkeiten und Vermengung fester beweglicher Sachen.

1. Grundstücksverbindung (§ 946 BGB)

Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück in der Weise verbunden, daß sie zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks wird, so wird der Eigentümer des Grundstücks **kraft Gesetzes** auch Eigentümer der Sachen. Dabei ist völlig unerheblich, auf welche Art und Weise die Verbindung der Sache mit dem Grundstück zustande gekommen ist, auch ob der Handelnde böswillig gehandelt hat.

Beispiel:
A baut sich aus gestohlenem Material auf seinem Grundstück ein Haus. Das Haus und das gestohlene Mateiral sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks. A wird nach § 946 BGB Eigentümer des gestohlenen Materials.
Die Bestohlenen haben auch kein Recht, das Haus wieder abzureißen oder auf irgendeine Art der Selbsthilfe sich ihr ehemaliges Eigentum wieder zu beschaffen.
Die Bestohlenen haben gegen den Dieb Ansprüche aus unerlaubter Handlung (§§ 823 ff.) und aus ungerechtfertigter Bereicherung (§§ 951, 812 ff.). Diese Ansprüche können jedoch nur auf dem Gerichtswege durchgesetzt werden.
Außer hat A eine Straftat begangen.

Die Vorschriften der §§ 946, 949 BGB sind zwingend. Abweichende Parteivereinbarungen sind unwirksam.

Beispiel:
Baustoffhändler und Bauhandwerker können keinen Eigentumsvorbehalt an den von ihnen gelieferten Waren vereinbaren, der nach Einbau wirksam wäre. Der Eigentumsvorbehalt an der gelieferten Heizung, am Fahrstuhl usw. erlischt mit dem Einbau !

2. Verbindung beweglicher Sachen miteinander (§ 947 BGB)

Werden bewegliche Sachen miteinander verbunden, so daß sie beide wesentliche Bestandteile einer neuen einheitlichen beweglichen Sache werden, so verlieren die bisherigen Eigentümer das Eigentum an den einzelnen Sachen (§ 93 BGB).
An der neuen einheitlichen Sache erwerben die bisherigen Sacheigentümer Miteigentum. Die Anteile bestimmen sich nach dem Verhältnis der Werte, den die Sachen zur Zeit der Verbindung hatten (§ 947 BGB).

Beispiel:
Werden Getränke in fremde Flaschen abgefüllt, dann entsteht Miteigentum vom Flascheneigentümer und Getränkeeigentümer. Die Flasche wird wesentlicher Bestandteil, weil das Getränk ohne Flasche verderben würde.

Ist allerdings eine der Sachen, die verbunden wurden, als Hauptsache anzusehen, so erwirbt ihr Eigentümer das Alleineigentum an der neuen Sache.

Beispiel:
Der Eigentümer eines PKW stiehlt eine Spezialachse und baut sie in den PKW ein. Das Eigentum an dem PKW ergreift die eingebaute Achse.

3. Vermischung und Vermengung (§ 948 BGB)

Werden bewegliche Sachen miteinander untrennbar vermischt oder vermengt, so werden die bisherigen Eigentümer Miteigentümer der einheitlichen Sache (§ 948 BGB). Ist eine der beweglichen Sachen als Hauptsache anzusehen, so erwirbt ihr Eigentümer das Alleineigentum.
Bei einer Vermischung verlieren die Sachen ihre körperliche Abgrenzung (z.B. Flüssigkeiten, Gase); bei einer Vermengung behalten sie diese, sind aber nicht mehr zu trennen (z.B. Getreide, Kartoffeln). Als "untrennbar" anzusehen sind die Sachen auch dann, wenn die Trennung der vermischten oder vermengten Sachen mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden sein würde.
Wichtige gesetzlich geregelte **Sonderfälle** sind gegeben bei Sammellagerung durch den Lagerhalter (§ 469 HGB) und bei der Sammelverwahrung vertretbarer Wertpapiere (§ 6 DepotG).

VII. Eigentumserwerb durch Verarbeitung (§ 950 BGB)

Wer eine Arbeitsleistung erbringt, will grundsätzlich auch das Eigentum an den erarbeiteten Sachen erwerben, soweit das irgend möglich ist.

Daher bestimmt § 950 BGB:
(1) Wer durch Verarbeitung oder Umbildung eines oder mehrerer Stoffe eine neue bewegliche Sache herstellt, erwirbt das Eigentum an der neuen Sache, sofern nicht der Wert der Verarbeitung oder der Umbildung erheblich geringer ist als der Wert des Stoffes. Als Verarbeitung gilt auch das Schreiben, Zeichnen, Malen, Drucken, Gravieren oder eine ähnliche Bearbeitung der Oberfläche.
(2) Mit dem Erwerbe des Eigentums an der neuen Sache erlöschen die an dem Stoffe bestehenden Rechte.

Sinn dieser Bestimmung ist der Schutz des Herstellers in dem Interessenkonflikt mit dem Rohstofflieferanten. Voraussetzung ist, daß eine Verarbeitung eines oder mehrerer Stoffe zu einer neuen beweglichen Sache vorgenommen wird. Die Verarbeitung muß durch den Hersteller erfolgen. "Hersteller" in diesem Sinn ist nicht der unselbständige Arbeitnehmer, sondern nur der selbständige Unternehmer.

"Hersteller" muß jedoch nicht unbedingt derjenige sein, der die Sache tatsächlich verarbeitet, sondern Hersteller kann auch der Besteller sein, wenn die Verarbeitung in seinem Auftrag und mit von ihm gelieferten Stoffen erfolgt.

Beispiel:
Eigentümer eines Maßanzugs wird der Besteller, wenn er den Stoff liefert - andernfalls der Schneider (vgl. dazu §§ 647, 651 BGB).

Verarbeitungsklausel
Diese Möglichkeit ist praktisch von größter Bedeutung für den Eigentumsvorbehalt der Rohstofflieferanten. Sie vereinbaren bei der Lieferung mit dem Abnehmer, daß eine **Verarbeitung im Auftrag des Lieferanten** erfolgt. Damit wird der Lieferant Eigentümer der neuen Waren wird (sog. **Verarbeitungsklausel**).

Beispiel:
Ein Furniergroßhändlier liefert dem Möbelfabrikanten Furniere und behält sich das Eigentum an den gelieferten Furnieren bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises vor. Die zulässige Verarbeitung hat in der Weise zu erfolgen, daß der Verkäufer als Hersteller im Sinne des § 950 BGB anzusehen und demgemäß Eigentümer der mit den Furnieren des Verkäufers hergestellten Möbel ist.

Liegen die Voraussetzungen des § 950 BGB vor, dann erwirbt der Hersteller das Eigentum an der neuen Sache, sofern nicht der Wert der Verarbeitung oder der Umbildung erheblich geringer ist als der Wert des Stoffes (wie z.B. Schlachten eines Tieres, Mahlen von Getreide, Einschmelzen von Goldschmuck zu Goldbarren).
§ 950 BGB ist zwingend und geht den §§ 947, 948 BGB vor.
Deswegen muß man bei einer Verarbeitung gem. § 950 BGB zunächst das Verhältnis des Wertes der Arbeit zum Wert des Stoffes ermitteln. Wird der Verarbeiter nicht nach § 950 BGB Eigentümer, weil der Wert der Verarbeitung erheblich geringer ist als der Wert des Stoffes, dann richtet sich die Eigentumslage an der neuen Sache nach § 947 BGB entsprechend dem Wert der mehreren Stoffe.
Wer infolge der Vorschriften der §§ 946 – 950 BGB einen Rechtsverlust erleidet, kann von demjenigen, zu dessen Gunsten die Rechtsänderung eintritt, Vergütung in Geld nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung fordern. Die Wiederherstellung des früheren Zustandes kann nicht verlangt werden (§ 951 BGB).

VIII. Weitere Fälle eines gesetzlichen Eigentumserwerbs

Neben dem Eigentumserwerb durch Verbindung, Vermischung und Verarbeitung kennt das Gesetz noch weitere Fälle, in denen ein Eigentumserwerb kraft Gesetzes stattfindet.

1. Ersitzung (§ 937 BGB)

Eigentum erwirbt gemäß § 937 Abs. 1 BGB, wer eine bewegliche Sache zehn Jahre im Eigenbesitz hat (sog. *Ersitzung*). Ausgeschlossen hiervon ist der Eigenbesitzer, der weiß oder vor Vollendung der zehn Jahre erfährt, daß ihm das Eigentum nicht zusteht (§ 937 Abs. 2 BGB).

Beispiel:
Für denjenigen, der auf dem Flohmarkt gestohlenes Gut arglos erwirbt, ist Ersitzung nach zehn Jahren möglich. Ausgeschlossen sind Dieb oder Hehler.

2. Aneignung herrenloser Sachen (§ 958 BGB)

Ebenfalls kraft Gesetzes wird Eigentümer, wer eine herrenlose Sache in Eigenbesitz nimmt (sog. *Aneignung*, § 958 Abs. 1 BGB). Herrenlos sind Sachen, an denen der Eigentümer in der Absicht auf das Eigentum zu verzichten, den Besitz aufgibt (z.B. zur Abholung an die Straße gestellter Sperrmüll).

3. Finder (§ 973 BGB)

Der Finder erwirbt nach § 973 BGB Eigentum, wenn sich vor Ablauf von sechs Monaten nach der Anzeige des Fundes bei der zuständigen Behörde kein Empfangsberechtigter gemeldet hat.

IX. Ansprüche aus dem Eigentum

Das Eigentum wird umfassend durch zahlreiche Rechtsvorschriften geschützt. So kann bei einer Beschädigung des Eigentums ein Schadensersatzanspruch nach §§ 823 ff. BGB bestehen. Wird dem Eigentümer der Besitz entzogen, hat er einen Herausgabeanspruch nach § 985 BGB. Wird das Eigentum in anderer Weise beeinträchtigt, so kann Beseitigung der Beeinträchtigung und Unterlassung künftiger Beeinträchtigungen verlangt werden (§ 1004 BGB).
Alle Ansprüche können nebeneinander geltend gemacht werden.

1. Herausgabeanspruch (§§ 985 - 986 BGB)

Der Eigentümer eines Grundstücks oder einer beweglichen Sache kann von dem Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen (§ 985 BGB). Dieser Anspruch richtet sich sowohl gegen den unmittelbaren wie den mittelbaren Besitzer. Der Anspruch kann neben anderen schuldrechtlichen Ansprüchen bestehen, z.B. aus einem Vertrag, aus unerlaubter Handlung oder aus ungerechtfertigter Bereicherung.
Der Besitzer kann die Herausgabe der Sache nur verweigern, wenn er oder der mittelbare Besitzer, von dem er sein Recht zum Besitz ableitet, dem Eigentümer gegenüber zum Besitze berechtigt ist (§ 986 Abs. 1 S. 1 BGB).

Beispiel:
Der Mieter einer Sache ist dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt. Er braucht dem etwaigen Herausgabeverlangen des Eigentümers nicht nachzukommen.
Bei Beendigung des Mietvertrages hat der Vermieter einen Rückgabeanspruch nach § 985 BGB und gemäß § 546 BGB aus dem Mietvertrag.
Zur Situation des Untermieters bei beendetem Hauptmietvertrag: § 546 Abs.2 BGB.

2. Eigentümer – Besitzer – Verhältnis

(Nebenanspruch des Eigentümers gegen den unrechtmäßigen Besitzer auf Schadensersatz und Nutzungen, §§ 987 - 1003 BGB).
Wenn der Besitzer dem Eigentümer zur Herausgabe verpflichtet ist, müssen seine Ansprüche wegen einer Beschädigung der Sache und auf Herausgabe der Nutzungen gesetzlich geregelt werden. Insbesondere wenn der Besitzer die Sache über einen längeren Zeitraum unrechtmäßig im Besitz gehabt hat, tauchen zahlreiche Probleme auf, die mangels einer vertraglichen Regelung zwischen den Parteien vom Gesetzgeber geregelt werden müssen.
Bei der Regelung derartiger Fragen unterscheidet das BGB in den §§ 987 ff. insbesondere zwischen dem redlichen und dem bösgläubigen Besitzer, dem bekannt war oder jedenfalls infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt war, daß er kein Recht zum Besitz hatte. Der Gesetzgeber geht davon aus, daß der gutgläubige Besitzer nur mit der Pflicht zur Rückgabe der Sache, jedoch nicht mit weiteren Vermögensopfern belastet werden soll. Im Einzelnen:

Schadenersatz für eine beschädigte oder verloren gegangene Sache muß der bösgläubige oder verklagte Fremdbesitzer leisten, wenn der Schaden auf sein Verschulden zurückzuführen ist (§§ 989, 990 Abs. 1 BGB).
Der redliche Besitzer ist dagegen auch dann nicht schadensersatzpflichtig, wenn er die Sache vorsätzlich oder fahrlässig beschädigt (§ 993 Abs. 1 BGB). Der redliche Besitzer handelt in dem Glauben, daß die Sache ihm gehört und er könne mit ihr nach Belieben umgehen.
Umgekehrt haben die Besitzer in gewissem Umfang Anspruch auf Ersatz ihrer Verwendungen auf die Sache (vgl. §§ 994 Abs. 1, 996 - 994 Abs. 2).

Die **Nutzungen** einer Sache müssen bösgläubige oder verklagte Fremdbesitzer dem Eigentümer herausgeben (§§ 987, 990 Abs. 1 BGB).

Beispiel:
A hat ein Bild von Picasso in seinem Besitz, das ihm nicht gehört. Er stellt das Bild einem Verlag zu einer Reproduktion zur Verfügung und erhält ein Honorar von DM 5000,-. Der Eigentümer kann vom A die Herausgabe des Honorars verlangen, wenn A bösgläubiger Besitzer war.

Der redliche Besitzer muß nur solche Früchte der Sache zurückerstatten, die er über den bei einer ordnungsgemäßen Wirtschaft üblichen Umfang hinaus aus der Sache gezogen hat (§ 993 BGB). Nur wenn der redliche Besitzer die Sache unentgeltlich erworben hatte, ist er zur Herausgabe der Nutzungen verpflichtet (§ 988 BGB).

3. Eigentumsstörungsanspruch (§ 1004 BGB)

Der zweite wichtige Anspruch, der dem Eigentümer neben dem Herausgabeanspruch nach § 985 BGB zusteht, ist der Anspruch auf Unterlassung oder Beseitigung einer Störung seines Eigentums (die nicht in einer Entziehung des Besitzes besteht).

§ 1004 BGB
Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, so kann der Eigentümer auf Unterlassung klagen.
Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer zur Duldung verpflichtet ist.

Der Anspruch ist in zwei Formen gegeben:
1. auf Beseitigung einer Störung, wenn diese andauert;
2. auf Unterlassung, wenn weitere Beeinträchtigungen zu besorgen sind.

Dieser Beseitigungs- und Abwehranspruch besteht auch dann, wenn die Störung nicht auf schuldhaftes Handeln zurückzuführen ist. Die Beseitigung einer Störung ist nicht dasselbe, wie der Ersatz des aus der Störung entstandenen Schadens.
Die Beseitigung der Störung erfolgt durch entsprechende Maßnahmen.

Beispiel:
Verbesserung eines Zaunes, um das Eindringen eines Hundes in den Kaninchen- und Hühnerstall des Nachbargrundstückes zu verhindern.

Der aus der Störung erwachsene Schaden ist nach § 823 BGB zu ersetzen, also nur bei Verschulden des Störers.

Beispiel:
Der Hund tötet die Hühner und Kaninchen in dem o.g. Fall.

Ist zwar kein Schaden entstanden, drohen aber weitere Störungen, kann aus § 1004 BGB auch auf Unterlassung geklagt werden.

Beispiel:
Hauseigentümer werden gegen seinen erklärten Widerspruch immer wieder Werbesendungen in den Briefkasten eingeworfen. Der Werbetreibende kann mit Erfolg auf Unterlassung verklagt werden.

Der Anspruch aus § 1004 BGB ist insbesondere für Grundstückseigentümer wichtig. Sie können sich gegen Immissionen wehren, die von anderen Grundstücken ausgehen und sie in unzumutbarer Weise belästigen. Allerdings ist nicht jede Störung rechtswidrig. Eine eingehende Regelung findet sich in den §§ 906 - 924 BGB, § 14 Bundes-Immissionsschutzgesetz und in Landesgesetzen (z.B. NachbarrechtsG NRW).

§ 906 BGB
(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt. Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden. Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.
(2) Das gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.
(3) Die Zuführung durch eine besondere Leitung ist unzulässig.

§ 6 Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)

I. Nießbrauch an Sachen

Nießbrauch ist Belastung einer Sache in der Weise, daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen (§ 1030 Abs.1 BGB). "Nutzungen" sind die Früchte der Sache sowie die Vorteile, welche der Gebrauch der Sache gewährt.

Beispiel:
A räumt seiner Ehefrau den Nießbrauch an einem Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus ein. Die Nießbraucherin ist berechtigt, die Mietzinsen einzuziehen.

Der Nießbrauch ist ein unveräußerliches (§ 1059 BGB) und nicht vererbliches (§ 1061 BGB) dingliches Recht. Die Bestellung des Nießbrauchs an beweglichen Sachen erfolgt gem. § 1032 BGB durch Einigung und Übergabe bzw. Übergabesurrogate.
Der Nießbrauch an Grundstücken wird bestellt durch Einigung und Eintragung (§ 873 BGB). Das Nießbrauchsrecht gibt dem Nießbraucher das Recht zum Besitz der Sache (§ 1036 BGB) und zum Bezug der Nutzungen (§ 1039 BGB). Der Nießbraucher ist unmittelbarer Besitzer, der Eigentümer mittelbarer Besitzer der Sache (§ 868 BGB). Der Nießbraucher ist dem Eigentümer schuldrechtlich verpflichtet, die Sache in ihrem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und die auf ihr ruhenden Lasten zu tragen (§§ 1041, 1045 - 1049, 1051 BGB). Bei Beendigung des Nießbrauchs hat er die Sache herauszugeben.

II. Nießbrauch an Rechten

Der Nießbrauch kann auch an Rechten bestellt werden. Die Bestellung des Nießbrauchs ist nur an übertragbaren Rechten möglich und vollzieht sich in der gleichen Form wie die Abtretung des Rechts (§ 1069 BGB).

Beispiel:
Der Nießbrauch an einer Buchhypothek wird durch Einigung und Eintragung im Grundbuch bestellt.

Bei der Bestellung eines Nießbrauchs an einer Forderung muß man unterscheiden, ob sie auf eine einmalige Leistung gerichtet ist oder ob sie dauernd Zinsen abwirft. Im ersten Fall kann der Nießbraucher die Forderung alleine einziehen (§ 1047 BGB), an dem eingezogenen Gegenstand entsteht ein Nießbrauch (§ 1075 BGB). Im zweiten Fall sind der Nießbraucher und der Gläubiger nur zusammen berechtigt, die Forderung einzuziehen (§ 1076 ff. BGB), die Zinsen kann der Nießbraucher jedoch alleine einziehen.

III. Nießbrauch an einem Vermögen (§ 1085 BGB)

Der Nießbrauch kann auch an dem Vermögen einer Person bestellt werden. Jedoch darf die Bezeichnung "Nießbrauch an einem Vermögen" nicht zu der irrigen Meinung verleiten, als ob der Nießbrauch in einem einzigen Rechtsakt am ganzen Vermögen bestellt würde. Tatsächlich muß vielmehr dieses Nießbrauchsrecht als Summe von einzelnen Nießbrauchsrechten an den einzelnen Vermögensgegenständen angesehen werden. Daher muß der Nießbrauch auch getrennt an den einzelnen Vermögensgegenständen bestellt werden und zwar jeweils unterschiedlich bei Grundstücken, beweglichen Sachen oder Rechten (§ 1085 BGB).

Beispiel:
Möglich ist der Nießbrauch an einem Handelsgeschäft (vgl. § 22 Abs. 2 HGB). Bei einem derartigen Nutzungsrecht an einem Unternehmen muß jeder einzelne Gegenstand des Unternehmens belastet werden.

Möglich ist jedoch eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Bestellung des Nießbrauchs pauschal am ganzen Vermögen (vgl. § 311 BGB).

§ 7 Das dingliche Vorkaufsrecht (§ 1094 ff. BGB)

Das Vorkaufsrecht gibt die Befugnis, einen Gegenstand durch einen Kaufvertrag zu erwerben, wenn der Vorkaufsverpflichtete diesen Gegenstand an einen Dritten verkauft. Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt dann der Kaufvertrag zwischen dem Berechtigten und dem verpflichteten Verkäufer zu denselben Bedingungen zustande, zu denen der Verpflichtete an den Dritten verkauft hat.

Beispiel:
A ist Eigentümer eines Grundstücks. Sein Nachbar B läßt sich von ihm ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück einräumen. Sobald A das Grundstück an einen Dritten veräußert, kann B die Veräußerung an sich zu denselben Bedingungen verlangen.

Das BGB kennt ein schuldrechtliches und ein dingliches Vorkaufsrecht. Ein dingliches Vorkaufsrecht kann nur an Grundstücken bestellt werden. Für bewegliche Sachen kann ein Vorkaufsrecht nur mit schuldrechtlicher Wirkung vereinbart werden.
Das dingliche Vorkaufsrecht an einem Grundstück hat einmal die gleichen Wirkungen wie ein schuldrechtliches Vorkaufsrecht (§§ 1098, 504 ff. BGB). Wenn also der Verpflichtete das Grundstück an einen Dritten verkauft und wenn der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht durch eine Erklärung gegenüber dem Verpflichteten ausübt, dann kommt der Kauf zwischen ihm und dem Verpflichteten zu denselben Bedingungen zustande, zu denen der Verpflichtete an den Dritten verkauft hatte. Der Vorkaufsberechtigte hat dann das Recht, daß das Grundstück an ihn aufgelassen wird.
Über die schuldrechtlichen Wirkungen hinaus hat jedoch ein dingliches Vorkaufsrecht Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung. Dadurch unterscheidet es sich von dem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht. Ist der Dritte Erwerber bereits im Grundbuch als Eigentümer eingetragen, dann kann er auch von dem Dritten Eigentümer die Auflassung an sich verlangen.
Das ist der Unterschied zu einem schuldrechtlichen Vorkaufsrecht. Wenn hier der Verpflichtete die Sache bereits an einen Dritten übereignet hat, dann hat der Vorkaufsberechtigte keinen Anspruch gegen den Dritten, sondern kann sich nur an seinen schuldrechtlich verpflichteten Vertragspartner halten und Schadensersatz verlangen.
Zur Begründung eines dinglichen Vorkaufsrechts an einem Grundstück sind Einigung und Eintragung im Grundbuch erforderlich (§ 873 BGB). Das dingliche Vorkaufsrecht kann gem. § 1094 BGB in zwei Varianten bestellt werden, und zwar
- zugunsten einer bestimmten Person;
- zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines Grundstücks.

Außerdem kann es nach § 1097 BGB nur für den ersten Fall einer Veräußerung oder für mehrere oder alle Veräußerungsfälle bestellt werden.

§ 8 Wohnungseigentum

Vorbemerkung

Nach § 94 BGB gehören Gebäude zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks. Eine "horizontale Teilung" zwischen Gebäude und Grundstück ist ausgeschlossen. Wer daher in einem eigenen Haus wohnen will, muß die Kosten für Haus und Grundstück aufbringen. Um auch finanziell schwächeren Kreisen der Bevölkerung das Wohnen in den "eigenen vier Wänden" leichter zugänglich zu machen, hat der Gesetzgeber die Rechtsformen des Wohnungseigentums und des Erbbaurechts eingeführt. In beiden Fällen wird mit dem Grundsatz des § 94 BGB gebrochen.

I. Begriff

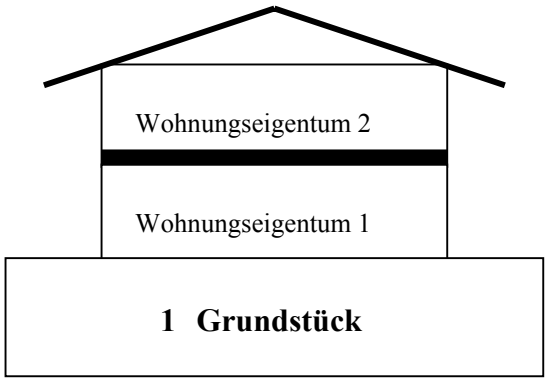
Mit dem Wohnungseigentumsgesetz von 1951 schaffte der Gesetzgeber die Möglichkeit, echtes Eigentum an einer abgeschlossenen Wohnung zu erwerben. Das Wohnungseigentum ist echtes Eigentum, und zwar eine Mischung von Alleineigentum (§§ 903 ff. BGB) und Miteigentum nach Bruchteilen (§§ 1008 ff. BGB).

> § 1 Abs. 2 WEG:
> Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

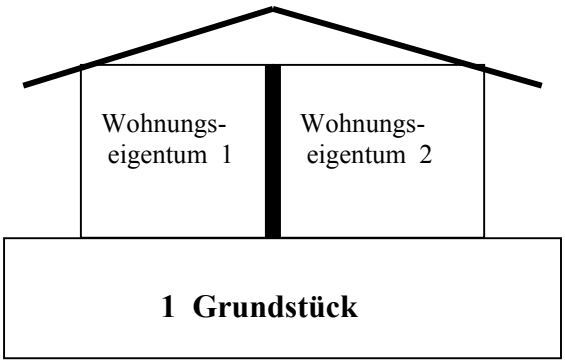
Wohnungseigentümer haben also an Teilen eines Gebäudes die Stellung eines Alleineigentümers, sog. Sondereigentum. An den übrigen Teilen des Gebäudes und insbesondere am Grundstück besteht Miteigentum nach Bruchteilen.
Im gemeinschaftlichen Miteigentum steht das Grundstück (§ 1 Abs. 5 WEG) und alle Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen (Treppenhaus, Keller, Dach und gemeinsame Einrichtungen für Gas, Wasser und Elektrizität), § 5 Abs. 2 WEG.
Im Sondereigentum steht die Wohnung mit ihren Bestandteilen, Decke, Wände usw., soweit es sich nicht um tragende Bestandteile (tragende Wände usw.) handelt oder Rechte der Miteigentümer beeinträchtigt werden (§ 5 WEG).
Sondereigentum an der Wohnung und Miteigentum sind untrennbar miteinander verbunden (§ 6 WEG). Das Recht des Wohnungseigentums betrifft lediglich "Wohnungen", das sind Räume, die zu Wohnzwecken dienen. Soweit Räume nicht zu Wohnzwecken dienen, beispielsweise gewerblich genutzte Räume, gilt eine entsprechende Regelung, sie wird Teileigentum genannt (§ 1 Abs. 3 WEG).

II. Arten

Es gibt eine horizontale Gliederung und eine vertikale. Wenn zwei Reihenhäuser auf einem einheitlichen Grundstück gebaut werden, handelt es sich um zwei Eigentumswohnungen, also um eine vertikale Gliederung.
Ob es sich in einem Fall, in dem zwei Häuser nebeneinander stehen, um zwei Eigentumswohnungen auf einem Grundstück (vertikale Gliederung) oder um zwei aneinander gebaute Häuser auf zwei nebeneinander liegenden Grundstücken handelt, ist von außen nicht ersichtlich. Das hängt lediglich davon ab, was im Grundbuch eingetragen ist.



Horizontale Gliederung
des Wohnungseigentums



Vertikale Gliederung
des Wohnungseigentums

III. Entstehung

Wohnungseigentum (und entsprechend Teileigentum) entsteht durch Vertrag mehrerer Miteigentümer und Eintragung im Grundbuch (§§ 3 und 4 WEG), wobei die Form der §§ 311 b, 925 BGB einzuhalten ist. Der Vertrag kann schon vor Errichtung des Gebäudes geschlossen werden. Außerdem kann Wohnungseigentum durch Teilung von Eigentum unter gleichzeitiger Bestellung von Sondereigentum errichtet werden (§ 8 WEG).

IV. Übertragung

Wohnungseigentum ist echtes Eigentum und kann daher frei veräußert werden.
Die Formvorschriften
des § 311 b BGB ist für das schuldrechtliche Geschäft und
die §§ 873, 925 BGB sind für die Übereignung zu beachten sind, da es sich um Eigentum an einem Grundstück handelt (§ 4 WEG).
Allerdings kann nach § 12 WEG ein Veräußerungsverbot zwischen den Eigentümern vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden, wenn sie keine neuen Miteigentümer in der Gemeinschaft wünschen.

V. Belastung

Eine Belastung des Wohnungseigentums (und entsprechend des Teileigentums) ist wie bei einem normalen Miteigentumsanteil an einem Grundstück möglich (§§ 1095, 1114 BGB). Dabei kann jedes Wohnungseigentum getrennt belastet werden. Möglich ist auch eine Belastung des Grundstücks insgesamt, wobei ein Gesamtgrundpfandrecht an den einzelnen Miteigentumsanteilen entsteht (§ 1132 BGB). Für den einzelnen Wohnungseigentümer ist diese Regelung gefährlich, da sein Miteigentumsanteil unter Umständen für fremde Kredite mithaftet.

VI. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Das gemeinschaftliche Eigentum muß gemeinschaftlich verwaltet werden. Organe der Gemeinschaft sind die Wohnungseigentümerversammlung und der zwingend vorgeschriebene Verwalter (§§ 20, 26 ff. WEG).

1. Die Wohnungseigentümerversammlung (§§ 23 ff. WEG)

Die Wohnungseigentümerversammlung hat eine beschließende Funktion. Zu Verwaltungsmaßnahmen ist grundsätzlich erforderlich, aber auch ausreichend ein Beschluß mit Stimmenmehrheit (§ 21 Abs.3 WEG). Anders ist dies, wenn die betreffende Materie durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist (vgl. §§ 5 Abs. 4, 15 WEG) und bei baulichen Veränderungen, die über die Instandhaltung hinausgehen (§ 22 WEG). Insoweit bedarf es der Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer.
Mehrheitsbeschlüsse der Eigentümerversammlung können beanstandet werden, wenn sie keine ordnungsgemäße Verwaltung darstellen.
Beschlüsse der Eigentümerversammlung werden bestandskräftig, wenn sie nicht innerhalb eines Monats nach der Beschlußfassung gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG gerichtlich angefochten werden. Automatische Nichtigkeit ist nur gegeben, wenn sie gegen ein zwingendes gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen (vgl. § 23 Abs. 4 WEG).

2. Der Verwalter (§§ 20, 26 ff. WEG)

Der Verwalter ist zwingend vorgeschrieben. Zu den Aufgaben des Verwalters gehört es, die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft auszuführen und die Gemeinschaft nach außen zu vertreten (§ 27 WEG).

§ 9 Das Erbbaurecht

I. Begriff

Das Erbbaurecht gibt es seit der Erbbaurechtsverordnung von 1919.
Man versteht darunter das Recht, auf einem Grundstück ein Bauwerk zu haben (§ 1 ErbbaurechtsVO).
Das Eigentum an dem Grundstück und das Eigentum an dem Bauwerk fallen also auseinander - eine Durchbrechung des Grundsatzes von § 94 BGB.
Dieses Recht, das sog. Erbbaurecht, wird **wie ein Grundstück behandelt.**
Es kann wie ein Grundstück belastet werden (z.B. Erbbauhypothek), es wird wie das Eigentum selbst geschützt (§§ 823 ff., 985 ff., 1004 BGB); das Bauwerk wird wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und nicht des Grundstücks.

II. Wirtschaftliche Bedeutung

Der Erbbauberechtigte braucht den Kaufpreis für ein Grundstück nicht zu entrichten, er hat dem Eigentümer des Grundstücks lediglich den Erbbauzins zu zahlen (§ 9 ErbbaurechtsVO). Da das Erbbaurecht belastet werden kann, kann der Baulustige sich wie ein Grundstückseigentümer fremd finanzieren. Der Grundstückseigentümer (meist die öffentliche Hand) bleibt Eigentümer des Grund und Bodens, nimmt also an dessen Wertzuwachs teil und erhält den Erbbauzins, der in der Regel den Kaufpreis übersteigt. Er muß gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 ErbbaurechtsVO "nach Zeit und Höhe für die ganze Erbbauzeit im voraus bestimmt sein" und liegt durchschnittlich zwischen 4% bis 7% des Grundstückswertes. Das Erbbaurecht erlischt in der Regel nach einer gewissen Zeit (66, 70, 99 Jahre). Häufig vergeben Gemeinden Industriegelände im Erbbaurecht.

III. Begründung

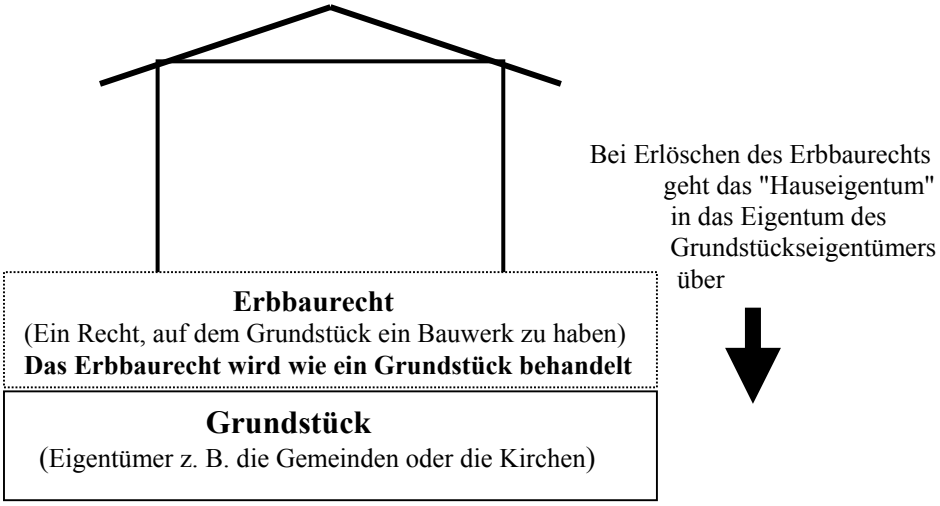
Das Erbbaurecht wird durch formlose Einigung und Eintragung bestellt (§§ 11 Abs. 1 ErbbaurechtsVO, 873 BGB). Zugleich wird (ähnlich dem Wohnungsgrundbuch) ein Erbbaugrundbuch angelegt (§ 14 ErbbaurechtsVO).

IV. Übertragbarkeit und Belastung

Das Erbbaurecht ist frei übertragbar (§§ 311 b, 873 BGB). Es kann allerdings das Erfordernis der Zustimmung des Eigentümers vereinbart werden (§ 5 ErbbaurechtsVO).
Das Erbbaurecht kann wie ein Grundstück belastet werden.

V. Erlöschen

Das Erbbaurecht erlischt durch Ablauf der vereinbarten Zeit oder durch Aufhebung durch die Berechtigten (§ 26 ErbbaurechtsVO, § 875 BGB).
Der Erbbauberechtigte hat keinen Anspruch, das Gebäude wegzunehmen (§ 34 ErbbaurechtsVO), hat aber einen Anspruch auf Entschädigung.



§ 10 Das Grundbuchrecht

I. Das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein Register, in dem die Rechtsverhältnisse an einem Grundstück aufgeführt sind. Sie werden von den Grundbuchämtern als Abteilungen der Amtsgerichte geführt (§ 1 GrundbuchO). Die Grundbücher werden nach Gemeindebezirken errichtet.
Grundbücher werden angelegt für
- Grundstücke;
- Erbbaurechte. Nach der ErbbaurechtsVO wird neben dem Grundbuch für das Grundstück ein gesondertes Grundbuch für das Erbbaurecht angelegt (Erbbau-Grundbuch, § 14 ErbbaurechtsVO);
- Wohnungseigentum. Beim Wohnungseigentum wird für jeden Miteigentumsanteil ein besonderes Grundbuch angelegt (Wohnungsgrundbuch). Das Grundbuch des Grundstücks wird von Amts wegen geschlossen.

Für jedes Grundstück wird ein besonderes Grundbuch angelegt. Das einzelne Grundbuchblatt besteht aus dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen. Das Bestandsverzeichnis beschreibt das Grundstück und alle mit ihm verbundenen Rechte an anderen Grundstücken (z.B. Vorkaufsrecht).
In der 1. Abteilung wird der Eigentümer und der Erwerbsgrund (z.B. Auflassung) eingetragen.
In die 2. Abteilung gehören die dinglichen Belastungen mit Ausnahme der Grundpfandrechte, (z.B. ein Nießbrauch).
In die 3. Abteilung werden die Grundpfandrechte (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) eingetragen.

II. Formelles Grundbuch

1. Arten der Eintragung

In das Grundbuch werden nur ganz bestimmte dingliche Rechte eingetragen.
Schuldverhältnisse werden nicht eingetragen (z.B. Miete).

2. Eintragungsvoraussetzungen

Das Grundbuchamt wird grundsätzlich nur **auf Antrag** tätig (§ 13 GrundbuchO). Der Antrag ist eine formlose Willenserklärung. Das Antragsrecht steht jedem zu, dessen Recht von der Eintragung berührt wird (z.B. Erwerber, Veräußerer usw.).
Eine Eintragung bedarf der **Eintragungsbewilligung** desjenigen, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird (§ 19 GrundbuchO), also bei einer Veräußerung des Grundstücks die des Veräußerers, bei einer Grundschuldbestellung die des Grundstückseigentümers. Derjenige, der die Eintragungsbewilligung abgibt, soll im Grundbuch als Berechtigter eingetragen sein - Prinzip der sog. Voreintragung des Berechtigten. Die Bewilligung muß in einer öffentlichen oder beglaubigten Urkunde enthalten sein (§ 29 GrundbuchO). Teilweise wird das Grundbuchamt auch ohne Antrag tätig, z.B. wenn eine Eintragung unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen wurde und von Amts wegen ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches einzutragen ist oder wenn eine unzulässige Eintragung von Amts wegen gelöscht wird (§ 53 GrundbuchO).

3. Bearbeitung der Anträge durch das Grundbuchamt

Der Zeitpunkt des Eingangs der Anträge wird vom Grundbuchamt vermerkt (§ 13 GrundbuchO). Die Anträge, die dasselbe Recht betreffen, werden in der Reihenfolge des Eingangs bearbeitet. Das früher eingetragene Recht geht dem Rang nach dem später eingetragenen vor (§ 879 BGB), wenn die Rangverhältnisse nicht abweichend von dieser Rechtslage von den Parteien vereinbart werden.

4. Grundbucheinsicht

Die Einsicht in das Grundbuch ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Es können auch beglaubigte Abschriften gefordert werden.

III. Materielles Grundbuchrecht

1. Dingliche Rechte an Grundstücken

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem dinglichen Recht und zur Übertragung oder Belastung eines dinglichen Rechts ist die Einigung der Berechtigten und des anderen Teiles über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, wenn nicht gesetzlich etwas anderes vorgeschrieben ist (§ 873 BGB). Die Einigung ist ein Vertrag (§§ 145 ff. BGB). Sie ist grundsätzlich formfrei gültig.

Lediglich **die Einigung** zur Übertragung des Eigentums muß nach § 925 BGB bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einem Notar erklärt werden, aber auch diese sog. Auflassungserklärungen sind mündlich wirksam, selbst wenn sie nicht oder fehlerhaft beurkundet wurden.
Jedoch sind die Beteiligten bei sämtlichen Einigungsverträgen an Verträge vor der Eintragung der Rechtsänderungen in das Grundbuch nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teile eine den Vorschriften der GrundbuchO entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat (§ 873 Abs. 2 BGB). Hier liegt also eine Ausnahme von der Regel vor, daß Verträge einzuhalten sind.
Zur Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück ist die Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgibt, und die Löschung des Rechts im Grundbuch erforderlich (§ 875 BGB).

2. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs (§ 892 BGB)

Der Inhalt des Grundbuchs gilt als richtig, es sei denn, daß ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Erwerber bekannt ist.

3. Rangverhältnis

Wenn Grundstücke mit mehreren dinglichen Rechten belastet sind, dann ist die Rangordnung dieser Rechte insbesondere im Falle der Verwertung in der Zwangsversteigerung von Bedeutung. Die Rangfolge dieser Rechte hängt von der Reihenfolge ihrer Eintragung ab. Die Rangverhältnisse können von vorneherein abweichend von der gesetzlichen Rechtslage vereinbart oder nachträglich geändert werden.

4. Rangvorbehalt (§ 881 BGB)

Der Rangvorbehalt ist eine im voraus gesicherte Rangänderung. Der Vorbehalt wird bei dem Recht eingetragen, das zurücktreten soll. Wird das vorbehaltene Recht eingetragen, geht es im Range dem mit dem Vorbehalt versehenen Recht vor.

5. Vormerkung (§ 883 BGB)

Die Vormerkung im Grundbuch sichert einen schuldrechtlichen Anspruch auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder auf eine andere dingliche Rechtsänderung an einem Grundstück (§ 833 BGB).
Alle Verfügungen über das Grundstück, die nach der Eintragung der Vormerkung vorgenommen werden, sind relativ unwirksam, d.h. sie sind dem Vormerkungsberechtigten gegenüber insoweit unwirksam, als sie seinen Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würden (§§ 883, 888 BGB).

6. Widerspruch

Der nicht eingetragene Berechtigte kann einen Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eintragen lassen. Durch den eingetragenen Widerspruch wird stets der gute Glaube eines eventuellen Erwerbers ausgeschlossen. Der Unterschied zwischen einem Widerspruch und einer Vormerkung liegt darin:
Der **Widerspruch** richtet sich **gegen** die **Richtigkeit des Grundbuchs**,
die **Vormerkung** merkt einen Anspruch auf **künftige Rechtsänderung** vor.

„Die Vormerkung prophezeit, der Widerspruch protestiert."