Folie 1

RR´in A. Krüger

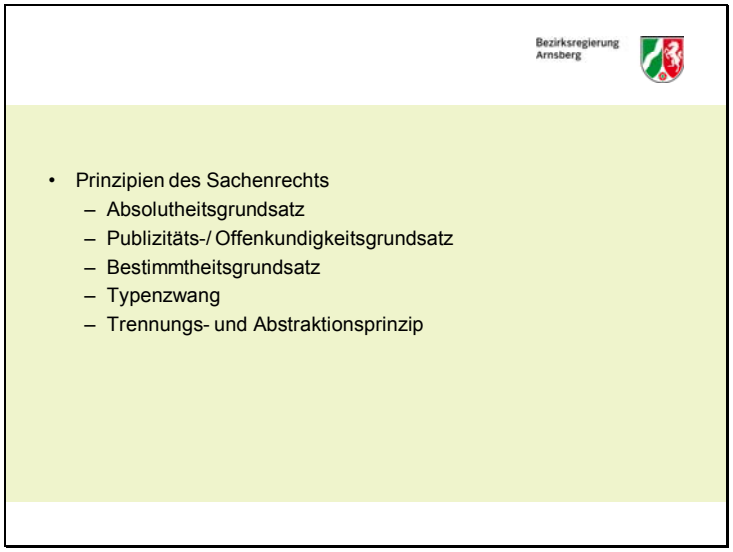
Folie 2

Bezirksregierung Arnsberg

Inhalt:

- Rechtsgrundlagen des Sachenrechts
- Grundbegriffe
  - Was ist das Sachenrecht?
  - Definition der Sache
  - Bewegliche und unbewegliche Sachen
  - Vertretbare und unvertretbare Sachen
  - Verbrauchbare und teilbare Sachen
  - Zubehör, Nutzungen und Früchte

Folie 3


Bezirksregierung
Arnsberg
• Prinzipien des Sachenrechts
– Absolutheitsgrundsatz
– Publizitäts-/ Offenkundigkeitsgrundsatz
– Bestimmtheitsgrundsatz
– Typenzwang
– Trennungs- und Abstraktionsprinzip

Folie 4

Bezirksregierung Arnsberg

Rechtsgrundlagen des Sachenrechts

→ Insbesondere BGB Buch 3 „Sachenrecht“ (§§ 854 bis 1296 BGB)

Im Einzelnen:

- §§ 90 bis 103 BGB: Sachen und Tiere
- §§ 854 bis 872 BGB: Besitz
- §§ 873 bis 902 BGB: Rechte an Grundstücken
- §§ 903 bis 1017 BGB: Eigentum (Erwerb, Verlust, Ansprüche)
- §§ 1018 bis 1093 BGB: Dienstbarkeiten
- §§ 1094 bis 1104 BGB: Vorkaufsrecht
- §§ 1113 bis 1203 BGB: Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld
- §§ 1204 bis 1296 BGB: Pfandrecht

Folie 5

Bezirksregierung Arnsberg

Grundbegriffe

- Was ist das Sachenrecht?

  → Sachenrecht ist die Summe aller Rechtsnormen, die die Beziehung von Personen (Rechtssubjekten) zu Sachen (Rechtsobjekten) regeln.

  = dingliche Rechtsbeziehungen, wie z.B. der Besitz oder das Eigentum einer Person an einer Sache

Folie 6

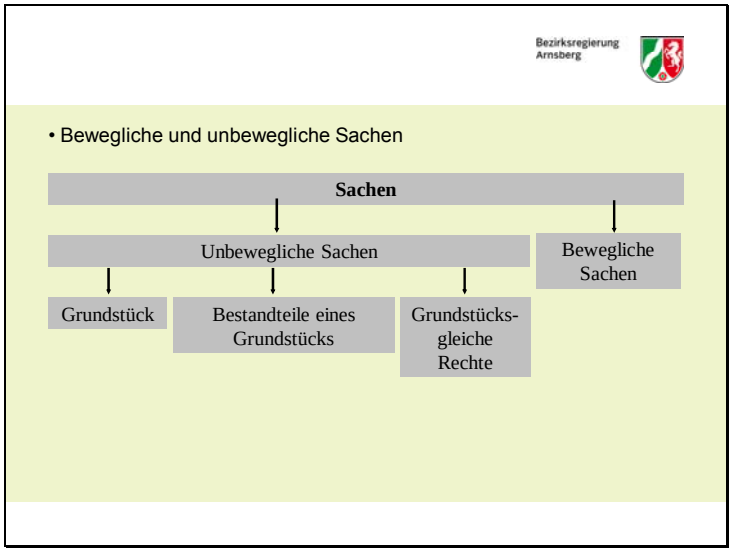
Bezirksregierung Arnsberg

- Definition der Sache

  → § 90 BGB: körperliche Gegenstände

  – Sacheigenschaft verlangt räumliche Abgrenzung
  – Tiere sind keine Sachen, werden nach § 91 BGB aber so behandelt
  – der menschliche Körper wird erst als Leichnam zur Sache
  – ungeborener Mensch und Embryo außerhalb des Mutterleibs sind keine Sachen
  – abgetrennte Körperteile sind Sachen, wenn sie nicht mehr wieder mit dem Körper verbunden werden sollen/ müssen
  – nicht fest mit dem Körper verbundene Implantate sind Sachen
  – elektrische Energie und Daten sind keine Sachen

Folie 7



RR´in A. Krüger

Folie 8

Bezirksregierung Arnsberg

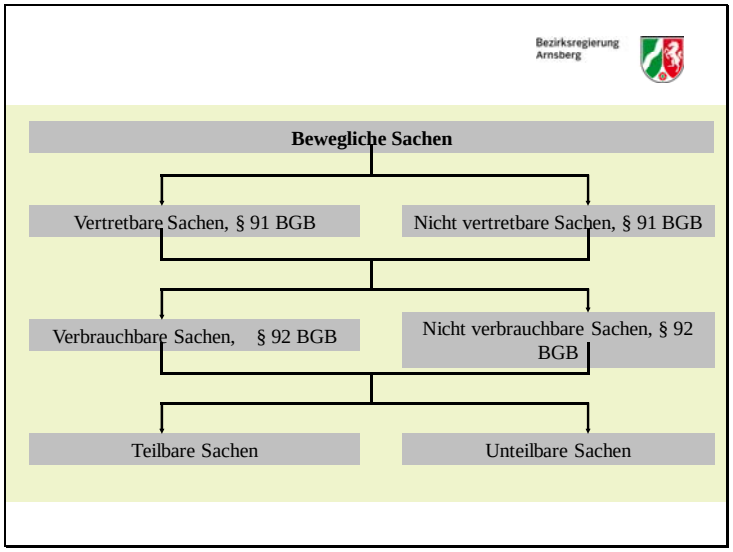
Unbewegliche Sachen (sog. Immobiliarsachenrecht)

→ Grundstück =
Abgegrenzter Teil der Eroberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen Nummer eingetragen ist

→ Bestandteile eines Grundstücks =
§ 93 BGB: wesentliche Bestandteile
§ 94 BGB: wesentliche Bestandteile eines Grundstücks
§ 96 BGB: mit dem Grundstückseigentum verbundene Rechte
§ 95 BGB: nur vorübergehender Zweck (Scheinbestandteile)

→ Grundstücksgleiche Rechte =
Wie Grundeigentum behandelte dingl. Rechte (Grundbucheintrag, z.B. Erbbaurecht, Dauerwohnrecht, Wohnungseigentum)

Folie 9


Bezirksregierung Arnsberg
Bewegliche Sachen
Vertretbare Sachen, § 91 BGB
Nicht vertretbare Sachen, § 91 BGB
Verbrauchbare Sachen, § 92 BGB
Nicht verbrauchbare Sachen, § 92 BGB
Teilbare Sachen
Unteilbare Sachen

Folie 10

Bezirksregierung Arnsberg

Vertretbare und nicht vertretbare Sachen

- Vertretbare Sachen (§ 91 BGB)
  = bewegliche Sachen, die im Verkehr nach Zahl, Maß oder Gewicht bestimmt werden und aus wirtschaftlicher Sicht untereinander austauschbar sind (z.B. Kartoffeln, Bargeld, serienmäßige Industrieprodukte)

  Folge: Sonderregelung in §§ 607, 651, 700, 706, 783 BGB

- Nicht vertretbare Sachen/ unvertretbare Sachen
  = bewegliche Sachen, die nur ein einziges Mal existieren (gebrauchte Sachen, Antiquitäten, Gemälde) oder als Spezialanfertigung nicht oder nur schwer anderweitig absetzbar und nicht austauschbar sind (Maßgeschneiderter Anzug)

Folie 11

Bezirksregierung Arnsberg

Verbrauchbare und teilbare Sachen

- Verbrauchbare Sachen (§ 92 Abs. 1 BGB)
  = Sachen, deren bestimmungsgemäßer Gebrauch in dem Verbrauch oder der Veräußerung bestehen (z.B. Nahrungsmittel, Benzin)

  Folge für Nutzungsrechte §§ 1067, 1075 BGB

- Teilbare Sachen (§ 752 Satz 1 BGB)
  = Sachen, die sich ohne Wertminderung in gleichartige teile zerlegen lassen (z.B. das Vermögen bei der Ehescheidung)

  Bedeutsam für die Aufhebung von Rechtsgemeinschaften, etwa die Abwicklung einer GbR (gemäß § 731 BGB)

Bezirksregierung Arnsberg

Zubehör, Nutzungen und Früchte

- Zubehör gemäß § 97 BGB
  = bewegliche Sachen, kein Bestandteil aber enger Bezug zu der Hauptsache, dienen nicht nur vorübergehend dem wirtschaftlichen Zweck, untergeordnete Bedeutung zur Hauptsache (z.B. Maschinen, vgl. Gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar, § 98 BGB).

  Folgen der Einstufung als Zubehör:
  - § 311c BGB: Erstreckung auf das Zubehör bei Veräußerung oder Belastung
  - §§ 1120, 1192 BGB: Hypothek und Grundschuld erstrecken sich auf das Zubehör
  - §§ 90 Abs. 2, 55 Abs. 2 ZVG: Ersteigerung von Zubehör

Folie 13

Bezirksregierung Arnsberg

- Nutzungen gemäß § 100 BGB
  = Oberbegriff für Sach- und Rechtsfrüchte und Gebrauchsvorteile

- Früchte gemäß § 99 BGB
  - Sachfrüchte (z.B. Milch der Kuh)
  - Rechtsfrüchte (z.B. Mietzins)

- Verteilung der Früchte nach § 101 BGB
  - Nr. 1: Sach- und Rechtsfrüchte, die während der Berechtigung von der Sache getrennt werden (z.B. Kartoffeln die geerntet werden, solange der Acker gepachtet ist)
  -

Folie 14

Bezirksregierung Arnsberg

Prinzipien des Sachenrechts

- Absolutheitsgrundsatz

  Der Grundsatz der Absolutheit bedeutet, dass die Sachenrechte gegenüber jedermann wirksam sind (absolute Wirkung). Dies ist anders als im Schuldrecht, wo die Verpflichtungen nur zwischen den Parteien bestehen (relative Wirkung). Durch die dingliche Wirkung gegenüber jedem anderen bewirkt der Grundsatz der Absolutheit einen umfassenden Rechtsschutz.

Folie 15

Bezirksregierung Arnsberg

Publizitäts-/ Offenkundigkeitsgrundsatz

- Offenkundigkeit =
  Die dinglichen Rechte, die jedermann zu respektieren hat, müssen für jeden erkennbar sein (Schuldrecht: die Vereinbarung gilt nur zwischen den Parteien gilt und muss deswegen nicht für andere offenkundig gemacht werden (Relativität d. Schuldverhältnisse)).

- Publizität =
  Publizitätsträger bei beweglichen Sachen ist der Besitz und bei Grundstücken das Grundbuch. Die Veränderung der dinglichen Rechtslage an einer beweglichen Sache erfordert deswegen eine Übertragung des Besitzes, hingegen an einem Grundstück eine Eintragung im Grundbuch. Es gilt grds. die gesetzliche Vermutung, dass der Publizitätsträger auch der dinglich Berechtigte ist.

Folie 16

Bezirksregierung Arnsberg

Bestimmtheitsgrundsatz

- Die dinglichen Rechte können nur an einer ganz bestimmten Sache bestehen.
- Das Sachenrecht kennt anders als das Schuldrecht keine Rechte an *Gattungssachen*.
- Damit kann nur über individualisierte Gegenstände verfügt werden.
- Dabei handelt es sich freilich um einen Grundsatz nicht nur des Sachenrechts, sondern aller Verfügungsgeschäfte.
- Für die Übertragung eines dinglichen Rechts bedeutet das, dass genau bestimmt oder zumindest eindeutig bestimmbar sein muss, auf welches dingliche Recht sich die Übertragung bezieht.

→ Aussonderung und Kennzeichnung z.B. in Warenlagern

Folie 17

Bezirksregierung Arnsberg

Typenzwang

- Die dinglichen Rechte, anders als im Schuldrecht, wo durch Vereinbarung neue Vertragstypen geschaffen werden können, sind auf die im Gesetz genannten Fälle beschränkt.
- Durch die enumerative Aufzählung der Rechte existiert im Sachenrecht ein numerus clausus dinglicher Rechte.
- Einhergehend mit dem Publizitätsgrundsatz sorgt der Typenzwang für Klarheit bei Dritten.
- Diese Rechtssicherheit ist notwendig, da die dinglichen Rechte absolut wirken.
- Eine *Verfügungsfreiheit* gibt es anders als im Schuldrecht in Form der Vertragsfreiheit (§ 311 BGB) daher nicht.

Folie 18

Bezirksregierung Arnsberg

Numerus clausus dinglicher Rechte/ Typen:

- Eigentum nach § 903 BGB
  = umfassende Verfügungsgewalt über Sachen auf rechtlicher Grundlage
  ≠
  Besitz = bloße Sachherrschaft die keinen Rechtstitel voraussetzt

- Erbbaurecht (Grundstücksrecht, § 11 Erbbaurechtsgesetz)
  = Recht des Erbbauberechtigten gegen Zahlung eines Entgeltes (des sog. Erbbauzinses) auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Aus der Sicht des Grundstükseigentümers (des sog. Erbbaurechtsgebers) lastet das Erbbaurecht als ein beschränktes dingliches Recht auf seinem Grundstück.

Folie 19

Bezirksregierung Arnsberg

- Nießbrauch (§§ 1030 f. BGB)
  = unveräußerliches und unvererbliches absolutes Recht. Der Eigentümer einer Sache/ eines Rechts überträgt das Recht zur Nutzung und zur Fruchtziehung an einen Dritten und behält nur das Verfügungsrecht für sich.

- Grunddienstbarkeit (§§ 1018 f. BGB)
  = Belastung eines Grundstücks zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise, dass dieser das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen kann, oder dass auf diesem Grundstück bestimmte Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen wird (z.B. Wegerecht).

Folie 20

Bezirksregierung Arnsberg

- Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 f. BGB)
  = Befugnis einer bestimmten Person, das belastete Grundstück in einzelnen Beziehungen zu nutzen (z.B. Wohnungsrecht, Wegerecht). Der Unterschied zur Grunddienstbarkeit besteht darin, dass die beschränkte persönliche Dienstbarkeit einer bestimmten Person und nicht dem jeweiligen Eigentümer eines anderen Grundstücks zusteht.

- Reallast (§§ 1105 f. BGB)
  = Recht einer bestimmten Person, aus einem Grundstück wiederkehrende Leistungen zu verlangen (Geldleistungen, Sach- und Dienstleistungen; z.B. Altenteilsrecht).

Folie 21

Bezirksregierung Arnsberg

Grundpfandrechte

- Hypothek (§§ 1113 f. BGB)
  = sichert als beschränkt dingliches Recht eine Geldforderung
  Der Inhaber der Hypothek ist berechtigt, die Zahlung einer bestimmten Geldsumme aus dem Grundstück zu fordern. Das heißt, der Inhaber der Hypothek darf Substanz und Nutzungen des Grundstücks durch Zwangsvollstreckung (§ 1147 BGB) nutzen, um die festgelegte Geldsumme zu erhalten.

- Grundschuld (§§ 1191 f. BGB)
  = dingliches Recht aus einem Grundstück/ grundstücksgleichen Recht die Zahlung eines bestimmten Geldbetrages zu fordern
  Anders als die Hypothek nicht akzessorisch, d.h. nicht vom Bestehen einer Forderung abhängig!

Folie 22

Bezirksregierung Arnsberg

- Pfandrecht (§§ 1204 f. BGB)
  = beschränkt dingliches Recht des Pfandgläubigers an einer Sache oder einem Recht, welches in der Regel zur Sicherung einer Forderung bestellt wird. Fällt der Gläubiger mit seinem Anspruch aus, so kann er sich durch die Verwertung des verpfändeten Gegenstandes befriedigen.

- Vorkaufsrecht (§§ 1094 f. BGB)
  = Möglichkeit für den Berechtigten, im Falle des Verkaufs einer Sache an einen Dritten, durch eine einseitige empfangsbedürftige Gestaltungserklärung, zwischen sich und dem Verkäufer einen Kaufvertrag zu grundsätzlich gleichen Bedingungen abzuschließen.

Folie 23

Bezirksregierung Arnsberg

- Vormerkung (§§ 883 f. BGB)
  = Die Vormerkung stellt im Sachenrecht eine im Grundbuch verlautbarte Ankündigung eines zukünftigen Rechtserwerbs an einem Grundstück dar, auf den derjenige, zu dessen Gunsten die Vormerkung eingetragen wurde, einen Anspruch hat (Praxis: Auflassungsvormerkung).

- Ausnahme vom Typenzwang: Anwartschaftsrecht
  = Teil eines Vollrechts, Vorstufe zum Vollrechtserwerb, wesensgleiches Minus zum Vollrecht
  (z.B. Kauf unter Eigentumsvorbehalt)

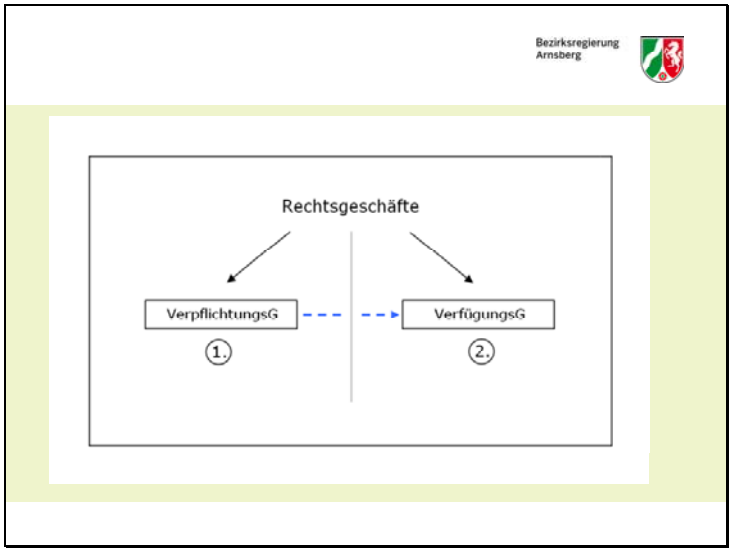
Folie 24

Bezirksregierung Arnsberg

Trennungs- und Abstraktionsprinzip

- Trennungsprinzip
  - = Verpflichtungsgeschäft und Verfügungsgeschäft bilden keine Einheit, d.h. dass Kaufvertrag und Übereignung zwei verschiedene Vorgänge sind. Eigentum kann erst lange nach Abschluss des Kaufvertrages übergehen oder die Übereignung kann unter der Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung vorgenommen werden (Eigentumsvorbehalt).

Folie 25



RR´in A. Krüger

Folie 26

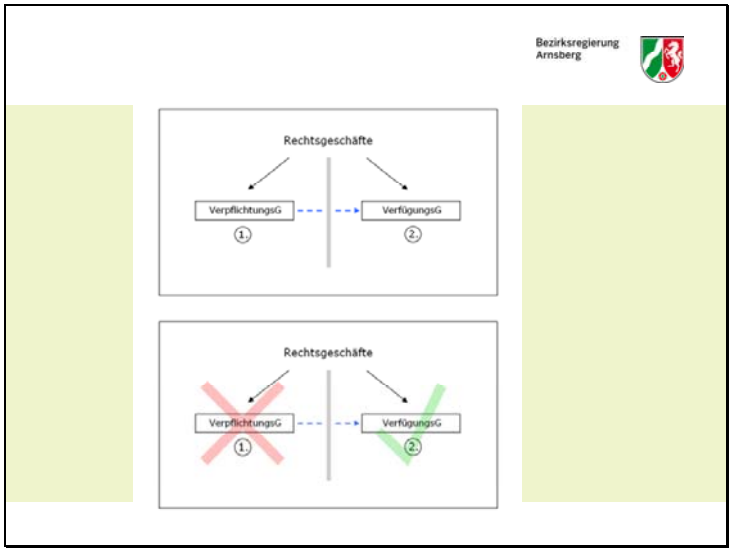
Bezirksregierung Arnsberg

- Abstraktionsprinzip
  Das Trennungsprinzip ist die Grundlage des Abstraktionsprinzips. Das Abstraktionsprinzip besagt, dass die sachenrechtliche Rechtsgeschäfte auch wirksam sind, wenn das schuldrechtliche Kausalgeschäft (z.B. Kaufvertrag) unwirksam ist, weil beide voneinander in ihrem rechtlichen Bestand unabhängig sind (Ausnahme: „durchschlagende“ Fehler, z.B. Sittenwidrigkeit).

→ Trennung in 3 Vorgänge:

1. Kausalgeschäft/ Verpflichtungsgeschäft (z.B. Kaufvertrag)
2. dingliches Verfügungsgeschäft (z.B. Einigung und Übergabe de Kaufsache, § 929 BGB)
3. Zahlung des Kaufpreises

Folie 27



RR´in A. Krüger