

# Inhaltsverzeichnis

<b>Sachenrecht</b>	<b>2</b>
<b>Sachen</b>	<b>2</b>
Verarbeitung mehrerer beweglicher Sachen	2
Verarbeitung	2
Verbindung mehrerer beweglicher Sachen	3
Verbindung einer Sache mit einem Grundstück	3
<b>Prinzipien des Sachenrechts</b>	<b>3</b>
Absolutes Zuordnungsrecht	3
Dingliche Rechte	3
Typenzwang des Sachenrechts	4
Grundsatz der Publizität:	4
Grundsatz der Bestimmtheit:	4
<b>Der Besitz</b>	<b>4</b>
Selbsthilfe	4
Besitzschutz	4
Publizitätsmittel	4
<b>Das Eigentum</b>	<b>5</b>
Die Eigentumsübertragung an beweglichen Sachen	5
gutgläubiger Eigentumserwerb an beweglichen Sachen	5
Eigentumsübertragung an unbeweglichen Sachen	5
Weitere Beispiele zum Eigentumserwerb	5
<b>Eigentumsvorbehalt</b>	<b>6</b>
Verlängerter Eigentumsvorbehalt:	6
Erweiterter Eigentumsvorbehalt:	6
Kontokorrentvorbehalt:	6
<b>Grundstücksrecht</b>	<b>7</b>
Vormerkung	7
Grundbuch	7
<b>einzelne, dingliche Rechte</b>	<b>7</b>
<b>Hypothek</b>	<b>7</b>
Bestellung der Hypothek	7
Arten der Hypothek	8
Möglichkeiten des Kreditnehmers bei Tilgung des Kredites	8
Möglichkeiten des Kreditgebers bei Nichtrückzahlung des Kredites	8
<b>Grundschild</b>	<b>8</b>
Übertragung der Grundschild	8
Arten der Grundschild	8
Rentenschuld	8
<b>Grunddienstbarkeiten</b>	<b>9</b>
persönliche Dienstbarkeit [§1090]	9
<b>Nießbrauch</b>	<b>9</b>
<b>Vorkaufrecht</b>	<b>9</b>

# Sachenrecht

## Sachen

- **sind körperliche Gegenstände [§ 90 ]**
  - Sinnlich wahrnehmbar und beherrschbar
  - *Gas erst wenn es in Flaschen abgefüllt ist...*
- **keine Sachen sind**
  - Licht
  - Elektrizität
  - Röntgenstrahlen...

→ auf diese werden sachenrechtliche Vorschriften entsprechend angewendet

## Verarbeitung mehrerer beweglicher Sachen

- **Wenn bewegliche Sachen bearbeitet, verändert oder miteinander verbunden werden**  
→ **immer erst Verarbeitung prüfen [§ 950]**
  - Geht der Verbindung und Vermischung vor [§947,948 ]

## Verarbeitung

- **Hersteller erwirbt Alleineigentum an der Sache**
  - Hersteller ist, wer nach Verkehrsauffassung die Organisationshoheit über den Produktionsprozess hat
  - Produkte, die nach unserer Erscheinung und nach ihren Gebrauchszweckneue Sachen sind
  - Durch Reparatur in stehen keine neuen Sachen
- **Wert der Arbeitsleistung darf nicht erheblich geringer sein als der Sachwert**
  - Gänze ungefähr bei Verhältnis Stoffwert in. Hier zu Verarbeitungswert hin 100:60
  - Bei Gleichwertigkeit bzw. leicht geringfügigerem Arbeitswert  
→ Eigentumserwerb zu Gunsten des Verarbeiters
- **Damit ein vereinbarter Eigentumsvorbehalt erhalten bleibt werden**  
**Verarbeitungsklauseln vereinbart**

: Beziehung Lieferant→Hersteller→Käufer

## Verbindung mehrerer beweglicher Sachen

- **Bisherige Eigentümer werden Miteigentümer an dieser Sache**[§ 974 Abs. 2,3]
  - Anteile bestimmen sich nach Verhältnis der Werte
  - ist eine als Hauptsache anzusehen erwirbt ihr Eigentümer das Alleineigentum
- **Die Verbindung muss dazu führen, das zuvor selbständige Sachen wesentlicher Bestandteil einer neuen Sache werden** [§ 974 Abs. 1]
- **Wesentliche Bestandteile**[§ 93 ]
  - können nicht voneinander getrennt werden ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird
  - können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein

## Verbindung einer Sache mit einem Grundstück

- **Eigentümer des Grundstücks wird auch Eigentümer der Sache** [§ 946 ]
  - Ist unabdingbar, verdrängt andere Paragraphen (Eigentumsvorbehalt .etc..)
- **Sache muss wesentlicher Bestandteil des Grundstücks werden**

### Wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks [§ 94 (1)]

- **Mit Grund und Boden fest verbundene Sachen**
  - Erzeugnisse des Grundstücks solange sie mit dem Boden zusammenhängen
- **zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen** [§94 (2)]
  - Sachen, deren Einfügung dem Gebäude eine besondere Eigenart gibt
  - *Notstromaggregat laut Auflage*
  - *Dachstuhl*
  - *Fensterflügel*
  - *.Heizkessel und Heizkörper*
  - *Waschbecken*
  - *Teppichböden*
- **Scheinbestandteile eines Grundstücks** [§ 95 ]
  - Die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind
  - Nach objektiven Willen prüfen

# Prinzipien des Sachenrechts

## Absolutes Zuordnungsrecht

- **Eigentum ist wichtigstes Zuordnungsrecht**
  - es wirkt gegen jedermann

## Dingliche Rechte

- **Geben dem Berechtigten hinsichtlich einzelner Befugnisse eine unmittelbare Herrschaft über die Sache**

### Dingliche Nutzungsrechte

- **Grunddienstbarkeit** [§ 1018]
  - Wegerecht
- **Nießbrauch** [§ 1030]
  - Nutzungsübertragung
- **Beschränkte persönliche Dienstbarkeit** [§ 1090]
- **Erbbaurecht**

### Dingliche Verwertungsrechte

- **Reallast [Paragraph 1105]**
- **Hypothek [§ 1113]**
- **Grundschild [§ 1191]**
- **Rentenschuld [§ 1109]**
- **Pfandrecht [§ 1204]**

### Die dingliches Erwerbsrecht

- **Vorkaufrecht [§ 1094]**

### Typenzwang des Sachenrechts

- **Andere als im geregelt dinglichen Rechte können nicht geschaffen werden**
  - Im Schuldrecht z.B. der Leasingvertrag nicht geregelt

### Grundsatz der Publizität:

- **Publizitätsmittel sind**
  - Besitz an beweglichen Sachen
  - Grundbucheintrag bei unbeweglichen Sachen

### Grundsatz der Bestimmtheit:

- **genaue Benennung der Sache, an der man Besitz hat oder haben will**
  - Einigungserklärung muss sich auf ein bestimmtes Gut beziehen
  - nicht einen Fernseher im Lager, sondern genau den mit der Nr. xxx.xxx)

## Der Besitz

- **tatsächliche Beherrschungsmöglichkeit [§854]**
- **vorübergehende Behinderung beendet den Besitz nicht [§856 (2)]**
  - auf der Straße abgestellter PKW

### Selbsthilfe

- **dem Entzug des Besitzes durch eine nichtberechtigte Person darf mit angemessener Gewalt entgegengewirkt werden [§859]**
  - auch ohne Rücksicht auf obrigkeitliche Einwirkungsmöglichkeiten)
  - jedoch nur bei „auf frischer Tat“

### Besitzschutz

- **Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes nach verbotener Eigenmacht [§ 861]**
- **Herausgabeanspruch nach nicht gütgläubigem Erwerb [§1007]**
  - z.B. Fundsache

### Publizitätsmittel

- **Eigentumsvermutung für den Besitzer § 1007**

# Das Eigentum

## Die Eigentumsübertragung an beweglichen Sachen

- **Verpflichtungsgeschäft (Verpflichtung zur Leistung) [§ 433]**
- **Verfügungsgeschäft (Eigentum wird verfügt) → abstrakter Vertrag [§ 929]**
  - Einigung kann sich nur auf bestimmte Sachen beziehen
  - Geschäft für den es Angeht
    - Eigentümer wird der, den der Käufer bei Einigung als Erwerber im Sinn hatte

Art	Vollzug	Beispiel
Einigung, dass d. Eigentum übergehen soll +Übergabe [§ 929]	Nimm die Sache	Kauf eines Fahrrads
Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 )	Lass dir die Sache von einem Dritten geben.	Übergabe des Lagerscheins bei Einlagerung von Weizen
Einigung, wenn sich der Bewerber bereits im Besitz der Sache befindet [§929 S.2]	behalte die Sache	Kauf eines Fernsehgerätes auf Probe
Einigung, dass der Käufer Eigentümer werden soll, Verkäufer aber Besitzer	Ich behalte die Sache für dich	Kauf von Wertpapieren bei der Bank auf dem Konto
Sicherungsübertragung (§930 ) (Besitzkonstitut)	Die Sicherheit bleibt bei mir	KFZ- Kauf auf Kredit, Brief bei der Bank

## gutgläubiger Eigentumserwerb an beweglichen Sachen

- **Käufer in gutem Glaube erwirbt Eigentum an der Sache [§932 ]**
- **kein guter Glaube**
  - Erwerber ist bekannt oder grob fahrlässig unbekannt, das Sache nicht Veräußerer gehört
  - Autokauf ohne KfZ-Brief = grob fahrlässig
- **ehemalige Eigentümer kann nur gegenüber Verkäufer, nicht gegen Erwerber vorgehen**
  - Herausgabe des Erlöses[ § 816]
  - Schadenersatz [§ 823]
- **kein Erwerb an gestohlen oder abhanden gekommenen Sachen**
  - Ausnahme: Geld, Wertpapiere, öffentl. Versteigerungen

## Eigentumsübertragung an unbeweglichen Sachen

- **Einigung (Auflassung) [§925]**
  - notarielle Form vorgeschrieben
- **Grundbucheintragung [§873]**

## Weitere Beispiele zum Eigentumserwerb

- Ersitzung (§937 )
- Finder (§973 )
- Schatzfund (984 )
- Aneignung (§958ff )

## Eigentumsvorbehalt

- bei Übergabe wird die Einigung an eine Bedingung geknüpft
  - Aufschiebende Bedingung [§185 ]
  - erlischt bei Bezahlung
- Erwerber bis zur vollständigen Bezahlung nur Besitzer der Sache, danach erst Eigentümer. [§455 ]
- um rechtswirksam zu werden muss der Eigentumsvorbehalt ausdrücl. vereinbart werden.
  - „Die Ware bleibt bis zur völligen Bezahlung des Kaufpreises mein Eigentum“

**unwirksam bei:** Veräußerung des Gegenstands an gutgläubige Dritte (§932 )  
Verarbeitung des Gegenstands (Auspuff) (§950 )  
Verbindung mit unbeweglichen Sachen (Mauer) (§946 )  
Verbrauch des Gegenstands  
Vernichtung des Gegenstands

### Verlängerter Eigentumsvorbehalt:

⇒ Problem §932

- bei Weiterverkauf des Gegenstands wird die entstehende Forderung abgetreten
- bei Verarbeitung wird der hergestellte Gegenstand zur Sicherung übereignet
  - z.B.: Einbau eines Auspuffs, der von der Werkstatt noch nicht bezahlt worden ist

**A verkauft ⇒ B verkauft ⇒ C**

**B zahlt nicht an A**

**A ⇒ C Direktanspruch**

**C ⇒ B = Schadenersatzanspruch**

### Erweiterter Eigentumsvorbehalt:

⇒ Problem §950

- Vereinbarung, dass auch die bei Weiterverkauf von anderen, vom gleichen Lieferanten gelieferten Gegenstände, entstandenen Forderungen zur Sicherung übereignet werden

### Kontokorrentvorbehalt:

⇒ Käufer erwirbt erst das Eigentum, wenn er alle Forderungen des Verkäufers getilgt hat, d.h. das den Kontokorrentsaldo ihm gegenüber ausgeglichen hat.

# Grundstücksrecht

## Vormerkung

- **Möglichkeit der Eintragung einer Vormerkung**
    - einige Zeit zwischen Einigung und Eintragung (Prüfung durch Amt)
    - Vormerkung kurzfristig
    - Vormerkung bestimmt den Rang des Rechts [§883 ]
    - wirkt gegen ein, nachträglich einem anderen gegenüber eingeräumtes, Recht verpflichtend;
- der ist durch die Eintragung ins Grundbuch begründet; hiernach kann;

## Grundbuch

- **öffentliche Glaube [§892 ]**
  - es kann auf die Richtigkeit des Grundbuchs vertraut werden
  - steht die falsche Person im Grundbuch und verkauft das Grundstück, so ist von einem gutgläubigen Erwerb auszugehen
- **Zuständig Grundbuchamt [§1 GBO]**
  - Rang nach Reihenfolge der Eintragungen
- **für jedes Grundstück ein Grundbuchblatt mit Bestandsverzeichnis**
  - Abteilung 1: Name des Eigentümers, Eintragungsgrundlagen (Auflassung oder Erbschein)
  - Abteilung 2: hier werden Grundstücksbelastungen, ferner Vormerkungen, eingetragen
  - Abteilung 3: Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld)
- **Nicht mehr gültige Eintragungen sind gerötet**
- **Einsicht kann jeder nehmen, der ein berechtigtes Interesse hat**
- **Eintragungen erfolgen nur auf Antrag eines Beteiligten**
  - Eintragungsbewilligung [§19 GBO] muss vorgelegt werden
  - Eintragungsbewilligung müssen öffentlich beglaubigt sein [§29 GBO]
  - bei Auflassung muss wirksame Einigung vorliegen [§20 GBO]

# einzelne, dingliche Rechte

## Hypothek

(griech.= Pfand, Unterpand, Unterlage)

- **Grundpfandrecht**
- **Belastung eines Grundstückes zur Sicherung einer Forderung [§§1113,1115 ]**
  - Forderung aus der Hypothek nur in Höhe des Kredites
- **mit einer Forderung unmittelbar verbunden (streng akzessorisch)**
- **Hypothekengläubiger hat eine Forderung**
- **Persönliche + dingliche Haftung des Schuldners (Schuldner und Grundstück haften gemeinsam )**

## Bestellung der Hypothek

- **Bestellung durch Einigung zwischen Grundstückseigentümer und des Gläubigers**
- **Eintragung der Hypothek ins Grundbuch [§873 ]**

## Arten der Hypothek

- **nach Form der Bestellung**
  - Buchhypothek (Einigung und Eintragung im Grundbuch) [§873 ]
  - Briefhypothek (zusätzlich Ausstellung eines Hypothekenbriefes) [§1116 ]
- **nach Nachweis der Forderungen**
  - Verkehrshypothek (Gläubiger kann sich auf den Eintrag ins Grundbuch berufen, der Schuldner trägt die Beweislast [§1138 ]
  - Sicherungshypothek (Gläubiger muss die Forderung nachweisen [§1184 ]

## Möglichkeiten des Kreditnehmers bei Tilgung des Kredites

- **Löschung der Hypothek**
- **Umwandlung in eine Grundschuld**
- **Verzicht auf Löschung oder Umwandlung → Hypothek wird Kraft Gesetz in eine Grundschuld umgewandelt [§1163, 1177]**

## Möglichkeiten des Kreditgebers bei Nichtrückzahlung des Kredites

- **Klage auf Zwangsvollstreckung in das Grundstück**
  - Zwangsversteigerung
  - Zwangsverwaltung

## Grundschuld

- **Grundpfandrecht**
- **Belastung eines Grundstückes in der Weise, dass einem Begünstigten aus dem Grundstück eine Geldsumme zukommt [§1191 ]**
- **unabhängig von einer Forderung**
- **dingliche Sicherung, der Kreditnehmer haftet nur mit seinem Grundstück**
  - keine persönliche Haftung
- **bei Sicherungsgrundschuld wird vereinbart, dass der Gläubiger bei Nichtbestehen der Forderung die Grundstücke zurück überträgt [→ § 812]**

## Übertragung der Grundschuld

Buchgrundschuld → notariell beglaubigte Abtretungserklärung + Umschreibung im Grundbuch

Briefgrundschuld → Übergabe des Grundschuldbriefes + briefliche Abtretungserklärung

## Arten der Grundschuld

- **nach Form der Bestellung**
  - Buchgrundschuld (Einigung und Eintragung im Grundbuch)
  - Briefgrundschuld (zusätzlich Ausstellung eines Grundschuldbriefes)
- **nach Person des Berechtigten**
  - Fremdgrundschuld (Berechtigter ist nicht Eigentümer)
  - Eigentümergrundschuld (Freihaltung der ersten Rangfolgen) [§1196]

## Rentenschuld

- **Sonderform der Grundschuld [§ 1199]**
  - regelmäßig bestimmte Summe aus dem Grundstück zu zahlen



## Grunddienstbarkeiten

- werden in der 2 Abteilung des Grundbuchs eingetragen
- **das dienende Grundstück wird zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks (des herrschenden) belastet [§1018]**
  - **Berechtigung** des Eigentümers des herrschenden Grundstücks, das dienende zu benutzen; z.B. Benutzung des dienenden Grundstücks als Zufahrt
  - **Verbot** bestimmter Handlungen auf dem dienenden Grundstück durch den jeweiligen Eigentümer; z.B. Aussicht verbauen
  - **Beschränkung** der Eigentümerbefugnisse auf dem dienenden Grundstück; z.B. das Recht auf Abwehr von Immissionen

- **Bestellung gem. § 873; Eintragung erfolgt beim belasteten Grundstück**

### persönliche Dienstbarkeit [§1090]

- werden in der 2 Abteilung des Grundbuchs eingetragen
- **eine Person ist der Berechtigte**
  - und nicht der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstücks
- **dingliches Wohnrecht (§ 1093)**

## Nießbrauch

- **Nießbraucher kann ein Haus selbst bewohnen, es verpachten oder vermieten, jedoch nicht verkaufen; [ 1030]**
  - Absicherung des Wohnrechts des überlebenden Ehegatten bei vorheriger Überschreibung des Grundvermögens auf dessen Kinder

## Vorkaufrecht

- **Einem potentiellen Käufer wird schon heute das Recht zugesichert, ein Grundstück in ferner Zukunft, wenn es verkauft wird, zu kaufen**
- **kann nur durch schuldrechtlicher Vertrag geschlossen werden [§ 463]**
  - jedoch Absicherung über § 1094 durch Grundbucheintragung
- **wirkt gegen einen anderen, welcher das Haus vor ihm kauft, wie eine Vormerkung**