

### 3. Kapitel: Grundbegriffe des Sachenrechts

#### § 15

#### Basiswissen Sachenrecht

##### Lernziele:

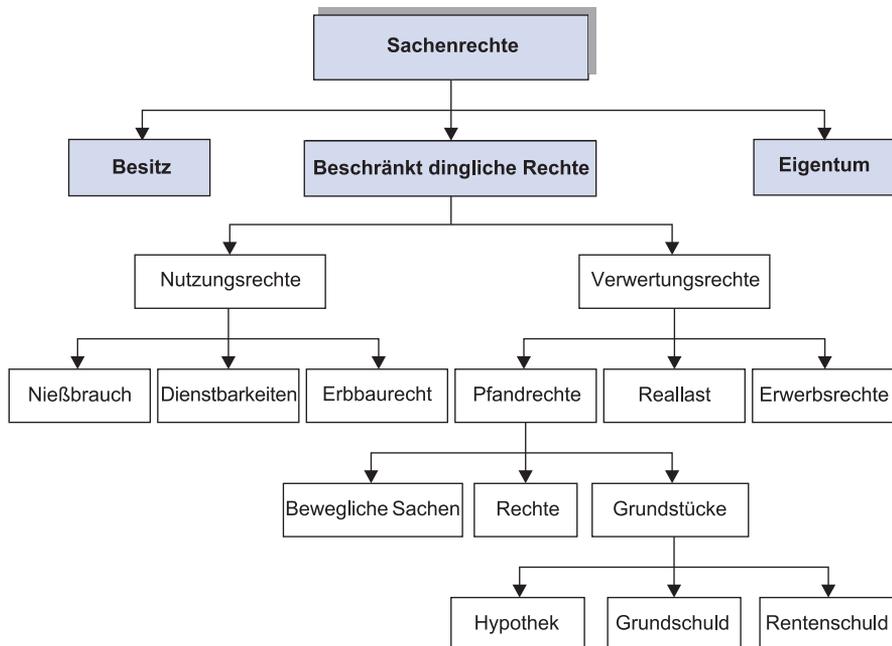
Nachdem Sie dieses Kapitel 15 durchgearbeitet haben, können Sie

- Eigentum und Besitz differenzieren.
- die Grundlagen des Besitzes nach Arten, Erwerb, Verlust und Besitzschutz erläutern.
- die beschränkt dinglichen Rechte unterscheiden.
- die sachenrechtlichen Prinzipien der Absolutheit, des Typenzwangs, der Spezialität und das Abstraktionsprinzip erläutern.

#### I. Übersicht der Sachenrechte

Im 3. Buch des BGB (§§ 854–1296 BGB) werden unter dem Begriff Sachenrecht **443** alle Rechtsvorschriften zusammengefaßt, die auf besondere Weise die Beziehun-

Schaubild 52: *Sachenrechte*



gen von Personen in bezug auf Sachen regeln. Während das Schuldrecht gekennzeichnet ist von den Rechtsbeziehungen der beteiligten Parteien untereinander (relative Rechte), behandelt das Sachenrecht die **Rechte von Personen an Sachen** (sog. absolute, **dingliche Rechte**). Das Sachenrecht gliedert sich in die Abschnitte Besitz, allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken, Eigentum, (Erbbaurecht), Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht, Reallasten, Grundpfandrecht, Pfandrecht an beweglichen Sachen und an Rechten. Zentrale Begriffe des Sachenrechts sind daher

- das **Eigentum** als das umfassendste Zuordnungsrecht,
- der **Besitz** als tatsächliche Herrschaft über eine Sache und
- die **beschränkt dinglichen Rechte**, die nur einzelne Befugnisse zuordnen wie z. B. ein Verwertungsrecht eines Grundstücks bei der Hypothek.

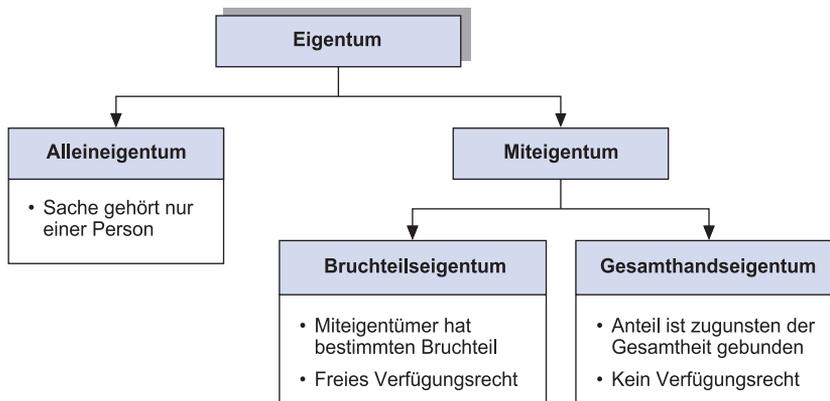
## II. Begriff des Eigentums

- 444 **Fall 1:** Kaufmann K ist Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnanlage mit 5 anderen Personen. K hat mit seiner Eigentumswohnung einen Miteigentumsanteil von 90/1000 am Gemeinschaftseigentum (Treppenhaus, Gänge usw.) und Sondereigentum an seiner Wohnung. Kann K seine Eigentumswohnung ohne Zustimmung anderer veräußern?

Das grundlegende dingliche Recht ist das Eigentumsrecht. Es ist das umfassendste Herrschaftsrecht einer Person an einer Sache (**Alleineigentum**). Steht das Eigentum an einer Sache mehreren nach Bruchteilen zu, so sind diese **Miteigentümer** (§§ 1008 ff. BGB). Während der Miteigentümer als Bruchteilseigentümer (z. B. Eigentümer einer Eigentumswohnung) über seinen Anteil an der Sache frei verfügen kann (z. B. die Wohnung an einen Erwerber veräußern), steht beim **Gesamthandseigentum** das Eigentum mehreren in der Weise zu, daß der einzelne Gesamthandseigentümer über seinen Anteil an der Sache nicht selbständig verfügen kann (z. B. der Mitgesellschafter einer GbR, § 719 I BGB).

(1) Als Inhaber dieses absoluten Herrschaftsrechts kann der Eigentümer gegenüber **jeder** anderen Person **Schutz** beanspruchen (vgl. Rn. 661 ff.).

Schaubild 53: Eigentumsformen



(2) In wirtschaftlicher Sicht kann der Eigentümer sein Eigentumsrecht **umfassend nutzen**, indem er es **verwertet** (z. B. Veräußerung, Belastung eines Grundstücks zur Darlehensaufnahme, Verpfändung einer beweglichen Sache oder durch entgeltliche Gebrauchsüberlassung als Miete).

K kann über seine im Sondereigentum stehende Wohnung verbunden mit dem Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum frei verfügen, indem er diese notariell verkauft und durch Auflassung und Eintragung im Grundbuch der Erwerber eingetragen wird.

### III. Besitz

#### 1. Wesen

**Fall 2:** Hauseigentümer E vermietet in seinem Haus eine Wohnung an den Studenten S. Welche Rechtsstellung zur Mietwohnung hat S? **445**

(1) In der Umgangssprache wird zwischen Eigentum und Besitz meist nicht unterschieden. Das BGB trennt dagegen diese Begriffe scharf voneinander ab. Während das Eigentum das dingliche Recht ist, stellt der Besitz nur die **tatsächliche Sachherrschaft** dar (§ 854 BGB). Besitz ist daher nur eine Tatsache und kein Recht. Gleichwohl schützt das Gesetz diese Tatsache ebenfalls gegenüber jedermann, um den Rechtsfrieden zu wahren (z. B. §§ 858 ff., sonstiges Recht nach § 823 I BGB).

Als Vermieter ist E Eigentümer, während S Besitzer ist. S übt die tatsächliche Gewalt über die Mietwohnung aus.

(2) Darüber hinaus hat der Besitz eine **Publikationsfunktion** hinsichtlich beweglicher Sachen (bei Grundstücken hat diese das Grundbuch nach §§ 891, 892 BGB). So wird zugunsten des Besitzers einer beweglichen Sache vermutet, daß er Eigentümer der Sache sei (§ 1006 BGB), und bei der Eigentumsübertragung ist zusätzlich zur Einigung noch die Besitzübergabe der Sache erforderlich (§ 929 BGB).

#### 2. Arten des Besitzes

(1) Derjenige, der die unmittelbare Sachherrschaft selbst ausübt, ist **unmittelbarer Besitzer**, soweit ein tatsächlicher Besitzwille vorliegt (§ 854 BGB). **446**

Im Fall 2 ist S unmittelbarer Besitzer, da eine räumliche Beziehung zur Wohnung vorliegt und S als Mieter einen Besitzwillen hat. S verliert diesen unmittelbaren Besitz auch dann nicht, wenn er vorübergehend abwesend ist wie z. B. beim Einkaufen oder auf Reisen (§ 856 II BGB).

(2) Die tatsächliche Gewalt kann aber eine Person auch durch eine andere ausüben lassen (**Besitzdiener**). Notwendig ist dafür, daß der andere sich in einem weisungsgebundenen, sozialen Abhängigkeitsverhältnis zu der einen Person befindet, die weiter unmittelbarer Besitzer bleibt (§ 855 BGB).

**Beispiele:** Verkäufer für Handelsunternehmen, Hausverwalter für Hauseigentümer, Kind für Eltern, Arbeitnehmer für Arbeitsmittel

(3) Übt jemand die Sachherrschaft zwar für einen anderen aus, ist er aber dem anderen gegenüber zum Besitz berechtigt bzw. verpflichtet, so ist er unmittelbarer, der andere **mittelbarer Besitzer** (§ 868 BGB).

Im Fall 2 ist S unmittelbarer Besitzer und E mittelbarer Besitzer der Wohnung. E hat den Gebrauch der Wohnung S durch Mietvertrag überlassen; damit bleibt er als Eigentümer mittelbarer Besitzer. Zwischen E und S liegt ein Besitzmittlungsverhältnis vor.

Ein **Besitzmittlungsverhältnis** besteht damit zwischen Eigentümer und Mieter, Pächter, Verwahrer oder Leasingnehmer genauso wie zwischen dem Absender einer Ware und dem Frachtführer, der Bahn oder dem Spediteur.

### 3. Erwerb und Beendigung des Besitzes

447 **Fall 3:** Wann erwirbt der Käufer K eines Pkw den Besitz am Fahrzeug?

(1) Erworben wird der unmittelbare Besitz außer durch **Erlangung der tatsächlichen Gewalt** über die Sache erkennbar durch

- die unmittelbare Nähe der Sache zur Person oder
- Beanspruchung einer Sache oder
- durch Verschleiß der Sache.

**Beispiele:** Fund einer Brieftasche, Diebstahl von Geld, Übergabe eines Kfz

Der Besitzerwerb kann auch durch bloße **Einigung** erfolgen, wenn der Erwerber schon in der Lage ist, die Gewalt über die Sache auszuüben (§ 854 II BGB).

K erwirbt den Besitz am Kfz mit der Übergabe des Fahrzeugs mit Schlüssel und Kfz-Brief.

(2) Der Besitz endet durch **freiwillige Besitzaufgabe** nach § 856 BGB (z. B. Wegwerfen, Übergabe) oder auf andere Weise durch **unfreiwilliges Abhandenkommen** (Diebstahl, Verlieren). Mit dem Tod des Besitzers geht der Besitz auf den Erben des Besitzers über (§§ 857, 1922 I BGB).

### 4. Besitzschutz

448 (1) Der Besitz ist Grundlage für die Nutzung von Naturschätzen, Produktionsmitteln und Konsumgütern sowie der Grundstücke. Die Besitzer – ob sie nun auch Eigentümer oder nur besitzberechtigte Nichteigentümer wie Mieter, Pächter oder Leasingnehmer sind – haben daher ein gemeinsames Interesse am Schutz ihrer Besitzstände gegen jede Art von Beeinträchtigung. Hierin liegt vor allen Dingen die rechtliche **Bedeutung des Besitzes**.

(2) Der Besitzschutz wird einmal bei verbotener Eigenmacht (§ 858 BGB) durch **Selbsthilferechte** (§§ 859, 860 BGB) gesichert. Der unmittelbare Besitzer darf sich also bei verbotener Eigenmacht mit Gewalt wehren. § 858 I BGB bezeichnet die Besitzentziehung oder Besitzstörung ohne den Willen des Besitzers und ohne Gestattung als **verbotene Eigenmacht**.

**Beispiel:** Pächter P sieht, wie ein Dieb auf dem Betriebsgelände Material entwendet. P kann sich sofort wehren, daß ihm der unmittelbare Besitz nicht entzogen wird. P kann

sich sogar durch **Selbsthilfe** das Material wiederbeschaffen, da er den Täter auf frischer Tat ertappt oder verfolgt (= **Besitzkehr**). Dieses Selbsthilferecht muß aber in einem engen Zeitrahmen zu der Besitzstörung stehen.

Darüber hinaus stehen dem Besitzer **Herausgabeansprüche** (§ 861 BGB) sowie **Beseitigungs- bzw. Unterlassungsansprüche** bei Besitzstörungen (§ 862 BGB) zu. Bei diesen **possessorischen Ansprüchen** stellt sich nicht die Frage, ob der Anspruchsteller selbst ein Besitzrecht hat, sondern solche Einwendungen aus dem materiellen Recht sind generell ausgeschlossen (§ 863 BGB).

(3) Von erheblicher Praxisbedeutung ist die Tatsache, daß der Besitz auch als „**sonstiges Recht**“ i. S. d. § 823 I BGB geschützt ist und damit eine Besitzstörung oder ein Besitzentzug eine Schadensersatzpflicht begründen kann und auch als erlangtes „etwas“ nach § 812 I 1 BGB Gegenstand eines Bereicherungsanspruchs sein kann (vgl. Rn. 647, 662 ff.).

#### IV. Beschränkt dingliche Rechte

Neben dem **Eigentum als Vollrecht** an einer Sache gibt es im Sachenrecht noch die beschränkt dinglichen Rechte. Der Inhaber eines solchen Rechts hat damit nur **Teilbefugnisse**. 449

##### Beispiele:

- **Grunddienstbarkeit** (§ 1018 BGB) berechtigt zu einer bestimmten Nutzung des dienenden Grundstücks (z. B. Tankstelle, Parkplatz, Geh- und Fahrrecht)
- **Nießbrauch** (§ 1030 BGB) berechtigt zu allen Nutzungen eines Gegenstands (z. B. vermieten, verpachten, aber nicht veräußern)
- **Reallast** (§ 1105 BGB) verpflichtet den Eigentümer zu bestimmten wiederkehrenden Leistungen aus dem Grundstück (z. B. Geldrente, Pflege bei Krankheit)
- **Hypothek** (§§ 1113, 1147 BGB) belastet ein Grundstück in der Weise, daß der Hypothekengläubiger das Recht hat, im Falle der Nichtzahlung der hypothekarisch gesicherten Forderung das Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung zu veräußern

Die beschränkt dinglichen Rechte können daher als **Belastungen des Eigentumsrechts** aufgefaßt werden. Sie sind nach Art und Anzahl begrenzt, weshalb man auch vom **numerus clausus der Sachenrechte** spricht. Nach ihrem Inhalt können sie eingeteilt werden als

- **Nutzungsrechte** (Nießbrauch gem. §§ 1030–1067 BGB); Grunddienstbarkeit gem. §§ 1018–1029 BGB; beschränkt persönliche Dienstbarkeit gem. §§ 1090–1093 BGB; Erbbaurecht nach ErbbauVO);
- **Verwertungsrechte** (Reallast gem. §§ 1105–1112 BGB; Grundpfandrechte wie Hypothek nach §§ 1113–1190 BGB, Grundschuld nach §§ 1191–1198 BGB, Rentenschuld nach §§ 1199–1203 BGB; Pfandrecht gem. §§ 1204–1258 BGB);
- **Erwerbsrechte** (dingliches Vorkaufsrecht an Grundstücken gem. §§ 1094–1104 BGB, Vormerkung gem. § 883 BGB).

Die beschränkt dinglichen Rechte Warenpfandrecht und Grundpfandrechte (Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld) werden bei den Sicherungsgeschäften behandelt (vgl. Rn. 580 ff.).

## V. Grundprinzipien des Sachenrechts

- 450 Neben der Unterscheidung von Eigentum, Besitz und beschränkt dinglichen Rechten liegen dem Sachenrecht Prinzipien zugrunde, die für das Verständnis der Zusammenhänge unentbehrlich sind.

### 1. Absolutheitsprinzip

Dingliche Rechte sind absolute Rechte, d. h., daß sie – anders als die schuldrechtlichen „relativen“ Rechte – **gegenüber jedermann** („absolut“) wirken (vgl. Rn. 54). Praktisch führt dieses Prinzip zu einem umfassenden Rechtsschutz gegen jede Beeinträchtigung durch einen

- **Herausgabeanspruch** nach § 985 BGB bei Besitzentzug und
- **Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch** nach § 1004 BGB bei sonstigen Beeinträchtigungen.

Diese Rechte haben nicht nur die Eigentümer, sondern auch die Inhaber beschränkt dinglicher Rechte.

### 2. Typenzwang

- 451 Die Zahl der vom Gesetzgeber zugelassenen Sachenrechte (Typen) ist begrenzt (**numerus clausus**), so daß die im Vertragsrecht bestehende Gestaltungsfreiheit (vgl. S. 118 ff.) fast ganz ausgeschlossen ist. Sachenrechte können auch nur in der gesetzlich vorgeschriebenen Art und Weise begründet, übertragen und aufgehoben werden.

**Beispiel:** Es ist unmöglich an beweglichen Sachen ein besitzloses Pfandrecht zu bestellen (§ 1205 BGB).

### 3. Publizitätsprinzip

- 452 Da die dinglichen Rechte gegenüber jedermann wirken, müssen sie auch für jeden erkennbar sein. Daher verlangt das Gesetz bei der Bestellung und Übertragung der dinglichen Rechte äußerlich erkennbare **Publizitätsakte**. Bei beweglichen Sachen wird diese Offenkundigkeit durch den **Besitz**, bei Grundstücken durch die **Eintragung im Grundbuch** erreicht: Besitz und Grundbuch haben drei Funktionen:

- Dingliche Rechte können grundsätzlich nur mit der **Übergabe** der Sache (§ 929 BGB) oder mit der **Eintragung** in das Grundbuch (§ 873 BGB) **übertragen** werden,
- Ohne Publizitätselement ist ein **Erwerb vom Nichtberechtigten** nicht möglich,
- **Besitz** bzw. **Eintragung** im Grundbuch schaffen eine **Eigentumsfiktion**, daß der Besitzer bzw. der Eingetragene als Eigentümer gelten, solange nicht das Gegenteil bewiesen ist (vgl. §§ 1006 I, 891, 892 BGB).

#### 4. Spezialitätsprinzip

Das Bestimmtheits- oder Spezialitätsprinzip besagt, daß dingliche Rechte nur an bestimmten, einzelnen Sachen möglich sind. Bei dem Erwerb und der Bestellung dinglicher Rechte muß also genau bestimmt sein, **welche einzelne Sache welcher Person zugeordnet** ist. Sachgesamtheiten wie z. B. ein Unternehmen können als solches nicht Gegenstand dinglicher Rechte sein, obwohl sie Gegenstand eines schuldrechtlichen Vertrages sein können. 453

**Beispiel:** Zur Eigentumsübertragung eines gekauften Unternehmens müssen daher die zum Unternehmen gehörenden Mobilien, Immobilien und Rechte (z. B. Patente) gem. §§ 929 ff., 873 ff., 398 ff. BGB auf den Erwerber übertragen werden.

#### 5. Abstraktionsprinzip

Sachenrechtliche **Verfügungsgeschäfte** (z. B. die Übereignung einer gekauften Sache nach § 929 BGB) sind streng zu trennen von den ihnen zugrundeliegenden schuldrechtlichen **Verpflichtungsgeschäften** (z. B. dem Kaufvertrag nach § 433 BGB, vgl. Rn. 15, 647). Daher ist die Wirksamkeit von Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäften für jedes Geschäft gesondert zu beurteilen. Die Unwirksamkeit des einen Rechtsgeschäfts berührt daher grundsätzlich nicht die Wirksamkeit des anderen. 454

#### Merksätze

1. **Struktur des Eigentums:** Absolutes Herrschaftsrecht über eine Sache (§ 903 BGB) mit
  - **Abwehransprüchen** (Herausgabe-, Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch, §§ 985, 1004 BGB)
  - **Nutzungsrecht** in jeder Hinsicht
2. **Besitz**
  - **Wesen:** tatsächliche Sachherrschaft (§ 854 I BGB)
  - **Arten:**
    - unmittelbarer Besitz: eigene Ausübung der tatsächlichen Gewalt
    - mittelbarer Besitz: durch ein Besitzmittlungsverhältnis ausgeübte mittelbare tatsächliche Gewalt
    - Besitzdiener: Ausübung der tatsächlichen Gewalt für einen anderen mit Weisungsgebundenheit
  - **Erwerb:** Erlangung der tatsächlichen Gewalt
  - **Verlust** durch
    - freiwillige Aufgabe
    - unfreiwilliges Abhandenkommen
  - **Besitzschutz** durch
    - Selbsthilferechte (§§ 859, 860 BGB)
    - Herausgabeansprüche (§ 861 BGB)
    - Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche (§ 862 BGB)
    - Schadensersatzanspruch als „sonstiges Recht“ nach § 823 I BGB
3. **Beschränkt dingliche Rechte** als Belastungen des Eigentums
  - **Nutzungsrechte**
    - Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)
    - Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB)
    - beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)
    - Erbbaurecht (ErbbauVO)

- **Verwertungsrechte**
  - Reallast (§§ 1105 ff. BGB)
  - Grundpfandrechte (§ 1113 BGB) wie Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld
  - Pfandrecht an beweglichen Sachen und Rechten (§§ 1204 ff. BGB)
- 4. **Grundprinzipien des Sachenrechts**
  - **Absolutheitsprinzip:** dingliche Rechte wirken gegenüber jedermann
  - **Typenzwang:** Sachenrecht kennt nur die gesetzlich zugelassenen dinglichen Rechte
  - **Publizitätsprinzip:** dingliche Rechte müssen für jedermann erkennbar sein durch
    - Besitz bei beweglichen Sachen
    - Eintragung im Grundbuch bei Grundstücken und Grundstücksrechten
  - **Spezialitätsprinzip:** dingliche Rechte nur an einzelnen Sachen, nicht an Sachgesamtheiten
  - **Abstraktionsprinzip:** Trennung zwischen
    - schuldrechtlichem Verpflichtungsgeschäft und
    - sachenrechtlichem Verfügungsgeschäft
- 5. **Leitentscheidungen**
  - **Besitzer eines verlorenen 1000-DM-Scheins in Selbstbedienungsladen**  
BGH, 24. 6. 1987, BGH NJW 1987, 2812

## § 16

### Eigentum

#### Lernziele:

Nachdem Sie dieses Kapitel 16 durchgearbeitet haben, können Sie

- die Arten des Eigentum auseinanderhalten.
- den rechtsgeschäftlichen und gesetzlichen Eigentumserwerb bei beweglichen und unbeweglichen Sachen erläutern.
- den Aufbau des Grundbuchs und das Eintragungsverfahren beschreiben.
- den Eigentumsschutz erläutern.

### I. Eigentumserwerb

Der Erwerb des Eigentums kann sowohl durch ein **Rechtsgeschäft** als auch **kraft Gesetzes** erfolgen. Zudem ist zwischen dem **Erwerb beweglicher Sachen** und dem **Erwerb von Grundstücken und Rechten an Grundstücken** zu differenzieren.

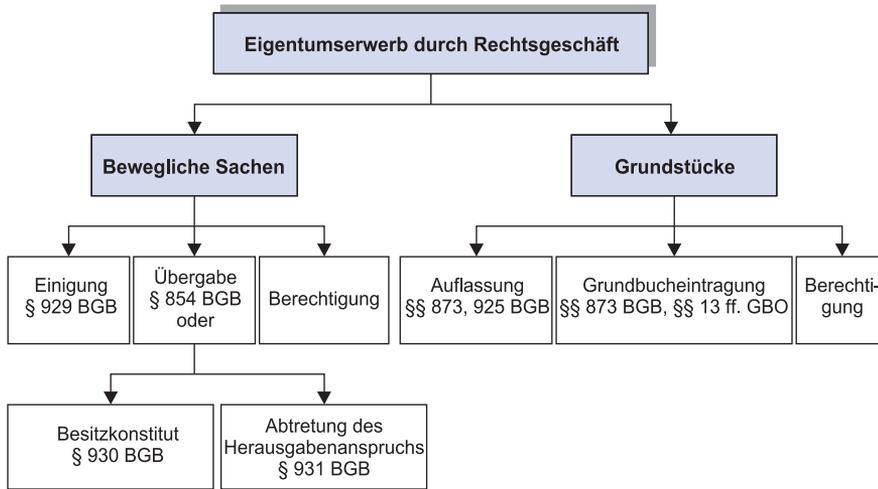
#### 1. Bewegliche Sachen

##### a) Rechtsgeschäftliche Übereignung

- 455 **Fall 1:** Kaufmann K kauft am 1. 3. beim Computerhändler V eine EDV-Anlage, welche am 1. 4. geliefert und installiert wird. Wann ist K Eigentümer geworden?

(1) Wie schon mehrfach hingewiesen wurde, erfolgt die Eigentumsübertragung nicht schon mit dem Abschluß des schuldrechtlichen Vertrages (z. B. Kaufvertrag), sondern erst durch ein **abstraktes Verfügungsgeschäft** (vgl. Rn. 15). Zur Übereignung beweglicher Sachen ist nach **§ 929 S. 1 BGB** erforderlich:

Schaubild 54: Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb



- die **Einigung** zur Eigentumsübertragung,
- die **Übergabe** der Sache und
- die **Berechtigung** zur Verfügung.

(2) Primär ist also eine Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber als **dinglicher Vertrag** notwendig, daß der Erwerber Eigentümer werden soll. Hierfür gelten die allgemeinen Vorschriften über den Vertragsschluß nach §§ 104–185 BGB. Die Einigung muß sich aber auf bestimmte Sachen beziehen (Spezialitätsprinzip) und noch im Zeitpunkt der Übergabe der Sache bestehen. Ist der Erwerber bereits im Besitz der Sache, so genügt für den Eigentumsübergang allein diese Einigung (§ 929 S. 2 BGB).

(3) Zusätzlich ist neben der Einigung ein Publizitätsakt notwendig, d. h. bei beweglichen Sachen die **Übergabe**. Darunter ist die Übertragung des unmittelbaren Besitzes auf den Erwerber gemeint. Da die Vorschriften über den Besitzerwerb ergänzend gelten, reicht die Übergabe an einen Besitzmittler aus.

Der Kaufvertrag vom 1. 3. führt nur zu einer Lieferpflicht des V. Das Eigentum an der EDV-Anlage erwirbt K erst durch Einigung und Übergabe, d. h. Veräußerer und Erwerber müssen sich beide einig sein, daß nunmehr das Eigentum übergehen soll. Weiterhin ist die Kaufsache zu übergeben, also an K auszuliefern. Erst dann wird K Eigentümer.

(4) Die Übergabe kann aber auch ersetzt werden. Trotzdem ist für jede Art des Eigentumswechsels stets die Einigung nach § 929 S. 1 BGB unbedingt erforderlich. Als sog. „**Übergabesurrogate**“ sind das Besitzkonstitut in § 930 BGB oder die Abtretung des Herausgabeanspruchs in § 931 BGB gesetzlich geregelt.

Zum einen kann der Eigentümer, wenn er im Besitz der Sache ist, mit dem Erwerber, statt ihm die Sache zu übergeben, ein Rechtsverhältnis vereinbaren, aufgrund dessen er im Besitz der Sache bleibt und der Erwerber den mittelbaren Besitz gem. § 868 BGB erlangt (**Besitzkonstitut, § 930 BGB**). Diese Übereignungsform wird z. B. bei der **Sicherungsübereignung** aus der wirtschaftlichen

Überlegung heraus gewählt, die Sache trotz Verlustes des Eigentums tatsächlich weiter nutzen zu können (vgl. Rn. 585).

**Beispiel:** Kaufmann K benötigt ein Darlehen. Die Bank B gewährt ihm einen Kredit gegen Übereignung zweier Lkws zur Sicherheit. Hier wird neben dem schuldrechtlichen Darlehensvertrag ein schuldrechtlicher Sicherungsvertrag abgeschlossen. In Erfüllung dieses Sicherungsvertrags übereignet K der Bank gem. §§ 929 S. 1, 930 BGB die beiden Lkw, wobei die Übergabe an B dadurch ersetzt werden kann, daß B sich damit begnügt, mittelbare Besitzerin der Fahrzeuge zu werden. Dies geschieht dadurch, daß K die früher ihm gehörenden Lkw von B verwahrt (§§ 868, 688 BGB).

Das Besitzkonstitut und die Einigung gem. § 929 BGB ist auch hinsichtlich solcher Sachen möglich, welche der Veräußerer selbst noch erwerben wird oder welche noch nicht hergestellt sind (sog. **antizipiertes Besitzkonstitut**). Erforderlich ist jedoch nach der Rechtsprechung eine ausreichende Bestimmbarkeit der Sachen wie ein Warenlager mit festem Bestand. In diesem Fall geht das Eigentum über, wenn der Veräußerer selbst Eigentum und Besitz erwirbt.

(5) § 931 BGB regelt ein zweites Übergabesurrogat, wenn ein **Dritter im Besitz der Sache** ist, dem gegenüber der Eigentümer einen Herausgabeanspruch hat. In diesem Fall erfolgt die Übereignung durch Einigung und an Stelle der Übergabe durch formlose **Abtretung des Herausgabeanspruchs** nach §§ 398 ff. BGB des Eigentümers an den Erwerber (z. B. aus §§ 546, 604, 812 BGB).

**Beispiel:** Mietwagenunternehmen verkauft 20 Fahrzeuge, obwohl 5 noch vermietet sind. Die Übereignung der Fahrzeuge erfolgt durch Einigung und Abtretung des Herausgabeanspruchs aus den Mietverhältnissen (§§ 929, 931, 546 BGB) gegen den Mieter.

(6) Als dritte Voraussetzung neben Einigung und Übergabe bzw. Übergabesatz ist die **Berechtigung** zur Veräußerung notwendig. Diese Berechtigung kann sich aus der Eigentümerstellung des Veräußerers ergeben (Regelfall) oder aus einer Zustimmung des Eigentümers, wenn ein Nichteigentümer die Veräußerung vornimmt (§§ 185, 182–184 BGB).

(7) Die §§ 932 ff. BGB behandeln den gutgläubigen **Eigentumserwerb von einem Nichtberechtigten**. Gehört also die Sache nicht dem Veräußerer, so wird der Erwerber gleichwohl Eigentümer, sofern er im guten Glauben an das Eigentum des Veräußerers ist (§ 932 BGB). Dieser **gute Glaube fehlt**, wenn dem Erwerber oder seinem Vertreter bekannt oder grob fahrlässig unbekannt ist, daß die Sache nicht dem Veräußerer gehört (§ 932 II BGB). Der Erwerber ist dann „bösgläubig“.

**Beispiele:** Nichtvorlage des Fahrzeugbriefs bei Gebrauchtwagen, Nichtvorlage von Quittungen bei Veräußerung neuwertiger Sachen, die gewöhnlich unter Eigentumsvorbehalt erworben werden, Schleuderpreis

Unter den Voraussetzungen des § 930 BGB ist bei Fehlen der Berechtigung des Veräußerers ein gutgläubiger Erwerb gem. § 933 BGB möglich, während bei Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB) für den gutgläubigen Erwerb ergänzend § 934 BGB gilt.

Ein **gutgläubiger Erwerb ist in allen Fällen (§§ 932–934 BGB) ausgeschlossen**, wenn die Sache dem Eigentümer oder unmittelbaren Besitzer **gestohlen** worden, **verlorengegangen** oder sonst **abhanden gekommen**, d. h. unfreiwillig aus dem Besitz gekommen war (§ 935 BGB). Ein gutgläubiger Erwerb ist jedoch stets

möglich bei Geld, Inhaberpapieren (z. B. Schecks) oder Versteigerungsgut, bei denen der Verkehrsschutz eingreift (§ 935 II BGB).

Nach § 936 BGB erlöschen dingliche Rechte Dritter an einer Sache (z. B. Pfandrecht, Nießbrauch), wenn der Erwerber hinsichtlich dieser Rechte gutgläubig ist (**lastenfreier Erwerb**).

Der bei allen Fällen des gutgläubigen Erwerbs eintretende **Rechtsverlust** des bisher Berechtigten wird nach den Vorschriften der ungerechtfertigten Bereicherung gem. § 816 BGB schuldrechtlich ausgeglichen (vgl. Rn. 647 ff.).

### b) Ersitzung

Neben dem rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerb kann das Eigentum auch **456 kraft Gesetzes** erworben werden. Wer eine bewegliche Sache zehn Jahre ununterbrochen gutgläubig im Eigenbesitz (§ 872 BGB) hat, erwirbt das Eigentum kraft Gesetzes (§ 937 I BGB). Mit dem Eigentumserwerb des bisherigen Besitzers tritt ein Eigentumsverlust des bisherigen Eigentümers ein.

**Beispiel:** Sorglos S besitzt im Speicher seit über 20 Jahren eine antiquarische Truhe, von deren Herkunft er keine Kenntnis hat. Jetzt stellt sich heraus, daß es sich um ein Stück aus dem Bernsteinzimmer handelt. S ist gutgläubig und wird Eigentümer durch Ersitzung gem. § 937 I BGB nach 10 Jahren. Ohne gutgläubige Ersitzung würde § 935 I BGB gelten.

### c) Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung

**Fall 2:** Kaufmann K errichtet ein weiteres Gebäude auf seinem Betriebsgrundstück. Die Baufirma B baut Baumaterial ein, welches unter Eigentumsvorbehalt geliefert wird. Wie ist die Eigentumslage an dem Baumaterial? **457**

In der Wirtschaftspraxis hat der gesetzliche Eigentumserwerb durch Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung erhebliche Bedeutung. Nach den §§ 946 ff. BGB sollen einmal geschaffene wirtschaftliche Einheiten nicht zerstört werden.

(1) Wird eine bewegliche Sache durch **Verbindung wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks** (vgl. § 94 BGB, S. 36, 288), so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auch auf die Sache (§ 946 BGB). Das bisher an ihr bestehende Eigentum und Rechte Dritter erlöschen endgültig (§ 949 BGB). Der Wert der beweglichen Sache, die Frage der Berechtigung zum Erwerb oder die Zulässigkeit der Verbindung der Sache mit dem Grundstück bleiben außer Betracht.

K hat durch den Einbau der Baumaterialien in sein Grundstück das Eigentum an diesen bisher selbständigen Sachen erlangt, da sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden sind. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unbeachtlich, so daß der Eigentumsvorbehalt entfällt. Der eingetretene Rechtsverlust wird über einen Geldersatz nach Bereicherungsrecht ausgeglichen (§§ 951, 812 BGB).

(2) Für die **Verbindung beweglicher Sachen untereinander** gilt § 947 BGB. Danach erwirbt entweder der Eigentümer des Hauptbestandteils das Alleineigentum an der verbundenen Sache oder, falls gleichwertige Bestandteile zusammengefügt werden, entsteht Miteigentum der ursprünglichen Eigentümer.

(3) § 947 BGB gilt über § 948 BGB auch für die **Vermischung bzw. Vermengung beweglicher Sachen**. Untrennbar ist die Vermischung bzw. Vermengung, wenn nicht mehr feststellbar ist, wer Eigentümer der jeweiligen Sache ist.

**Beispiele:** Herstellung chemischer Verbindungen, Vermengung von Getreidelieferungen, Geld, Münzen, nicht: Vermengung von Gold, da der Anteilswert feststeht

(4) Wird durch **Verarbeitung** (z. B. Herstellung neuer Produkte wie Kfz oder Reifen) oder Umbildung eines oder mehrerer Stoffe eine **neue bewegliche Sache** hergestellt, so erwirbt der Hersteller (Verarbeiter, Umbildner) das Eigentum an der neuen Sache, wenn diese einen Wert hat, der nicht erheblich geringer ist als der der Ausgangsstoffe. Maßgeblich ist der Wert der neuen Sache, abzüglich des Werts aller Ausgangsstoffe. Als Verarbeiten gelten auch Schreiben, Drucken, Zeichnen, Malen oder ähnliche Bearbeitungen von Oberflächen.

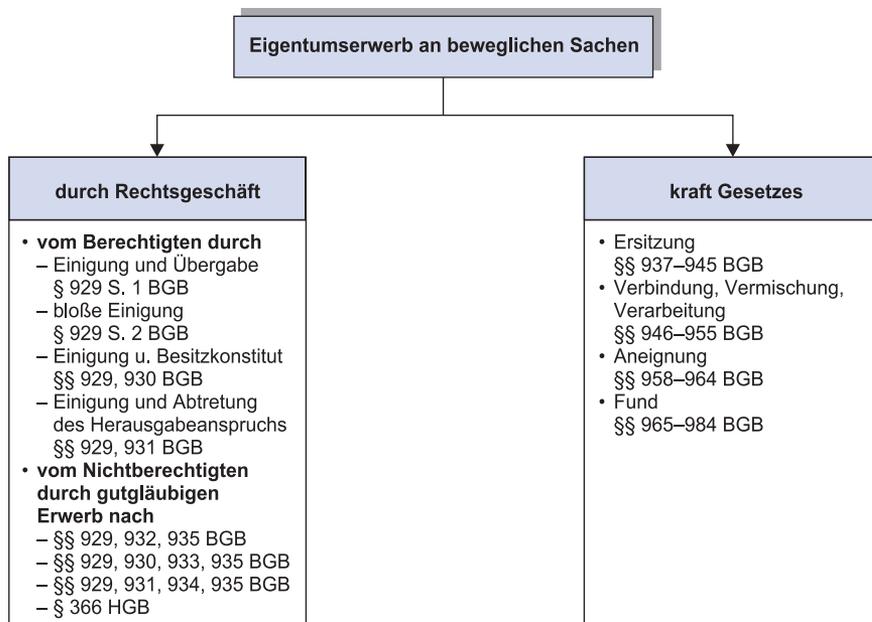
**Beispiel:** Der bekannte Maler Schlecht stiehlt Leinwände im Wert um je € 50 und malt darauf ein Bild (Wert eines Bildes € 25000). Die Leinwand gilt als verarbeitet und Schlecht wird Eigentümer des Bildes.

Nach der Rechtsprechung können die Vertragsparteien allerdings durch **Verarbeitungsklauseln** bestimmen, wer Hersteller nach § 950 BGB sein soll, weil die an sich zwingende Regelung keinen Vorrang der Handarbeit festlegt.

**Beispiel:** Relevant ist die Verarbeitungsklausel beim Kauf unter Eigentumsvorbehalt. Auf diese Weise kann der Verkäufer sicherstellen, daß er auch nach der Verarbeitung des Stoffes noch Eigentümer ist.

(5) Wer infolge Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung ein Recht verliert, wird in **Geld** über §§ 812 ff. BGB (Eingriffskondiktion, vgl. Rn. 649) entschädigt. Der sachenrechtliche Rechtsverlust ist dagegen endgültig (§ 951 BGB). Dieser Ausgleichsanspruch kann jedoch vertraglich ausgeschlossen werden.

Schaubild 55: *Eigentumserwerb an beweglichen Sachen*



*d) Aneignung*

Wenn eine **herrenlose bewegliche Sache** von einer **Person in Eigenbesitz genommen** wird, erwirbt diese Person ebenfalls kraft Gesetzes das Eigentum an der Sache (§ 958 BGB). Herrenlos sind solche beweglichen Sachen,

- für die noch **nie Eigentum bestanden** hat wie wilde Tiere, Meereserzeugnisse,
- für die der Eigentümer als bisheriger unmittelbarer Besitzer **den Besitz** aufgibt in der **Absicht**, auf das Eigentum künftig zu **verzichten** (§ 959 BGB).

Da die Aneignung kein Rechtsgeschäft, sondern ein Realakt ist, können auch Geschäftsunfähige sich Sachen aneignen. Der Erwerb herrenloser Sachen ist aber **ausgeschlossen**, wenn die Aneignung gesetzlich verboten ist (Tierschutzgesetz!) oder die Besitzergreifung das Aneignungsrecht eines anderen verletzt (z. B. Jagdpächter § 958 II BGB).

**2. Grundstücke und dingliche Rechte**

**Fall 3:** Kaufmann K hat am 1. 2. von V dessen Grundstück am Stadtrand gekauft. Wie wird K Eigentümer?

*a) Erwerb durch Einigung und Eintragung*

Sofern das Eigentum an Grundstücken und beschränkte dingliche Rechte übertragen werden sollen, erfolgt dies durch Einigung und Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch (§ 873 BGB). Hierbei ist ein **Grundstück im Sinne des BGB**

- ein abgegrenzter Teil der Erdoberfläche Deutschlands,
- der unter Angabe der Flurstücknummer und der Rechtsverhältnisse am Grundstück im Grundbuch eingetragen ist.

(1) Diese **Einigung** ist ein dinglicher Verfügungsvertrag, der **bei Grundstücken Auflassung** heißt (§ 925 BGB). Diese Auflassung muß bei gleichzeitiger (nicht: persönlicher, also Vertretung möglich) Anwesenheit beider Teile in der Regel vor dem Notar erfolgen. Der Notar soll sie nur entgegennehmen, wenn die nach § 311b BGB erforderliche **notarielle Kaufurkunde** vorgelegt oder gleichzeitig errichtet wird (§ 925a BGB).

(2) Zur Einigung bzw. Auflassung muß die **Eintragung** in das Grundbuch hinzukommen. Bis zur Eintragung, welche sich in der Praxis durch Einholung von behördlichen Genehmigungen verzögern kann, sind die Parteien nur dann an die Einigung gebunden, wenn sie notariell beurkundet ist. Dann hat der Erwerber bereits eine Anwartschaft auf das zu erwerbende Recht.

Der Kaufvertrag vom 1. 2. begründet für V nur die schuldrechtliche Verpflichtung, das Grundstück auf K zu übertragen (§ 433 I BGB). Der Eigentumserwerb erfolgt erst durch Einigung (hier: Auflassung) und Grundbucheintragung gem. §§ 873 I, 925 BGB.

*b) Grundbuch*

**Fall 4:** In der Abteilung III des Grundbuchs von Stuttgart, Vogelstr. 7, sind eingetragen: 1. Hypothek über € 100 000 zugunsten der Bank B, 2. Grundschuld über € 300 000 zugunsten der Bausparkasse C und noch eine Hypothek über € 150 000 für D. Bei der Zwangsversteigerung wird ein Erlös von € 350 000 erzielt. Wie wird dieser Betrag verteilt? **460**

(1) Das Grundbuch ist ein **öffentliches**, bei den **Amtsgerichten** geführtes **Register**, in das alle Rechtsänderungen hinsichtlich der Grundstücke eingetragen werden müssen. Für jedes Grundstück wird ein besonderes **Grundbuchblatt** angelegt, welches aus

- einem **Bestandsverzeichnis** (Lage, Größe, Parzellen-Nummer, Wirtschaftsart und die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte) und
- **drei Abteilungen** (Abt. I: Eigentümer und Erwerbsgrund; Abt. II: Lasten und Beschränkungen – ohne Grundpfandrechte – wie Nießbräuche, Wegerechte; Abt. III: Grundpfandrechte)

besteht.

(2) Das **Eintragungsverfahren** erfolgt nach dem **formellen Grundstücksrecht** der **Grundbuchordnung (GBO)**. Die Eintragung setzt einen **Antrag** voraus (§ 13 GBO), die **Bewilligung** des Berechtigten (§§ 19, 29 GBO), bei Auflassung und Eintragung eines Erbbaurechts den Nachweis durch eine **öffentlich beurkundete Erklärung** (§§ 20, 29 GBO). Die beantragte und bewilligte Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn der Berechtigte, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird, als Berechtigter **voreingetragen** ist (§ 39 GBO).

(3) An einem Grundstück können mehrere beschränkte dingliche Rechte bestehen. Bei einer solchen mehrfachen Belastung besteht ein **gesetzliches Rangverhältnis** in der Weise, daß ein Recht dem anderen vorgeht (§ 879 BGB). Die Rangfolge der Rechte, die in **derselben Abteilung** eingetragen sind, ergibt sich aus der **Reihenfolge** der Eintragungen. Sind die Rechte in **verschiedenen Abteilungen**, bestimmt sich ihr Rang nach dem **Datum** der Eintragung. Bei gleichem Datum haben die Rechte den gleichen Rang. Nach § 879 III BGB können die Parteien von der gesetzlichen Rangfolge durch Vereinbarung abweichen.

Gerade bei einer Zwangsversteigerung wie im Fall 4 ist die wirtschaftliche Bedeutung des Rangs für die Verteilung des Erlöses entscheidend. Die Rechte von B, C und D werden nicht anteilig entsprechend dem Umfang der Grundpfandrechte befriedigt, sondern nach der Rangordnung. Primär erhält B € 100 000. Aus dem verbleibenden Restbetrag bekommt C € 250 000, hat also einen Verlust von € 50 000. D fällt mit seiner nachrangigen Hypothek über € 150 000 ganz aus.

### c) Vormerkung

- 461 **Fall 5:** Kaufmann K will von V notariell ein Grundstück kaufen. Wie kann sich K dagegen absichern, daß V das gleiche Grundstück nicht nochmals verkauft?

Obwohl der Erwerber mit der notariellen Auflassung bereits eine Anwartschaft auf das Grundstückseigentum hat, besteht die Gefahr, daß der Veräußerer im Zeitraum zwischen Kaufvertragsabschluß und Auflassung den Erwerb verhindert. Zwar hätte der Käufer einen schuldrechtlichen Schadensersatzanspruch, aber es bliebe bei der geschaffenen dinglichen Rechtslage. Genauso wäre es, wenn gegen den Veräußerer nach Abschluß des Kaufvertrages das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder ein Gläubiger des Veräußerers eine Zwangshypothek in das Grundbuch eintragen läßt. Dem wirkt das **vorläufige Sicherungsmittel** der Vormerkung entgegen. Es dient der Sicherung von Ansprüchen, welche auf eine dingliche Rechtsänderung an Grundstücksrechten gerichtet sind (§ 883 I BGB) wie z. B. der Anspruch auf Übereignung aus einem Kaufvertrag (Auflassungsvormerkung).

Die Vormerkung ist also eine im Grundbuch eingetragene Ankündigung, daß demnächst eine Rechtsänderung erfolgen wird. Die Vormerkung setzt voraus:

- einen **vormerkungsfähigen Anspruch**,
- die **Bewilligung** des betroffenen Berechtigten und
- die **Eintragung** in das Grundbuch (§ 885 BGB).

Die Vormerkung entfaltet ihre **Schutzwirkung** schon **mit dem Eingang des Antrags** beim Grundbuchamt, da Anträge zeitlich in der Reihenfolge ihres Eingangs bearbeitet werden. Ihre **Wirkung** besteht im wesentlichen darin, daß eine Verfügung, welche nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, insoweit unwirksam ist, als sie den Anspruch (z. B. auf Übereignung) vereiteln oder beeinträchtigen würde (**relative Unwirksamkeit** gem. § 883 II BGB). Obwohl also der durch die Vormerkung Betroffene zur Verfügung über sein Grundstück weiter befugt ist, ist seine Verfügung gegenüber dem durch die Vormerkung Gesicherten unwirksam, so daß der vorgemerkte Anspruch noch durchgesetzt werden kann. Im übrigen hat die Vormerkung **rangwährende** Wirkung, da das künftige Recht den Rang einnimmt, den die Vormerkung nach dem Grundsatz der zeitlichen Reihenfolge der Eintragungen eingenommen hat (§ 883 III BGB). Letztlich ist die Vormerkung **streng akzessorisch**, d. h., sie geht automatisch mit einem Übergang des gesicherten Anspruchs auf den Erwerber des Anspruchs über (§ 401 analog BGB; vgl. Rn. 406).

Ohne eine Auflassungsvormerkung könnte ein weiterer Käufer E von V das Grundstück erwerben. Dieser neue Erwerber bräuchte sich um den ersten Kaufvertrag zwischen V und K nicht zu kümmern, weil dieser Vertrag nur den V zum Verkauf an K verpflichten würde, nicht aber an E. K hätte lediglich gegen V Schadensersatzansprüche statt der Leistung aus §§ 433 I 2, 280 I, III, 281 BGB wegen Nichterfüllung des Kaufvertrags. Eine Auflassungsvormerkung sichert seinen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung gegen V auch Dritterwerbenden gegenüber (§ 883 BGB). K hat dann einen Anspruch gegen E auf Zustimmung zu seiner Eintragung oder der Löschung, wenn E schon im Grundbuch eingetragen wäre (§ 888 BGB).

#### d) Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

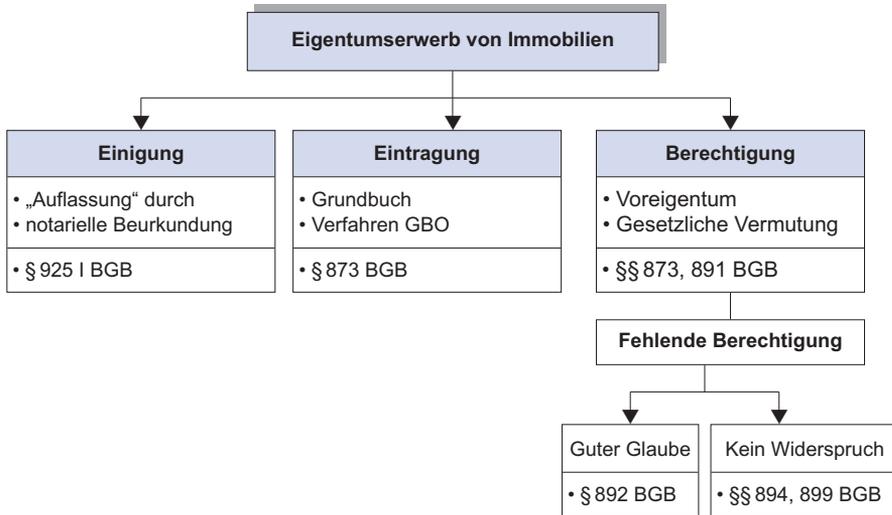
**Fall 6:** Grundstückseigentümer V hat auf Grund einer unwirksamen Auflassung sein Grundstück auf K übertragen, der nun als neuer Eigentümer im Grundbuch steht. Welche Gefahr besteht für V?

462

Im Rechtsleben genießt das Grundbuch einen öffentlichen Glauben. Ist also jemand im Grundbuch eingetragen, besteht zum einen die **Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchinhalts** (§ 891 BGB) und zum anderen die **gesetzliche Fiktion** des § 892 BGB, daß die **Eintragungen** im Grundbuch zugunsten gutgläubiger Erwerber als mit der **wirklichen Rechtslage übereinstimmend** angesehen werden. Derjenige, welche die Eintragung als nicht richtig anerkennt, muß ihre Unrichtigkeit beweisen. Daher liegt es im Interesse eines durch eine unrichtige Grundbucheintragung Betroffenen, auf die **Berichtigung** des Grundbuchs zu drängen (§ 894 BGB) oder sich vorübergehend durch Eintragung eines **Widerspruchs** abzusichern (§ 899 BGB).

Da im Fall 6 die Auflassung unwirksam war, konnte K materiellrechtlich nicht Eigentümer des Grundstücks werden. Es fehlte an der Einigung nach §§ 873, 925 BGB.

Schaubild 56: Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb von Immobilien



Da aber K als Eigentümer formell im Grundbuch eingetragen ist, muß sich der Rechtsverkehr auf die Richtigkeit des Grundbuchs verlassen können. Der Gutgläubige kann sich also darauf verlassen, daß das Eigentum dem K zusteht. Daher besteht die Gefahr, daß K das Grundstück an gutgläubige Dritte veräußert oder es zu ihren Gunsten z. B. mit einer Grundschuld belastet. V sollte so schnell als möglich durch eine einstweilige Verfügung einen Widerspruch in das Grundbuch eintragen lassen (§ 899 BGB).

## II. Eigentumsschutz

- 463 Das Eigentum an beweglichen und unbeweglichen Sachen wird gesetzlich gegen rechtswidrige Eingriffe Dritter geschützt. Diese Ansprüche umfassen bei
- **Besitzentziehung oder -vorenthaltung** den dinglichen Herausgabeanspruch gegen den unberechtigten Besitzer (§§ 985, 986 BGB),
  - **sonstigen Beeinträchtigungen** den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch (§ 1004 BGB),
  - **Entziehung oder Vorenthaltung der Sache** Schadensersatz-, Nutzungersatz- und Verwendungsersatzansprüche (§§ 987–996 BGB).

### 1. Herausgabeanspruch

- 464 Der Eigentümer will grundsätzlich seine Sachen auch besitzen. Wird ihm dieser Besitz unberechtigt vorenthalten, kann er von dem Besitzer die Herausgabe – also die Wiedereinräumung des Besitzes – verlangen (§ 985 BGB).

**Beispiel:** Der Händler H verkauft eine Maschine unter Eigentumsvorbehalt an K. Bei Insolvenz des K hat H aufgrund seines Eigentums nach Rücktritt vom Kaufvertrag gem. § 449 II BGB einen Herausgabeanspruch (Aussonderungsrecht nach § 47 InsO).

Dieser Anspruch ist dann **ausgeschlossen**, wenn der Besitzer gegenüber dem Eigentümer zum **Besitz berechtigt** ist (§ 986 BGB). Das Besitzrecht, das der Besit-

zer nachweisen muß, ergibt sich aus schuldrechtlichen Verträgen (z. B. Miete, Pacht, Leihe, Leasing, Kauf unter Eigentumsvorbehalt bis zur endgültigen Kaufpreiszahlung) oder aus dinglichen Rechten (z. B. Pfandrecht, Wohnrecht).

## 2. Beseitigung und Unterlassung

(1) Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung oder Vorenthaltung des Besitzes **rechtswidrig beeinträchtigt**, so kann der Eigentümer von dem „**Störer**“ die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen (§ 1004 BGB). Eine solche Störung kann in der Verletzung der Sachsubstanz, Gebrauchsbehinderung, Gebrauchsentzug oder in Dispositionsbeeinträchtigungen gesehen werden. **465**

**Beispiele:** Zerstörung, Verunstaltung oder Beschädigung von Sachen, Betreten eines Grundstücks, Überhang von Zweigen (§ 910 BGB), Vertiefung (§ 909 BGB), Zuführung von Stoffen (Immissionen, § 906 BGB), Überbauung der Grundstücksgrenze (§ 912 BGB), Einwerfen unerwünschter Post

Die Beeinträchtigung muß immer **rechtswidrig** sein (§ 1004 II BGB). Duldungspflichten können sich aus dem Gesetz (z. B. §§ 227, 228, 229, 905 S. 2, 906, 912, 917 BGB) und aus Verträgen (z. B. Miete) ergeben. **Störer** ist derjenige, dem die Beeinträchtigung zugerechnet werden kann (Handlungsstörer; Zustandsstörer, der für den ordnungsgemäßen Zustand störender Anlagen verantwortlich ist, wie z. B. Kfz-Halter, Gastwirt).

(2) Stehen weitere Beeinträchtigungen bevor oder drohen sie auch erstmals, so kann der Eigentümer auf **Unterlassung** klagen (§ 1004 I 2 BGB).

(3) Aus § 1004 BGB wird letztlich der allgemeine Grundsatz abgeleitet, daß jedes **absolute Recht** gegen Beeinträchtigungen durch einen Beseitigungs- bzw. Unterlassungsanspruch analog § 1004 BGB geschützt ist.

**Beispiele:** Allgemeines Persönlichkeitsrecht, Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb

## 3. Ansprüche auf Nutzungs-, Schadensersatz und Verwendungsersatz

Mit der Anordnung des Herausgabeanspruchs (§ 985 BGB) sind die Rechtsbeziehungen zwischen Eigentümer und Besitzer noch nicht abschließend geregelt. Insbesondere stellt sich die Frage, wem die Nutzungen zustehen, inwieweit Schadensersatz wegen Verschlechterung der Sache verlangt werden kann und ob der Besitzer für die Verwendungen auf die Sache Ansprüche besitzt. Diesen Komplex regeln die Vorschriften des **Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses** in §§ 987–1003 BGB. Hauptzweck dieser Vorschriften, die im Rahmen dieser Grundzüge des Wirtschaftsprivatrechts nicht dargestellt werden, ist der **Schutz des redlichen Besitzers** vor Bereicherungs- und Deliktsansprüchen. **466**

### Merksätze

#### 1. Arten von Eigentum

- Alleineigentum
- Miteigentum nach Bruchteilen
- Gesamthandseigentum

## 2. Eigentumserwerb

### • Bewegliche Sachen

- Rechtsgeschäftliche **Übereignung** (§§ 929–931 BGB) setzt voraus

- (1) **Einigung** zwischen Erwerber und Veräußerer
- (2) **Übergabe**, ev. **Übergabeersatz** durch
  - \* Besitzkonstitut (Vereinbarung des mittelbaren Besitzes durch Besitzmittlungsverhältnis, § 930 BGB) oder
  - \* Abtretung des Herausgabeanspruchs (§ 931 BGB)
- (3) Berechtigung zur Veräußerung; sonst gutgläubiger Erwerb möglich (§§ 932–934 BGB) bei
  - \* Gutgläubigkeit des Erwerbers
  - \* Nicht abhandengekommenen Sachen (§ 935 BGB)

- **Gesetzlicher Erwerb** bei

- (1) Ersitzung (§ 937 BGB)
- (2) Verbindung, Vermischung oder Verarbeitung (§§ 946–951 BGB)
- (3) Aneignung (§ 958 BGB)
- (4) Fund (§ 973 BGB)
- (5) Zwangsversteigerung (ZVG, §§ 817, 827 ZPO)

### • Grundstücke und dingliche Rechte

- **Einigung und Eintragung**

- (1) Einigung gem. § 873 BGB (bei Grundstücken Auflassung genannt, § 925 BGB)
- (2) Eintragung in das Grundbuch (§ 873 BGB)

- **Grundbuch**

- (1) **Wesen:** öffentliches Register beim AG für alle Grundstücke
  - (2) **Inhalt**
    - \* Bestandsverzeichnis (Lage, Größe)
    - \* Abteilung I (Eigentümer, Erwerbsgrund)
    - \* Abteilung II (Lasten, Beschränkungen)
    - \* Abteilung III (Grundpfandrechte)
  - (3) **Eintragungsverfahren** (GBO), Voraussetzungen:
    - \* Antrag (§ 13 GBO)
    - \* Bewilligung des Berechtigten (§§ 19, 20 GBO) bei Auflassung notariell beurkundet (§ 29 GBO)
    - \* Voreintragung des Betroffenen (§ 39 GBO)
  - (4) **Rangverhältnis** (§ 879 BGB)
    - \* gleiche Abteilung: Reihenfolge der Eintragungen
    - \* verschiedene Abteilungen: Datum der Eintragung
- **Vormerkung** z.B. als Sicherung des Eigentumserwerbs (§§ 883, 888 BGB)
  - **Gutgläubiger Erwerb** durch öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§ 892 BGB)
    - (1) Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchinhalts (§ 891 BGB)
    - (2) Schädlich ist
      - \* Kenntnis von der Unrichtigkeit
      - \* eingetragener Widerspruch

## 3. Eigentumsschutz

- **Herausgabeanspruch** bei Besitzentziehung oder -vorenthaltung (§§ 985, 986 BGB)
- **Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch** bei sonstigen Störungen (§ 1004 BGB)
- **Nutzungs-, Schaden- und Verwendungsersatz** im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 907–1003 BGB)

## 4. Leitentscheidungen

- **Verarbeitung und wesentliche Bestandteile**  
BGH, 3.3.1956, BGHZ 20, 159 = NJW 1956, 788
- **Bereicherung nach Verarbeitung (Jungbullenfall)**  
BGH, 11.1.1971, BGHZ 55, 176 = NJW 1971, 612