

# GRUNDWISSEN

Hemmer / Wüst

## SACHENRECHT II

### Immobiliarsachenrecht

Der Theorieband zu den „wichtigsten Fällen“

- Klausurtipps
- Beispiele
- Aufbauschemata
- Übersichten
- Formulierungshilfen
- Querverweise auf die wichtigsten Fälle

7. Auflage



# VORWORT

Das vorliegende Skript ist für Studenten in den ersten Semestern gedacht. Gerade in dieser Phase ist es sinnvoll, bei der Wahl der Lernmaterialien den richtigen Weg einzuschlagen. Auch in den späteren Semestern sollte man in den grundsätzlichen Problemfeldern sicher sein. Die „essentials“ sollte jeder kennen.

In diesem Theorieband wird Ihnen das notwendige Grundwissen vermittelt. Vor der Anwendung steht das Verstehen. Leicht verständlich und kurz werden die wichtigsten Rechtsinstitute vorgestellt und erklärt. So erhält man den notwendigen Überblick. Klausurtipps, Formulierungshilfen und methodische Anleitungen helfen Ihnen dabei, das erworbene Wissen in die Praxis umzusetzen.

Das Skript wird durch den jeweiligen Band unserer Reihe „die wichtigsten Fälle“ ergänzt. So wird die Falllösung trainiert. Häufig sind Vorlesungen und Bücher zu abstrakt. Das Wissen wird häufig isoliert und ohne Zusammenhang vermittelt. Die Anwendung wird nicht erlernt. Nur ein Lernen am konkreten Fall führt sicher zum Erfolg. Daher empfehlen wir parallel zu diesem Skript gleich eine Einübung des Gelernten anhand der Fallsammlung. Auf diese Fälle wird jeweils verwiesen. So ergänzen sich deduktives (Theorieband) und induktives Lernen (Fallsammlung). Das Skript Grundwissen und die entsprechende Fallsammlung bilden so ein ideales Lernsystem und damit eine Einheit.

Profitieren Sie von der über 40-jährigen Erfahrung des Juristischen Repetitoriums hemmer im Umgang mit juristischen Prüfungen. Unser Beruf ist es, alle klausurrelevanten Inhalte zusammen zu tragen und verständlich aufzubereiten. Die typischen Prüfungsinhalte wiederholen sich. Wir vermitteln Ihnen das, worauf es in der Prüfung ankommt – verständlich – knapp – präzise. Erfahrene Repetitoren schreiben für Sie die Skripten. Das know-how der Repetitoren hinsichtlich Inhalt, Aufbereitung und Vermittlung von juristischem Wissen fließt in sämtliche Skripten des Verlages ein. Lernen Sie mit den Profis!

Sie werden feststellen: Jura von Anfang an richtig gelernt, reduziert den Arbeitsaufwand und macht damit letztlich mehr Spaß.

Wir hoffen, Ihnen den Einstieg in das juristische Denken mit dem vorliegenden Skript zu erleichtern und würden uns freuen, Sie auf Ihrem Weg zu Ihrem Staatsexamen auch weiterhin begleiten zu dürfen.

**Karl-Edmund Hemmer & Achim Wüst**

**E-BOOK GRUNDWISSEN SACHENRECHT II  
IMMOBILIARSACHENRECHT**

**Autoren: Hemmer / Wüst**

**7. Auflage 2019**

**ISBN: 978-3-86193-834-7**

# DAS ERFOLGSPROGRAMM - IHR TRAINING FÜR KLAUSUR UND HAUSARBEIT

Das vorliegende Skript „Grundwissen“ ermöglicht Ihnen eine schnelle Einführung in die Grundlagen des Immobiliarsachenrechts. Einfach leicht gelernt! In verständlicher Sprache wird das notwendige Grundwissen präzise und knapp vermittelt. Die Bände „Grundwissen“ sind die theoretischen Grundlagenbände zu unserer Skriptenreihe „Die wichtigsten Fälle“. Durch die Kombination von Grundwissen und Fällen lernen Sie sowohl deduktiv (im Überblick) als auch induktiv (anwendungsspezifisch). Die Reihen „Grundwissen“ und „Die wichtigsten Fälle“ stellen ein ideales Lernsystem für den Einstieg in das jeweilige Rechtsgebiet dar. Je früher Sie sich die Denkweise von Klausurerstellern aneignen, umso leichter fallen Ihnen die Prüfungen. Die Bände „Grundwissen“ fördern Ihr Verständnis für typische Prüfungsprobleme. Richtiges Lernen von Anfang an stellt die Weichen für Ihr Studium. Sie werden feststellen: Wer die juristischen Zusammenhänge versteht, dem macht Jura Spaß. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg im Studium!

## **Inhalt:**

- Grundstücksrecht
- Vormerkung
- Dingliches Vorkaufsrecht
- Grundpfandrechte

**Autoren: Hemmer/Wüst**

# INHALTSVERZEICHNIS

## E-BOOK GRUNDWISSEN SACHENRECHT II - IMMOBILIARSACHENRECHT

### § 1 EINLEITUNG

#### A. Systematische Einordnung des Sachenrechts

#### B. Grundbegriffe des Sachenrechts

- I. Sache
- II. Dingliches Recht
- III. Eigentum
- IV. Pfandrechte
- V. Besitz
- VI. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft

#### C. Prinzipien des Sachenrechts

- I. Abstraktionsprinzip
- II. Trennungsprinzip
- III. Absolutheit
- IV. Publizität
- V. Bestimmtheit
- VI. Typenzwang oder Numerus clausus

### § 2 RECHTE AN GRUNDSTÜCKEN

#### A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff

#### B. Die Systematik der gesetzlichen Regelungen

#### C. Die Bedeutung des Grundbuchs

- I. Allgemeines
- II. Grundzüge des Grundbuchrechts
  - 1. Antragsgrundsatz
  - 2. Bewilligungsgrundsatz (= formelles Konsensprinzip), Ausnahme materielles Konsensprinzip
  - 3. Nachweis gemäß § 29 GBO
  - 4. Eintragung nur bei Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO
  - 5. Eintragungsfähigkeit

#### D. Die einzelnen Rechte neben dem Vollrecht Eigentum

- I. Dienstbarkeiten
- II. Das Vorkaufsrecht
- III. Reallasten
- IV. Die Grundpfandrechte

## **E. Das Eigentum am Grundstück**

### **§ 3 DAS GRUNDSTÜCKSEIGENTUM**

#### **A. Befugnisse des Eigentümers**

#### **B. Gegenstand des Eigentumsrechts am Grundstück**

#### **C. Grenzen der Eigentümerbefugnisse**

##### I. Notwendigkeit der Begrenzung

##### II. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse

1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht des BGB (§§ 906 ff. BGB)
  - a) Allgemeines
  - b) Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht, § 906 I 1, II 1 BGB
  - c) Ausgleichsansprüche aus dem Immissionsrecht
  - d) Überhang, § 910 BGB
  - e) Der zu duldende Überbau
  - f) Der Notweg, §§ 917 f. BGB
  - g) Sonstiges Nachbarschaftsrecht des BGB
2. Begrenzung durch privatrechtliches Nachbarrecht der Länder
3. Begrenzung durch § 905 S.2 BGB
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB

##### III. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen

### **§ 4 RECHTSÄNDERUNGEN AN GRUNDSTÜCKEN**

#### **A. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB**

##### I. Anwendungsbereich des § 873 BGB

##### II. Allgemeine Tatbestandsvoraussetzungen des § 873 BGB

1. Die Einigung
2. Die Eintragung
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis

#### **B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB**

#### **C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB**

### **§ 5 DIE ÜBEREIGNUNG VON GRUNDSTÜCKEN**

#### **A. Auflassung, § 925 BGB**

##### I. Form der Auflassung, § 925 I BGB

1. Zuständige Stelle
2. Gleichzeitige Anwesenheit
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis

##### II. Zulässiger Inhalt der Auflassung nach § 925 II BGB

##### III. Abschließender Beispielfall zur Auflassung

#### **B. Umfang der Übereignung, § 926 BGB**

#### **C. Berechtigung und Verfügungsbefugnis**

I. Überwindung fehlender Berechtigung oder fehlender Verfügungsbefugnis über § 185 BGB

II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB

1. Normzweck des § 878 BGB
2. Tatbestandsvoraussetzungen
3. Sachlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB
4. Persönlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB
5. Abschließender Beispielfall zu § 878 BGB

## § 6 DER ERWERB VOM NICHTBERECHTIGTEN

**A. Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs nach §§ 891 ff. BGB**

**B. Schutzbereich der §§ 892 f. BGB**

**C. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gem. §§ 892 f. BGB**

- I. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts
- II. Unrichtigkeit des Grundbuchs
- III. Redlichkeit des Erwerbers
  1. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit
  2. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit
  3. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit

**D. Wirkungen des § 892 BGB**

**E. Gutgläubiger Erwerb gem. §§ 892 f. BGB und Erbschein**

**F. Gutglaubensschutz gem. § 899a BGB**

## § 7 DIE VORMERKUNG

**A. Allgemeines zur Vormerkung**

- I. Regelungszweck
- II. Rechtsnatur der Vormerkung
- III. Erscheinungsformen
- IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch

**B. Entstehung der Vormerkung**

- I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB
  1. Schuldrechtliche Ansprüche, § 883 I 1 BGB
  2. Künftiger oder bedingter Anspruch, § 883 I 2 BGB
    - a) Künftiger Anspruch
    - b) Bedingter Anspruch
- II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB
- III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB
- IV. Bewilligungsberechtigung
- V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB
- VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 2. Alt. BGB

**C. Wirkung der Vormerkung**

#### I. Sicherungswirkung

1. Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 II BGB
  - a) Rechtsfolge des § 883 II BGB
  - b) Tatbestandsvoraussetzungen des § 883 II BGB
2. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB

#### II. Rangwirkung

#### III. Vollwirkung

### **D. Verhältnis Vormerkungsberechtigter – Dritterwerber**

### **E. Übertragung der Vormerkung**

#### I. Übertragung

#### II. Gutgläubiger Zweiterwerb

1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden

### **F. Erlöschen der Vormerkung**

## **§ 8 DAS DINGLICHE VORKAUFSRECHT**

### **A. Überblick**

### **B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts**

### **C. Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen**

#### I. Übertragung

#### II. Erlöschen

### **D. Ausübung des Vorkaufsrechts**

#### I. Vorkaufsfall

#### II. Wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts

#### III. Wirkung

### **E. Schutz des Vorkaufsberechtigten**

#### I. Vormerkungswirkung

#### II. Herausgabeanspruch

#### III. §§ 987 ff. BGB

## **§ 9 ANWARTSCHAFTSRECHTE AN GRUNDSTÜCKEN**

### **A. Anwartschaft und Anwartschaftsrecht**

### **B. Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers**

### **C. Übertragung des Anwartschaftsrechts**

### **D. Aufhebung des Anwartschaftsrechts**

## **§ 10 GRUNDPFANDRECHTE**

### **A. Allgemeines**



## **B. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld**

### **§ 11 DIE HYPOTHEK**

#### **A. Allgemeines**

- I. Rechtsnatur
- II. Die Akzessorietät der Hypothek
- III. Arten der Hypothek
- IV. Überblick über die einzelnen Rechtsverhältnisse bei der Hypothek

#### **B. Die Entstehungsvoraussetzungen für eine Hypothek**

- I. Dingliche Einigung
- II. Eintragung
- III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung
  1. Briefhypothek
  2. Buchhypothek
  3. Eintragung der falschen Hypothekenform
- IV. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers bzw. gutgläubiger Erwerb
- V. Die Forderung
  1. Sicherungsfähige Forderungen
  2. Konsequenz der Nichtvalutierung, § 1163 I 1 BGB
  3. Nichtige Forderung

#### **C. Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden**

- I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners
- II. Einwendungen/Einreden des Grundstückseigentümers (= Sicherungsgeber)
  1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden
  2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden

#### **D. Die Übertragung der Hypothek**

- I. Die Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung
- II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung

#### **E. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek**

- I. Mangel in der Hypothek
- II. Mangel der Forderung
- III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek
- IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek
- V. Sonderproblem: Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung – ausnahmsweise doch gutgläubiger Erwerb einer Forderung?

#### **F. Zahlung und Regress (= Rückgriff)**

- I. Zahlung des persönlichen Schuldners
- II. Zahlung des Eigentümers
- III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten

## **G. Der Untergang der Hypothek**

## **H. Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung**

- I. Der Haftungsverband der Hypothek
- II. Enthaltungstatbestände
- I. Lösungsanspruch aus § 1179a BGB

## **§ 12 DIE GRUNDSCHULD**

### **A. Einführung**

### **B. Entstehung der Grundschuld**

### **C. Gutgläubiger Ersterwerb der Grundschuld**

### **D. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundschuld**

### **E. Die Übertragung der Grundschuld (sog. „Zweiterwerb“)**

- I. Die Übertragung von Grundschuld und Forderung
- II. Die isolierte Übertragung von Grundschuld oder Forderung

### **F. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)**

### **G. Einwendungen/Einreden**

- I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung
- II. Grundschuldbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld
- III. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundschuld

### **H. Zahlung und Regress (= Rückgriff)**

- I. Rechtsfolgen bei Personenidentität
  - 1. Zahlung auf die Forderung
  - 2. Zahlung auf die Grundschuld
- II. Rechtsfolge bei Personenverschiedenheit von persönlichem Schuldner und Grundstückseigentümer
  - 1. Persönlicher Schuldner ist im Innenverhältnis gegenüber Grundstückseigentümer verpflichtet (Regelfall)
    - a) Zahlung des persönlichen Schuldners
    - b) Zahlung des Grundstückseigentümers
  - 2. Grundstückseigentümer ist im Innenverhältnis gegenüber persönlichem Schuldner verpflichtet (Sonderfall)
    - a) Zahlung des persönlichen Schuldners
    - b) Zahlung des Grundstückseigentümers
- III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten
- IV. Worauf wird gezahlt?

# § 1 EINLEITUNG

## A. Systematische Einordnung des Sachenrechts

Das BGB ist in fünf Bücher aufgeteilt: Allgemeiner Teil, Schuldrecht, Sachenrecht, Familienrecht und Erbrecht.

1

Der Allgemeine Teil enthält Normen, die, wie der Name schon sagt, für alle anderen Bücher ebenfalls gelten. Mathematisch gesprochen sind die Normen dieses Teils quasi vor die Klammer gezogen worden.

Es gibt aber in den anderen Büchern Spezialregelungen, die der jeweiligen Materie besser gerecht werden. Dann müssen die Regeln des Allgemeinen Teils hinter diesen zurückstehen. Damit haben Sie bereits einen wichtigen Grundsatz kennen gelernt:

Die speziellere Norm verdrängt die allgemeinere, *lex specialis derogat legi generali*. Dieses System gilt aber nicht nur für das BGB als Ganzes, sondern auch für jedes einzelne Buch.

Das dritte Buch des BGB, das Sachenrecht, ist in den §§ 854 bis 1296 BGB geregelt.

Das Sachenrecht ist die Gesamtheit der Regelungen von dinglichen Rechtsverhältnissen.

Das vorliegende Skript beschäftigt sich mit den Rechten an unbeweglichen Sachen, dem Immobiliarsachenrecht.

**hemmer-Methode: Hier noch ein paar Anmerkungen zum Umgang mit dem Skript:**

**1. Sofern Normen zitiert werden, sollten Sie diese lesen.**

**2. Soweit in Ihrem Bundesland erlaubt, sollten Sie sich im Folgenden behandelten Tatbestandsmerkmale und Rechtsfolgen im Gesetz z.B. durch Unterstreichen kenntlich machen. Belasten Sie Ihren Kopf nicht unnötig mit sturem Auswendiglernen. Der Gesetzeswortlaut ist immer Ausgangspunkt für das juristische Arbeiten. In einer Prüfung ist das Gesetz das einzige Hilfsmittel, auf das Sie zurückgreifen können (und auch sollten). Nutzen Sie es!**

## B. Grundbegriffe des Sachenrechts

### I. Sache

Eine **Sache** ist ein **körperlicher Gegenstand, § 90 BGB**. Gegenstand ist alles, was Objekt von Rechten sein kann. Körperliche Gegenstände müssen im Raum **abgrenzbar** sein, entweder durch eigene körperliche Begrenzung, durch Fassung in einem Behältnis oder sonstige künstliche Mittel wie Grenzsteine oder Einzeichnungen in Karten.

Daher sind Allgemeingüter wie freie Luft und fließendes Wasser keine Sachen i.S.d. § 90 BGB.

2

**Keine Sachen** sind außerdem das Licht, die elektrische Energie, Computerdaten und Computerprogramme, wohl aber deren Verkörperung in einem Datenträger.

Gemäß § 90a S.3 BGB sind Tiere den Sachen i.S.d. § 90 BGB gleichgestellt.

Eine **bewegliche Sache** meint **beweglich im Rechtssinne**. Beweglich ist jede körperliche Sache, die nicht Grundstück, den Grundstücken gleichgestellt oder Grundstücksbestandteil (§§ 93 bis 96 BGB) ist.

3

**Unbewegliche Sachen** sind daher Grundstücke oder Grundstücksbestandteile i.S.d. §§ 93 bis 96 BGB.

4

*Beispiele für wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind Gebäude (§ 94 I S.1 BGB) oder Pflanzen (§ 94 I S.2 BGB).*

**hemmer-Methode: Aus diesem Grund kann ein Gebäude nicht unabhängig vom Grundstück übertragen werden. Das Gebäude ist nicht sonderrechtsfähig.**

Was wesentliche Bestandteile einer beweglichen Sache sind, richtet sich nach § 93 BGB. Demnach kommt es darauf an, ob der Bestandteil nicht von der Sache getrennt werden kann, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Wesentliche Bestandteile sind nicht sonderrechtsfähig, d.h. an ihnen können keine eigenen Rechte bestehen.

4a

*Bsp.: Keine wesentlichen Bestandteile einer Sache (§ 93 BGB) sind Motor oder Reifen des Autos, da diese austauschbar sind, ohne dass weder die eine noch die andere Sache beschädigt wird oder die jeweiligen Sachen ihre Selbständigkeit verlieren.*

Dagegen ist der Lack auf dem Chassis des Fahrzeugs wesentlicher Bestandteil.

## II. Dingliches Recht

Ein dingliches Recht ist ein gegenüber jedermann wirkendes Herrschaftsrecht (absolutes Recht), das sich auf eine Sache bezieht. Dabei unterscheidet man das Vollrecht (Eigentum) und beschränkt dingliche Rechte (Verwertungs- und Nutzungsrechte, z.B. Pfandrechte einerseits und Nießbrauch, Dienstbarkeiten etc. andererseits). Der dinglich Berechtigte kann beeinträchtigende Einwirkungen Dritter ausschließen.

5

## III. Eigentum

Eigentum ist das Recht, mit einer Sache nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen, § 903 BGB. Das Privateigentum als Rechtsinstitut ist durch Art. 14 I S.1 GG verfassungsrechtlich gewährleistet (Institutsgarantie).

6

Das Eigentum ist das **umfassendste dingliche Herrschaftsrecht** an körperlichen Gegenständen. Es umfasst **sowohl die Nutzung als auch die Verwertung** der Sache.

Alle anderen dinglichen Rechte sind daher nur Abspaltungen, „Splitter“, des Eigentumsrechts, da sie nur ein Teilrecht des umfassenden Eigentumsrechts gewähren. Deswegen werden sie unter dem Begriff beschränkte dingliche Rechte zusammengefasst.

Eigentum kann sowohl an beweglichen als auch an unbeweglichen Sachen bestehen.

## IV. Pfandrechte

Pfandrechte geben dem Pfandgläubiger ein dingliches **Verwertungsrecht** an einer Sache. Pfandrechte gewähren dagegen kein Nutzungsrecht.

7

Pfandrechte gibt es nicht nur an beweglichen, sondern auch an unbeweglichen Sachen.

**Bsp.:** Faustpfandrecht an beweglichen Sachen, §§ 1204 ff. BGB, Hypothek als Grundpfandrecht an Grundstücken, §§ 1113 ff. BGB.

## V. Besitz

Besitz ist die tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache, also kein Rechts- sondern ein **tatsächliches Verhältnis**, das von einem natürlichen Besitzwillen getragen wird, § 854 I BGB.

8

## VI. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft

**Verpflichtungsgeschäft** (auch Kausalgeschäft oder causa) ist das schuldrechtliche Grundgeschäft, welches Rechtsgrund für die Erfüllung ist.

9

Durch das Verpflichtungsgeschäft, das in der Regel ein Vertrag ist, aber auch ein einseitiges Rechtsgeschäft sein kann, entsteht ein Schuldverhältnis.

**Bspe. für Verpflichtungsgeschäfte:** Kauf, Schenkung

**Verfügung** (auch Erfüllungsgeschäft oder Verfügungsgeschäft) ist ein Rechtsgeschäft, das darauf gerichtet ist, die dingliche Rechtslage unmittelbar zu ändern i.S.e. Bestellung, Aufhebung, Übertragung, Belastung oder sonstiger inhaltlicher Änderung.

**Bspe. für eine Verfügung:** Eigentumsübertragung nach § 929 S.1 BGB oder §§ 873, 925 BGB, Bestellung eines Pfandrechts z.B. nach den §§ 1204 ff. BGB, Übertragung einer Forderung nach § 398 S.1 BGB (die Rechtsinhaberschaft an der Forderung wird übertragen).

**hemmer-Methode: Das letzte Beispiel (Abtretung, § 398 BGB) zeigt, dass Verfügungen nicht ausschließlich im Sachenrecht geregelt sind, sondern auch im Schuldrecht vorkommen können.**

## C. Prinzipien des Sachenrechts

## I. Abstraktionsprinzip

Das Abstraktionsprinzip besagt, dass Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft grundsätzlich in ihrem Bestand unabhängig voneinander sind.

10

Das bedeutet, dass das Erfüllungsgeschäft trotz eines Mangels des Verpflichtungsgeschäftes wirksam ist. Dann ist gegebenenfalls an eine Rückabwicklung nach den §§ 812 ff. BGB zu denken

**hemmer-Methode: „Abstrakt“ kommt vom lateinischen „abstrahere“ und bedeutet loslösen, „abstractus“ heißt also losgelöst.**

**Aus der Existenz des § 812 I S.1 BGB können Sie auf das Abstraktionsprinzip schließen. Denn § 812 I S.1 BGB verlangt als Tatbestandsvoraussetzung für die Rückabwicklung „ohne rechtlichen Grund“. Eben dieser Rechtsgrund ist das Grundgeschäft, die causa. Würden sich causa und Verfügung gegenseitig bedingen, bedürfte es dieser Rückabwicklung nicht. Dann wäre fehlender Rechtsgrund gleichbedeutend mit fehlgeschlagener Verfügung.**

## II. Trennungsprinzip

Nach dem Trennungsprinzip sind Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft in ihrem Bestand streng voneinander zu trennen.

11

Das Verpflichtungsgeschäft begründet nur die Verpflichtung zu einer Verfügung. Zur Erfüllung dieser Verpflichtung bedarf es eines gesonderten Vollzugsgeschäfts, dem Erfüllungsgeschäft (Verfügung).

*Bsp.: Bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück mit anschließender Erfüllung liegen vor:*

1. Kaufvertrag als Verpflichtungsgeschäft sowohl für die Übertragung des Eigentums am Grundstück als auch für die Zahlung des Kaufpreises. Also bedarf es für die Erfüllung dieses Vertrages zweier Verfügungsgeschäfte!

2. Die Übertragung des Eigentums am Grundstück, d.h. die Verfügung, von Verkäufer (Veräußerer) an Käufer (Erwerber) nach §§ 873, 925 BGB.

3. Die Übertragung des Eigentums am Geld, eine weitere Verfügung, von Käufer (Erwerber des Grundstücks) an Verkäufer nach § 929 S.1 BGB.

Es sind also drei Verträge zustande gekommen.

**hemmer-Methode: Diese 3 Verträge sind in Bestand und Wirksamkeit (Trennungs- und Abstraktionsprinzip!) voneinander unabhängig.**

**Dies gilt unabhängig davon, dass Otto Normalverbraucher und Lieschen Müller diese Verträge einheitlich handhaben und beurteilen. Auch wenn alles uno actu zusammenfällt, wird dies in der Rechtspraxis – und damit insbesondere in Ihrer Klausur – unabhängig und getrennt voneinander beurteilt.**

## III. Absolutheit

Absolute Rechte wirken gegenüber jedermann. Es handelt sich um ausschließliche Herrschaftsrechte einer Person an einem Gegenstand.

12

Das schuldrechtliche Gegenstück dazu ist die Relativität der Schuldverhältnisse, d.h. das Wirken nur gegenüber dem Vertragspartner.

## IV. Publizität

Publizität ist die Erkennbarkeit sachenrechtlicher Zugehörigkeit. Bei beweglichen Sachen wird diese Zugehörigkeit durch den Besitz indiziert, § 1006 BGB, bei unbeweglichen Sachen durch die Grundbucheintragung, § 891 BGB.

13

Gegenstück dazu im Schuldrecht ist die grundsätzliche Formfreiheit.

## V. Bestimmtheit

Nach dem Bestimmtheits- oder Spezialitätsprinzip sind dingliche Rechte immer nur an einzelnen Sachen möglich. Verfügungen können demnach immer nur bezogen auf eine bestimmte einzelne Sache erfolgen.

14

Nicht möglich sind daher Verfügungen über Sach- und Rechtsgesamtheiten wie das Vermögen einer Person, Teile eines Warenlagers oder ein Unternehmen als Ganzes.

Beachten Sie, dass dies nur für das Verfügungsgeschäft gilt und nicht für das Verpflichtungsgeschäft. Bei der Abtretung (Verfügung!) einer zukünftigen Forderung (sog. Vorausabtretung), d.h. einer Forderung, die im Zeitpunkt der Abtretung (= Übertragung) noch nicht entstanden ist, wird eine Ausnahme vom Bestimmtheitsgrundsatz zugelassen.

Danach soll im Zeitpunkt der Einigung nach § 398 BGB die Bestimmbarkeit der zukünftigen Forderung ausreichen. Bestimmbarkeit bedeutet dabei, dass erst die Bestimmtheit im Zeitpunkt der Entstehung der Forderung vorliegen muss und nicht schon im Zeitpunkt der Abtretung.

Für die sachenrechtliche Bestimmtheit genügt, dass ein objektiver Beobachter allein durch die Kenntnis der Kriterien der Vereinbarung beurteilen kann, wann was übertragen wird. Drei klassische Kriterien, die dieses Gebot erfüllen, sind: 1. Markierung 2. Aufnahme in eine Liste 3. Raumsicherungsklausel (z.B. „Alle Gegenstände in Raum A“).

## VI. Typenzwang oder Numerus clausus

Typenzwang oder Numerus clausus bedeutet, dass die im Gesetz beschriebenen Sachenrechte abschließend sind und sachenrechtliche Rechtsänderungen nur in den dafür vorgesehenen Formen erfolgen dürfen.

15

Das schuldrechtliche Gegenstück dazu ist die Vertragsfreiheit als Ausprägung der Privatautonomie.

# § 2 RECHTE AN GRUNDSTÜCKEN

## A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff

Neben dem Mobiliarsachenrecht, d.h. dem Sachenrecht hinsichtlich beweglicher Sachen (auch Fahrnisrecht genannt), das in dem Skript Sachenrecht I behandelt wird, gibt es das **Immobiliarsachenrecht**. Dies ist Gegenstand dieses Skripts und behandelt das **Recht der unbeweglichen Sachen, auch Liegenschafts- oder Grundstücksrecht genannt**.

16

Unter einem **Grundstück im Rechtssinn** ist ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der im Grundbuch als „Grundstück“, im Regelfall auf einem besonderen Grundbuchblatt, geführt wird. Teil des Grundstücks im Rechtssinn sind neben dem Erdkörper unter der Oberfläche und dem Luftraum darüber, § 905 BGB, auch seine wesentlichen Bestandteile, also insbesondere Gebäude und Erzeugnisse, §§ 93 ff. BGB, sowie die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte, § 96 BGB.

*Bspe. für Rechte i.S.d. § 96 BGB sind die subjektiv-dinglichen Rechte wie die Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB oder die Reallast nach § 1105 II BGB.*

## B. Die Systematik der gesetzlichen Regelungen

Getreu dem Prinzip des BGB, allgemeine Regelungen voranzustellen, quasi „vor die Klammer“ zu ziehen, finden sich in Abschnitt 2 des 3. Buches des BGB, also in den §§ 873 bis 902 BGB „Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken“. Das bedeutet, dass Sie, soweit keine besonderen Regelungen hinsichtlich der einzelnen Rechte bestehen, auf die §§ 873 ff. BGB zurückgreifen müssen.

17

**hemmer-Methode: Machen Sie sich dieses System nochmals deutlich. Findet sich keine Sonderregelung, greift § 873 BGB bezüglich der Belastung eines Grundstücks und der Übertragung eines Rechts an einem Grundstück, § 892 BGB greift beim gutgläubigen Erwerb vom Nichtberechtigten etc.**

In den §§ 903 ff. bis einschließlich § 1011 BGB, also in Abschnitt 3 des 3. Buches des BGB, finden sich Regelungen über das Eigentum.

18

Beachten Sie bereits hier, dass Titel 3, also die **§§ 929 ff. bis einschließlich § 984 BGB, nur für bewegliche Sachen gelten**, also nicht für Rechte an Grundstücken. Die §§ 929 ff. BGB werden daher im Skript Sachenrecht I behandelt.

**hemmer-Methode: Hier haben Sie schon eine wichtige Weichenstellung erfahren. Geht es um Rechte an einem Grundstück, sind die §§ 929 ff. BGB „tabu“. Solche Fehler sind mit einfacher Gesetzeslektüre vermeidbar, denn Titel 3 heißt nach der amtlichen Überschrift „Erwerb und Verlust des Eigentums an beweglichen Sachen“. Jedoch kommt es noch in Examensklausuren vor, dass Bearbeiter das Eigentum an einem Grundstück nach § 929 BGB übertragen! Prägen Sie sich bereits an dieser Stelle ein, dass sich der Eigentumserwerb an einem Grundstück nach §§ 873, 925 BGB richtet.**

Schließlich finden sich in den Abschnitten 4 bis 8 Regelungen zu einzelnen beschränkt dinglichen Rechten an Grundstücken bzw. an Grundstücksrechten.

19

Wiederum ist zu beachten, dass einzelne Paragraphen nur auf bewegliche Sachen Anwendung finden. So gilt Titel 1 in Abschnitt 8 des 3. Buches nur für bewegliche Sachen, was an der amtlichen Überschrift „Pfandrecht an beweglichen Sachen“ zu erkennen ist. Das bedeutet, dass die §§ 1204 ff. bis einschließlich § 1258 BGB nur für das Pfandrecht an beweglichen Sachen gelten und hier nicht behandelt werden.

## C. Die Bedeutung des Grundbuchs

### I. Allgemeines

Um dem im Sachenrecht geltenden Publizitätsgrundsatz gerecht zu werden, braucht es auch im Immobiliarsachenrecht einen Rechtsscheinsträger, der Vorgänge wie die Belastung eines Grundstücks oder die Übertragung eines Grundstücksrechts nach außen erkennbar macht.

20

Während diese Funktion bei dem Recht der beweglichen Sachen durch den Besitz ausgeübt wird (§ 1006 BGB), dient im Immobili-