

GRUNDWISSEN

Hemmer / Wüst

SACHENRECHT II

Immobiliarsachenrecht

Der Theorieband zu den „wichtigsten Fällen“

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



Inhaltsverzeichnis:

Die Zahlen beziehen sich auf die Seiten des Skripts.

§ 1 Einleitung	1
A. Systematische Einordnung des Sachenrechts	1
B. Grundbegriffe des Sachenrechts	2
I. Sache	2
II. Dingliches Recht	3
III. Eigentum	3
IV. Pfandrechte	3
V. Besitz	4
VI. Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	4
C. Prinzipien des Sachenrechts	4
I. Abstraktionsprinzip	4
II. Trennungsprinzip	5
III. Absolutheit	6
IV. Publizität	6
V. Bestimmtheit	6
VI. Typenzwang oder Numerus clausus	7
§ 2 Rechte an Grundstücken	8
A. Allgemeines zum Grundstücksbegriff	8
B. Die Systematik der gesetzlichen Regelungen	8
C. Die Bedeutung des Grundbuchs	9
I. Allgemeines	9
II. Grundzüge des Grundbuchrechts	11
1. Antragsgrundsatz	11
2. Bewilligungsgrundsatz (= formelles Konsensprinzip), Ausnahme materielles Konsensprinzip	11
3. Nachweis gemäß § 29 GBO	12
4. Eintragung nur bei Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO	12
5. Eintragungsfähigkeit	12

D. Die einzelnen Rechte neben dem Vollrecht Eigentum	13
I. Dienstbarkeiten	14
II. Das Vorkaufsrecht	14
III. Reallasten	15
IV. Die Grundpfandrechte	15
E. Das Eigentum am Grundstück.....	16
§ 3 Das Grundstückseigentum.....	18
A. Befugnisse des Eigentümers.....	18
B. Gegenstand des Eigentumsrechts am Grundstück	19
C. Grenzen der Eigentümerbefugnisse	20
I. Notwendigkeit der Begrenzung.....	20
II. Privatrechtliche Grenzen der Eigentümerbefugnisse.....	20
1. Begrenzung durch Nachbarschaftsrecht des BGB (§§ 906 ff. BGB).....	20
a) Allgemeines	20
b) Duldungspflichten aus dem Immissionsrecht, § 906 I 1, II 1 BGB	21
aa) Einwirkungen i.S.v. § 906 I 1 BGB	22
bb) Intensität der Immission	23
cc) Ausgeschlossene Duldungspflicht.....	28
c) Ausgleichsansprüche aus dem Immissionsrecht.....	29
aa) Ausgleichsanspruch nach § 906 II 2 BGB.....	29
bb) Ausgleichsanspruch bei einem sog. faktischem Duldungszwang.....	31
d) Überhang, § 910 BGB	33
e) Der zu duldende Überbau.....	34
aa) Duldungspflicht nach § 912 I BGB	34
bb) Entschädigung durch Überbaurente, §§ 912 II, 913 f. BGB.....	35
cc) Eigentumslage am Überbau	35
dd) Sonderproblem: Verschuldenszurechnung bei § 912 I BGB.....	36
f) Der Notweg, §§ 917 f. BGB	37
g) Sonstiges Nachbarschaftsrecht des BGB.....	39
2. Begrenzung durch privatrechtliches Nachbarrecht der Länder	39
3. Begrenzung durch § 905 S.2 BGB	39
4. Begrenzung durch Notstand, §§ 904, 228 BGB.....	40
5. Begrenzung durch Schikaneverbot, § 226 BGB.....	41
III. Rechtsgeschäftlich-dingliche Begrenzungen	41

§ 4 Rechtsänderungen an Grundstücken	42
A. Begründung und Übertragung von Grundstücksrechten, § 873 I BGB	42
I. Anwendungsbereich des § 873 BGB	42
II. Allgemeine Tatbestandsvoraussetzungen des § 873 BGB.....	43
1. Die Einigung	44
2. Die Eintragung.....	47
3. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	49
B. Aufhebung von Grundstücksrechten, § 875 BGB.....	51
C. Inhaltsänderung von Grundstücksrechten, § 877 BGB.....	52
§ 5 Die Übereignung von Grundstücken	54
A. Auflassung, § 925 BGB.....	54
I. Form der Auflassung, § 925 I BGB	55
1. Zuständige Stelle.....	55
2. Gleichzeitige Anwesenheit	55
3. Kein Schriftform- und Beurkundungserfordernis	57
II. Zulässiger Inhalt der Auflassung nach § 925 II BGB	58
III. Abschließender Beispielfall zur Auflassung	59
B. Umfang der Übereignung, § 926 BGB.....	60
C. Berechtigung und Verfügungsbefugnis	60
I. Überwindung fehlender Berechtigung oder fehlender Verfügungsbefugnis über § 185 BGB	61
II. Der Erwerb vom Nichtverfügungsbefugten, § 878 BGB	62
1. Normzweck des § 878 BGB	63
2. Tatbestandsvoraussetzungen	63
3. Sachlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB.....	64
4. Persönlicher Anwendungsbereich des § 878 BGB	65
5. Abschließender Beispielfall zu § 878 BGB.....	66
§ 6 Der Erwerb vom Nichtberechtigten	67
A. Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs nach §§ 891 ff. BGB	67
B. Schutzbereich der §§ 892 f. BGB	68

C. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs gem. §§ 892 f. BGB	70
I. Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts	70
II. Unrichtigkeit des Grundbuchs	72
III. Redlichkeit des Erwerbers	73
1. Keine Kenntnis der Unrichtigkeit	73
2. Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	75
3. Kein Widerspruch gegen die Unrichtigkeit	76
D. Wirkungen des § 892 BGB	77
E. Gutgläubiger Erwerb gem. §§ 892 f. BGB und Erbschein	78
F. Gutglaubensschutz gem. § 899a BGB	80
§ 7 Die Vormerkung	81
A. Allgemeines zur Vormerkung	81
I. Regelungszweck	81
II. Rechtsnatur der Vormerkung	82
III. Erscheinungsformen	82
IV. Verhältnis Vormerkung – Widerspruch	83
B. Entstehung der Vormerkung	84
I. Vormerkungsfähige Ansprüche, § 883 I BGB	84
1. Schuldrechtliche Ansprüche, § 883 I 1 BGB	84
2. Künftiger oder bedingter Anspruch, § 883 I 2 BGB	84
a) Künftiger Anspruch	85
b) Bedingter Anspruch	85
II. Bewilligung/einstweilige Verfügung, § 885 BGB	86
III. Eintragung, §§ 883 I, 885 BGB	86
IV. Bewilligungsberechtigung	86
V. Gutgläubiger Ersterwerb nach §§ 892, 893 BGB	87
VI. Rechtsfolgen des gutgläubigen Ersterwerbs nach §§ 892, 893 2. Alt. BGB	87
C. Wirkung der Vormerkung	88
I. Sicherungswirkung	89
1. Relative Verfügungsbeschränkung, § 883 II BGB	89
a) Rechtsfolge des § 883 II BGB	89
b) Tatbestandsvoraussetzungen des § 883 II BGB	90
2. Zustimmung des Erwerbers, § 888 I BGB	92

II. Rangwirkung	94
III. Vollwirkung.....	94
D. Verhältnis Vormerkungsberechtigter – Dritterwerber	94
E. Übertragung der Vormerkung	94
I. Übertragung	94
II. Gutgläubiger Zweiterwerb	95
1. Der gesicherte Anspruch besteht nicht	95
2. Die Vormerkung ist nicht entstanden	96
F. Erlöschen der Vormerkung	98
§ 8 Das dingliche Vorkaufsrecht	99
A. Überblick.....	99
B. Entstehung des dinglichen Vorkaufsrechts	100
C. Verfügungen über das Vorkaufsrecht und sein Erlöschen	101
I. Übertragung	101
II. Erlöschen	101
D. Ausübung des Vorkaufsrechts	102
I. Vorkaufsfall	102
II. Wirksame Ausübung des Vorkaufsrechts	102
III. Wirkung.....	103
E. Schutz des Vorkaufsberechtigten	103
I. Vormerkungswirkung	103
II. Herausgabeanspruch.....	103
III. §§ 987 ff. BGB	104
§ 9 Anwartschaftsrechte an Grundstücken	105
A. Anwartschaft und Anwartschaftsrecht	105
B. Anwartschaftsrecht des Grundstückserwerbers.....	105
C. Übertragung des Anwartschaftsrechts.....	106
D. Aufhebung des Anwartschaftsrechts	107

§ 10 Grundpfandrechte	108
A. Allgemeines	108
B. Unterschiede zwischen Hypothek und Grundschuld	109
§ 11 Die Hypothek	110
A. Allgemeines	110
I. Rechtsnatur	110
II. Die Akzessorietät der Hypothek	110
III. Arten der Hypothek	111
IV. Überblick über die einzelnen Rechtsverhältnisse bei der Hypothek	113
B. Die Entstehungsvoraussetzungen für eine Hypothek	113
I. Dingliche Einigung	114
II. Eintragung	117
III. Briefübergabe oder Ausschluss der Brieferteilung	118
1. Briefhypothek	118
2. Buchhypothek	119
3. Eintragung der falschen Hypothekenform	119
IV. Berechtigung und Verfügungsbefugnis des Bestellers bzw. gutgläubiger Erwerb	120
V. Die Forderung	122
1. Sicherungsfähige Forderungen	122
2. Konsequenz der Nichtvaluierung, § 1163 I 1 BGB	123
3. Nichtige Forderung	124
C. Forderungs- und grundpfandrechtsbezogene Einwendungen und Einreden	125
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners	126
II. Einwendungen/Einreden des Grundstückseigentümers (= Sicherungsgeber)	127
1. Pfandrechtsbezogene Einwendungen/Einreden	127
2. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden	127
D. Die Übertragung der Hypothek	128
I. Die Übertragung der hypothekarisch gesicherten Forderung	128
II. Schutz des Erwerbers nach der Abtretung	129

E. Der gutgläubige Zweiterwerb der Hypothek	130
I. Mangel in der Hypothek	130
II. Mangel der Forderung	132
III. Mangel sowohl in der Forderung als auch in der Hypothek.....	133
IV. Besonderheiten bei der Briefhypothek	134
V. Sonderproblem: Verbot der ungerechtfertigten Doppelbelastung – ausnahmsweise doch gutgläubiger Erwerb einer Forderung?.....	136
F. Zahlung und Regress (= Rückgriff)	136
I. Zahlung des persönlichen Schuldners.....	137
II. Zahlung des Eigentümers	137
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	138
G. Der Untergang der Hypothek	138
H. Der sachliche Umfang der Hypothekenhaftung	139
I. Der Haftungsverband der Hypothek	139
II. Enthafungstatbestände	139
I. Lösungsanspruch aus § 1179a BGB	140
§ 12 Die Grundsuld	142
A. Einführung	142
B. Entstehung der Grundsuld	143
C. Gutgläubiger Ersterwerb der Grundsuld	145
D. Der Sicherungsvertrag bei der Sicherungsgrundsuld	146
E. Die Übertragung der Grundsuld (sog. „Zweiterwerb“)	148
I. Die Übertragung von Grundsuld und Forderung	148
II. Die isolierte Übertragung von Grundsuld oder Forderung	149
F. Gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung (sog. gutgläubiger „Zweiterwerb“)	150

G. Einwendungen/Einreden.....	151
I. Einwendungen/Einreden des persönlichen Schuldners gegen die Forderung	151
II. Grundsuldbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundsuld.....	152
III. Forderungsbezogene Einwendungen/Einreden des Eigentümers gegen die Grundsuld.....	153
H. Zahlung und Regress (= Rückgriff).....	154
I. Rechtsfolgen bei Personenidentität	154
1. Zahlung auf die Forderung	154
2. Zahlung auf die Grundsuld	155
II. Rechtsfolge bei Personenverschiedenheit von persönlichem Schuldner und Grundstückseigentümer.....	155
1. Persönlicher Schuldner ist im Innenverhältnis gegenüber Grundstückseigentümer verpflichtet (Regelfall)	156
a) Zahlung des persönlichen Schuldners.....	156
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	156
2. Grundstückseigentümer ist im Innenverhältnis gegenüber persönlichem Schuldner verpflichtet (Sonderfall).....	156
a) Zahlung des persönlichen Schuldners.....	156
b) Zahlung des Grundstückseigentümers	157
III. Zahlung eines Ablösungsberechtigten.....	157
IV. Worauf wird gezahlt?	157

§ 1 Einleitung

A. Systematische Einordnung des Sachenrechts

System des BGB

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.

„lex-specialis-Grundsatz“

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.

Definition Sachenrecht

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

*Sache = körperlicher
Gegenstand,
§ 90 BGB*

Eine **Sache** ist ein **körperlicher Gegenstand, § 90 BGB.** 2
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.

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 gleichstellt.

Bewegliche Sache

Eine **bewegliche Sache** meint **beweglich im Rechtssinne.** 3
Beweglich ist jede körperliche Sache, die nicht Grundstück, den Grundstücken gleichgestellt oder Grundstücksbestandteil (§§ 93 bis 96 BGB) ist.

Unbewegliche Sache

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

Begriff „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

Legaldefinition des Eigentums in § 903 BGB

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.

Beschränkt dingliche Rechte

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

Pfandrecht = Verwertungsrecht

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 = anerkannte tatsächliche Sachherrschaft

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

Definition Verpflichtungsgeschäft

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

Definition Verfügung

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

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 lösen, „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

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

Absolutheitsgrundsatz

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

Publizitätsgrundsatz

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

Bestimmtheitsgrundsatz

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.

Keine Bestimmtheit für Verpflichtung nötig!

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

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.