











SACHENRECHT

Sommersemester 2005



Gliederung

-  **1. Teil:** Einleitung
-  **2. Teil:** Grundlagen und Prinzipien
-  **3. Teil:** Der Besitz
-  **4. Teil:** Das Eigentum
-  **5. Teil:** Erwerb des Eigentums an Mobilien
-  **6. Teil:** Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis
-  **7. Teil:** Sicherungsrechte an Mobilien
-  **8. Teil:** Das Liegenschaftsrecht



1. Teil: Einleitung

- I. Das Sachenrecht in der Rechtsordnung
- II. Die Unterscheidung von Mobilien- und Immobiliensachenrecht (Fahrnis und Liegenschaft)
- III. Überblick über das 3. Buch des BGB



I. SR in der Rechtsordnung

1. **Geschichtliche Grundlagen**
2. **Rechtsquellen**
3. **Das Verhältnis zum öffentlichen Recht**
4. **Das Verhältnis zum Schuldrecht**
5. **Die Entwicklung des Sachenrechts nach der Wiedervereinigung**



1. Geschichtliche Grundlagen

- **Römisch - gemeinrechtliche Elemente**
 - Allgemeiner Eigentumsbegriff: *proprietas*, *dominium*
 - Unterscheidung zwischen Eigentum und Besitz
 - *Numerus clausus* dinglicher Rechte
 - Trennung von Sachenrecht und Schuldrecht



1. Geschichtliche Grundlagen

- **Deutschrechtliche Elemente**
 - Unterscheidung zwischen Fahrnis und Liegenschaft
 - Grundbuch



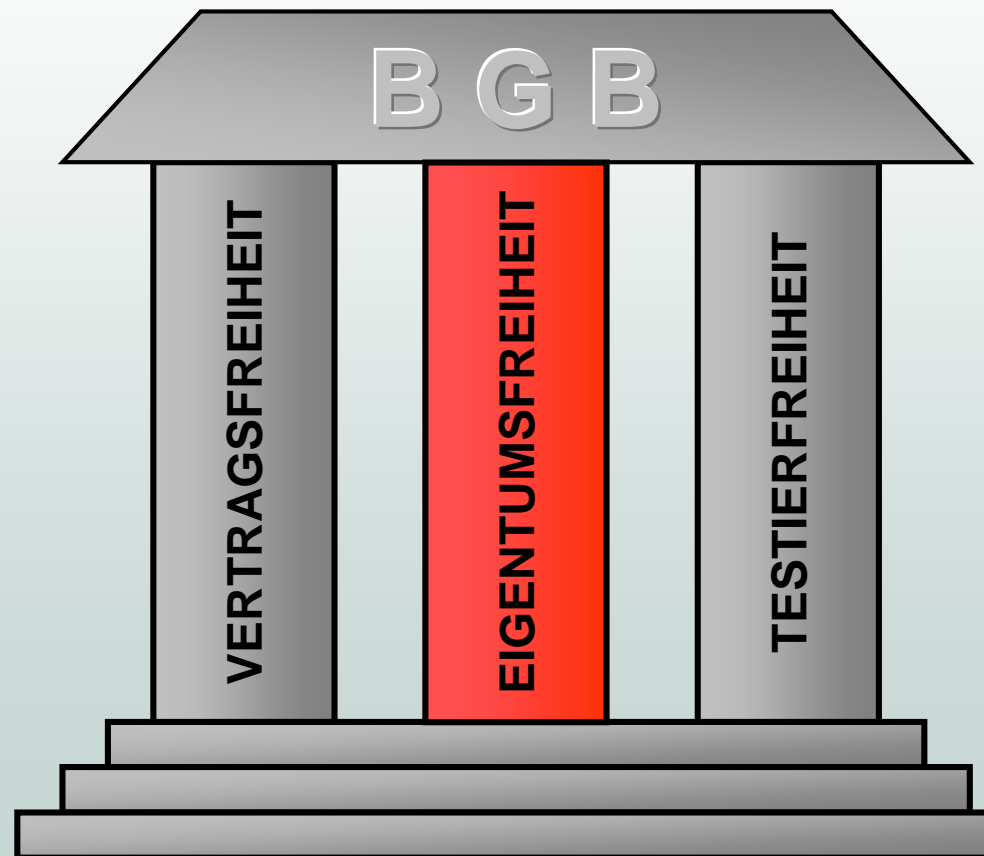
1. Geschichtliche Grundlagen

- **Entwicklung im 19. Jahrhundert**
 - Abstraktionsprinzip
 - Mobilisierung des Bodeneigentums
 - frei veräußerlich
 - frei belastbar
 - Einführung verbindlicher Grundbücher
 - Nachbarrecht: von konservativ zu dynamisch
 - Faustpfandprinzip und Sicherungsübereignung



1. Geschichtliche Grundlagen

- **Unter Geltung des BGB**
 - Die Eigentumsfreiheit ist eine der drei Grundsäulen des BGB





1. Geschichtliche Grundlagen

- **Unter Geltung des BGB**
 - im Zentrum des Sachenrechts steht das Eigentum
 - eher statisches und konservatives Rechtsgebiet
 - wichtige Neuerungen im 20. Jahrhundert
 - Entwicklung des Anwartschaftsrechts
 - Einführung des Wohnungseigentums
 - 90er Jahre des 20. Jhs.: „Jahrzehnt des Sachenrechts“



2. Rechtsquellen

- **BGB (1900)**
- **EGBGB (1900)**
 - Landesgesetzliche Regelungen (Artt. 55 ff.)
 - Übergangsregelungen der Wiedervereinigung (Art. 231 § 5)
 - Internationales Privatrecht: lex rei sitae (Artt. 43 – 46)
- **WEG (1951)**
- **ErbbauVO (1919)**



2. Rechtsquellen

- **GBO (1900)**
- **ZPO, insbes. Zwangsvollstreckung**
- **ZVG**
- **InsO, insbes. Aussonderungsrecht**



2. Rechtsquellen

- **GG, insbes. Art. 14**
- **GrundstücksverkehrsG, insbes. § 2**
- **BauGB**
- **BImSchG**

- **Denkmalschutzgesetze der Länder**



3. Verhältnis zum ÖR

- **Art. 14 GG**
 - Abwehrrecht gegen den Staat
 - Garantie privaten Eigentums
 - Gesetzesvorbehalt gegenüber Eingriffen der Verwaltung
 - Institutionelle Garantie: Voraussetzung des Grundrechts, Ausformung des Eigentums im Zivilrecht
 - Vermögensrechtlicher Eigentumsbegriff (weiter als im Zivilrecht)



3. Verhältnis zum ÖR

- **Schranken des Eigentums**
 - Art. 14 I S. 2 GG: Ergänzung zivilrechtlicher Schranken (zB Nachbarrecht, §§ 906 ff.)
 - Art. 14 III GG: Enteignung und Entschädigung
 - Art. 14 II GG: Sozialbindung des Eigentums

- **Wirkung der Grundrechte im Zivilrecht**
 - nicht unmittelbar, aber über Auslegung der Generalklauseln
 - unzulässige Rechtsausübung (§ 242)
 - Schikaneverbot (§ 226)



3. Verhältnis zum ÖR

- **Überlagerung des privatrechtlichen Eigentums durch das ÖR**
 - Widmung einer Straße
 - Bebauungsplan: Vorgaben, Handlungspflichten
 - Denkmalschutzgesetze
 - Landschaftsschutz und –pflege
 - Umweltschutzbestimmungen



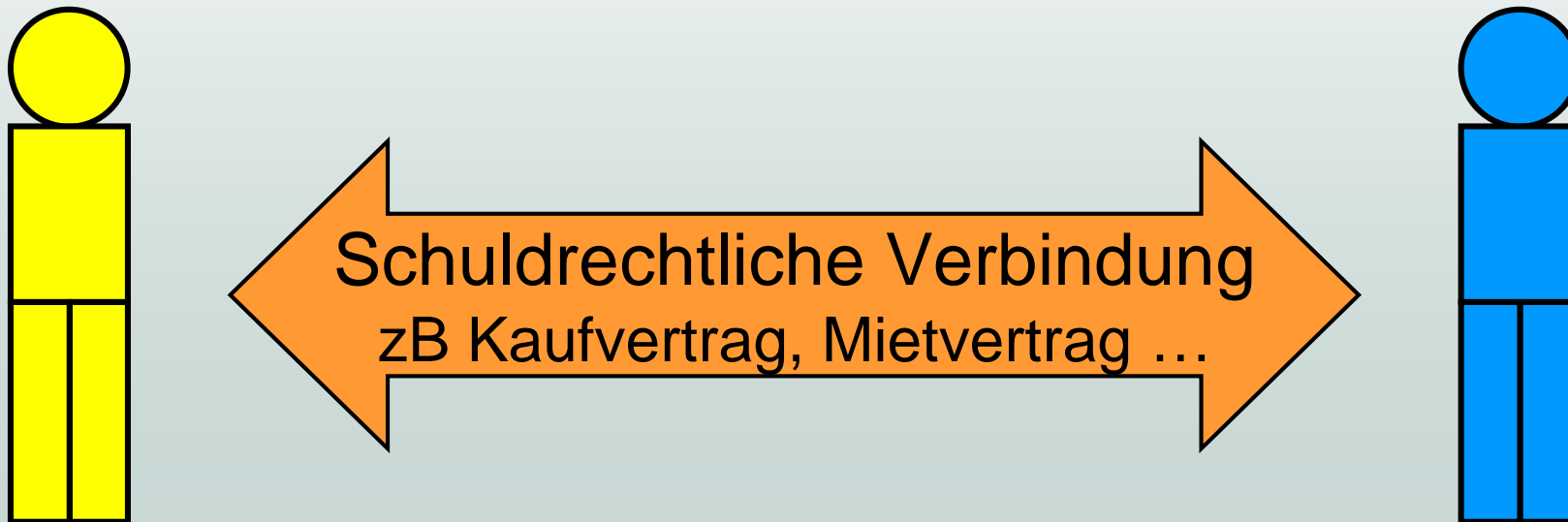
3. Verhältnis zum ÖR

- **Privatrechtliche Ansprüche neben öffentlichrechtlichen Ansprüchen**
 - Grundsätzlich unabhängig
 - u. U. Abstimmung durch einheitliche Auslegung
 - Ausschluss privatrechtlicher Ansprüche durch das ÖR möglich

Beispiel: genehmigte Anlage, kein Abwehrrecht im Sinne eines Unterlassungsanspruchs nach §§ 1004, 906 wegen § 14 BImSchG. Zivilrechtlicher Anspruch nur auf zusätzliche Schutzmaßnahmen oder Entschädigung gerichtet

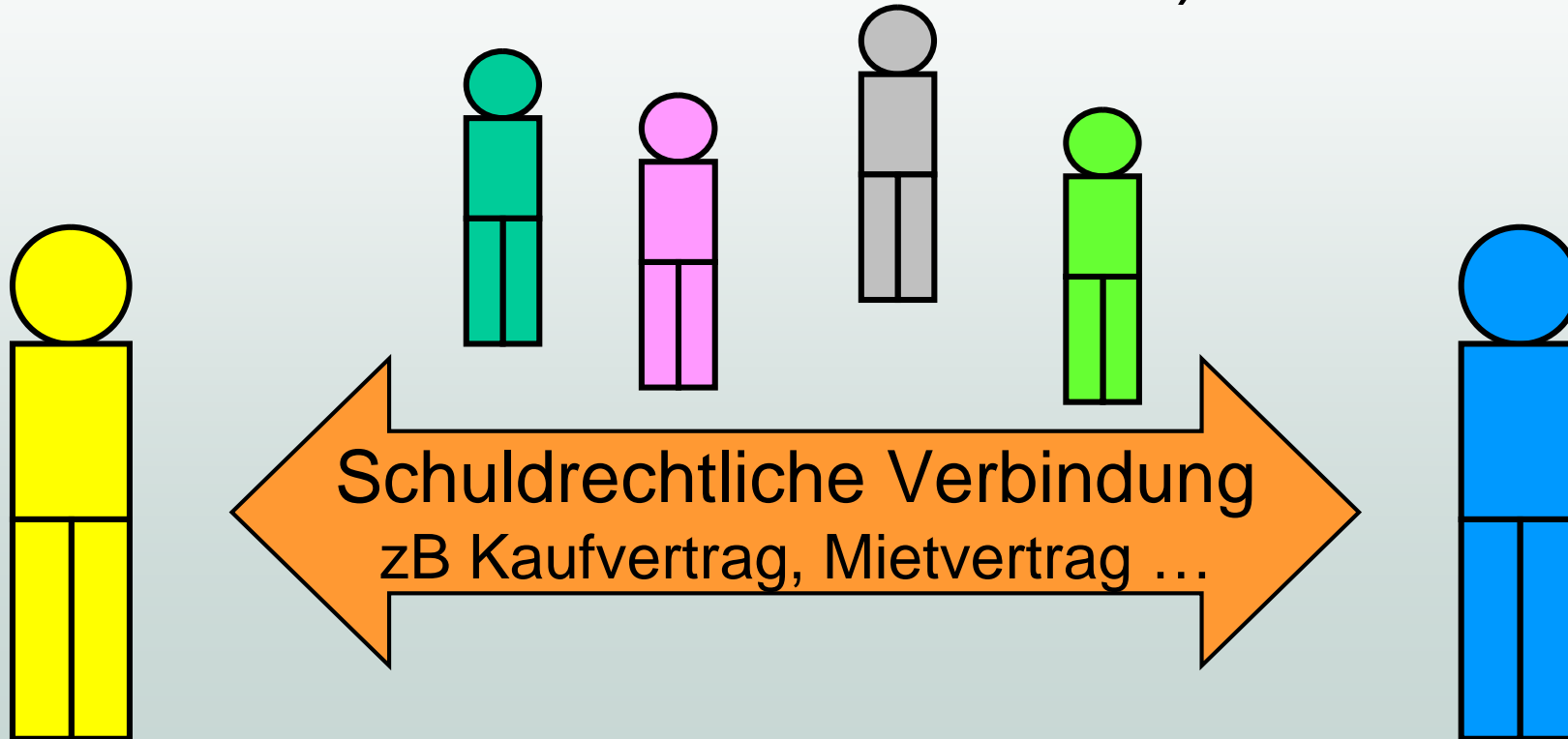
4. Verhältnis zum SchuldR

Das Schuldrecht regelt die Beziehungen zwischen zwei Personen



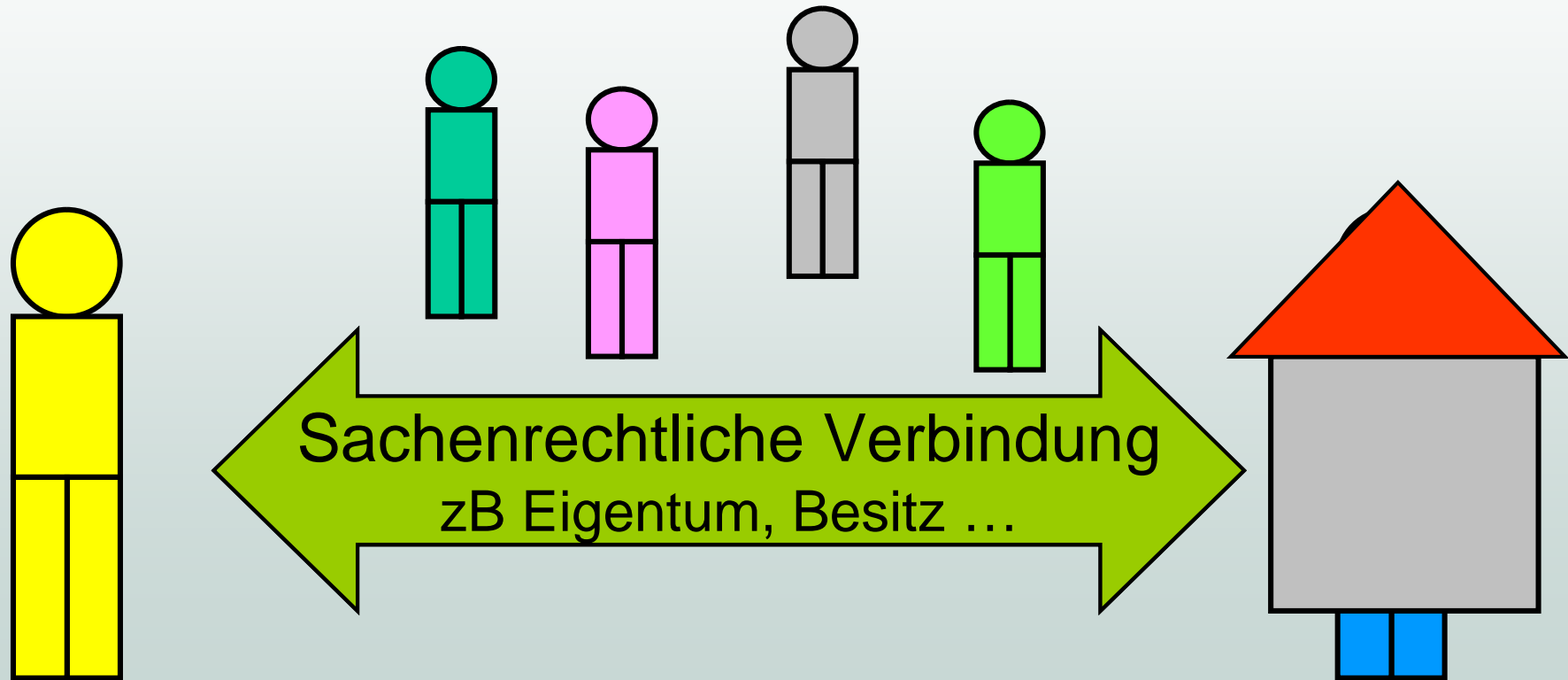
4. Verhältnis zum SchuldR

Schuldrechtliche Verbindungen wirken grundsätzlich nicht gegenüber Dritten (Relativität der Schuldverhältnisse)



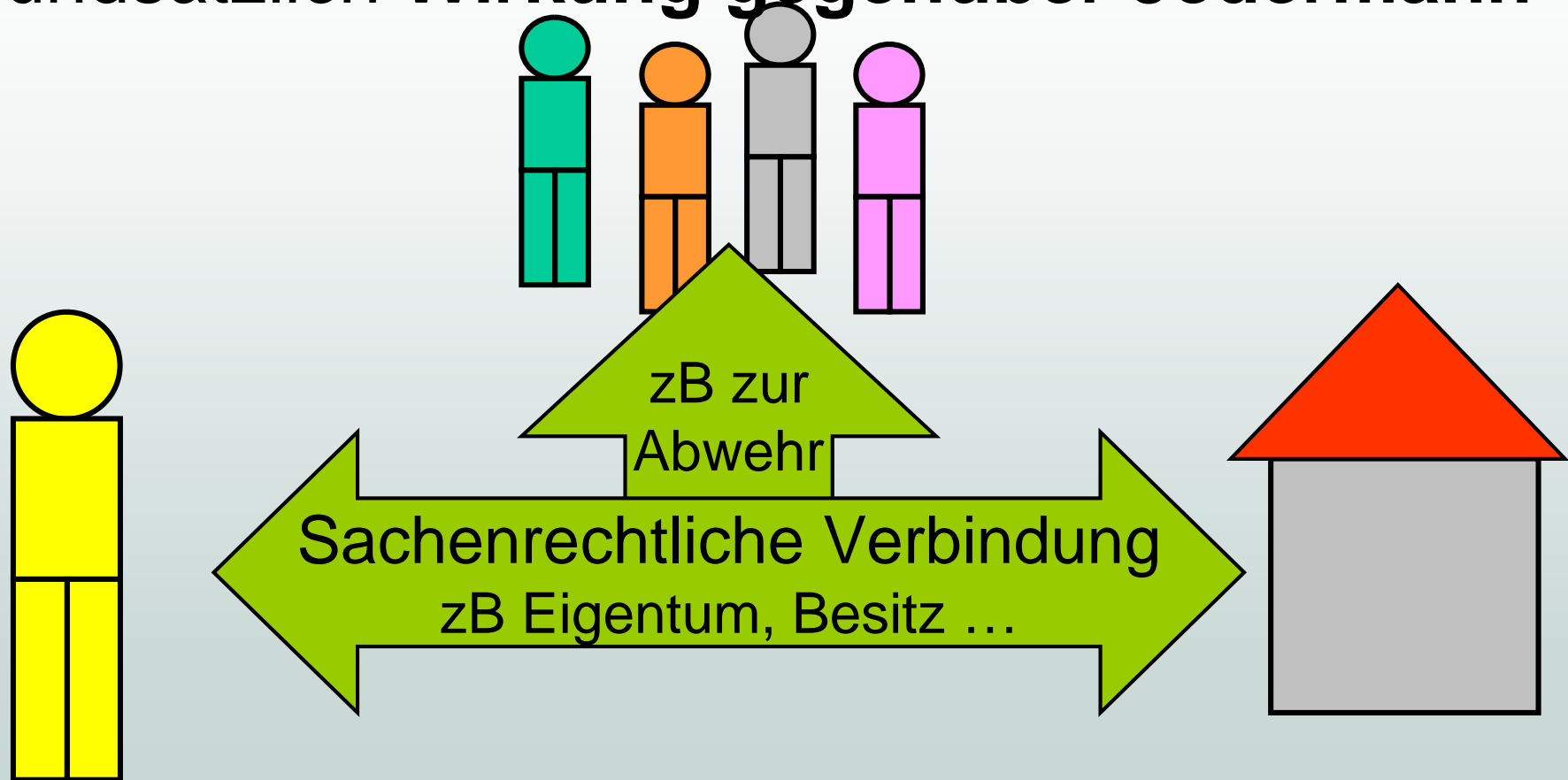
4. Verhältnis zum SchuldR

Das **Sachenrecht** regelt die Beziehungen zwischen einer Person und einer Sache



4. Verhältnis zum SchuldR

Sachenrechtliche Beziehungen haben dabei grundsätzlich **Wirkung gegenüber Jedermann**





5. Entwicklung nach 1990

- **Eigentumsformen in der DDR und die Rückführung in das BGB**
 - Literatur: *Baur/Stürner, S. 793 ff.; Weber, Sachenrecht I, S. 88 ff.; Wilhelm, S. 136 ff.*
 - Notwendigkeit einer Rückführung des Sachenrechts der DDR in die Privatrechtsordnung des BGB



5. Entwicklung nach 1990

- **Aufteilung des Eigentums in der DDR**
 - Sozialistisches (staatliches) Eigentum an Produktionsmitteln (§§ 17 ff. ZGB-DDR)

§ 17 ZGB-DDR Grundsatz

(1) Das sozialistische Eigentum ist die ökonomische Grundlage der Entwicklung der sozialistischen Gesellschaft und aller Bürger. Es sichert die weitere Erhöhung des materiellen und kulturellen Lebensniveaus des Volkes auf der Grundlage eines hohen Entwicklungstempos der sozialistischen Produktion, der Erhöhung der Effektivität, des wissenschaftlich-technischen Fortschritts und des Wachstums der Arbeitsproduktivität.

(2) Das sozialistische Eigentum, seine Nutzung, seine Mehrung und sein Schutz dienen der Entwicklung der Bürger zu sozialistischen Persönlichkeiten und der Entfaltung ihrer schöpferischen Kräfte.



5. Entwicklung nach 1990

- **Aufteilung des Eigentums in der DDR**
 - Persönliches Eigentum (auf den Konsumbereich beschränkt, §§ 22 ff. ZGB-DDR)

§ 22 ZGB-DDR Grundsatz

(1) Das sozialistische Eigentum, seine Mehrung und sein Schutz sind Grundlage für die Entwicklung des persönlichen Eigentums. Quelle des persönlichen Eigentums ist die für die Gesellschaft geleistete Arbeit.

(2) Das persönliche Eigentum dient der Befriedigung der materiellen und kulturellen Bedürfnisse der Bürger und ihrer Entwicklung zu sozialistischen Persönlichkeiten.



5. Entwicklung nach 1990

- **Aufteilung des Eigentums in der DDR**
 - Gebäudeeigentum: Abweichend von § 94 BGB waren in der DDR bauliche Anlagen sonderrechtsfähig, die aufgrund von Nutzungsrechten errichtet worden waren (§ 295 II ZGB-DDR)



5. Entwicklung nach 1990

- **Grundbucheintragungen**
 - Eintragungen im Grundbuch nur zum Teil vorgesehen und noch seltener ausgeführt
 - Unklare Eigentumssituation



5. Entwicklung nach 1990

- **Nach der Wiedervereinigung**
 - Wiederherstellung der Privatrechtsordnung, insbes. Abwicklung des sozialistischen Eigentums durch die Treuhandanstalt
 - Problem von Rückgabe oder Entschädigung in Enteignungsfällen
 - Art. 233 § 2 I EGBGB: Grundsätzliche Anwendung des BGB
 - Übergangsregeln (zB Anerkennung des Gebäudeeigentums)



5. Entwicklung nach 1990

- **SachenrechtsbereinigungsG (1994)**
 - Anpassung besonderer Rechtsverhältnisse an das BGB
 - Grds. Vorrang des Grundstücksnutzers gegenüber dem Bodeneigentümer
 - Wirtschaftliche Teilung des Bodenwerts durch wechselseitige Ansprüche
 - Anspruch des Nutzers auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrags
 - Kaufpreis: Hälfte des Verkehrswerts.
- **GrundstücksrechtsbereinigungsG (2001)**



II. Mobilier- / ImmobilienSR

1. **MobiliarsachenR (bewegliche Sachen, Fahrnis)**
2. **ImmobiliarsachenR (Grundstücke, Liegenschaften)**
3. **Gemeinsamkeiten**



1. MobiliarsachenR

- Übereignung nach § 929: **Einigung und Übergabe**
- Publizität durch **Besitz**
- Gutgläubensschutz nach § 932
- beschränkte dingliche Rechte: **Pfandrecht, Nießbrauch**



2. ImmobiliarsachenR

- Übereignung nach §§ 873, 925: **Auflassung und Eintragung**
- Publizität durch **Grundbuch**
- Gutgläubensschutz nach **§ 892**
- beschränkte dingliche Rechte: **Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Grundpfandrechte, Erbbaurecht**
- Größere Bedeutung des **öffentlichen Rechts**
- Einschränkungen durch das **Nachbarrecht**



3. Gemeinsamkeiten

- Begrifflichkeit
- Prinzipien / allgemeine Grundlagen
- Besitzrecht
- Ansprüche aus dem Eigentum
 - § 985: Auf Herausgabe bzw. Räumung
 - § 1004: Abwehranspruch gegen Störungen