

Bernd Rüdiger Kern
Peter-Helge Hauptmann
Cornelia S. Leicht



Sachenrecht

BGB

Sachenrecht leicht gemacht

Eine prüfungsrelevante Einführung
verständlich – lebendig – einprägsam

2. Auflage



Ihr Plus: 20 Übersichten
6 Prüfschemata

leicht gemacht®

Die prägnanten, verständlichen Lehrbücher der
leicht gemacht® SERIEN
mit Beispielfällen, Übersichten und Leitsätzen

Unsere *leicht gemacht*® SERIEN haben Generationen von Studierenden erfolgreich in die verschiedenen Themenbereiche eingeführt.

- ▶ Die GELBE SERIE erläutert Inhalte aus der Rechtswissenschaft
- ▶ Die BLAUE SERIE vermittelt Themen der Bereiche Steuer und Rechnungswesen

Die Lehrbücher sind so angelegt, dass Vorkenntnisse nicht erforderlich und nach dem Durcharbeiten des Textes die wichtigen Grundlagen vermittelt sind. Sie eignen sich als Einstieg, aber auch zur Wiederholung vor Prüfungen.

Unsere Lehrbücher wenden sich an Studierende der Universitäten, Hochschulen und Berufsakademien, aber auch an Teilnehmer der berufsbezogenen Ausbildungen. Die Bücher der *leicht gemacht*® SERIEN vermitteln ebenso jedem Interessierten auf verständliche und kurzweilige Weise die Grundlagen von Steuer, Rechnungswesen und Rechtswissenschaft.

Die *leicht gemacht*® SERIEN erscheinen im



Ewald v. Kleist Verlag, Berlin

GELBE SERIE *leicht gemacht*[®]

Herausgeber:

Professor Dr. Bernd Rüdiger Kern

Richter am AG Dr. Peter-Helge Hauptmann

Sachenrecht

leicht gemacht

Eine prüfungsrelevante Einführung
verständlich – lebendig – einprägsam

2., überarbeitete Auflage

von

Cornelia S. Leicht

Rechtsanwältin



Ewald v. Kleist Verlag, Berlin

Besuchen Sie uns im Internet:
www.leicht-gemacht.de

Autoren und Verlag freuen sich über Ihre Anregungen

Umwelthinweis: Dieses Buch
wurde auf chlorfrei gebleichtem Papier gedruckt
Gestaltung: M. Haas, www.haas-satz.berlin; J. Ramminger
Druck & Verarbeitung: Druckerei Siepmann GmbH, Hamburg
leicht gemacht® ist ein eingetragenes Warenzeichen

© 2017 Ewald v. Kleist Verlag, Berlin

Inhalt

I. Allgemeines

Lektion 1: Grundsätze des Sachenrechts	5
Lektion 2: Sachen	16
Lektion 3: Besitz	23

II. Eigentum an beweglichen Sachen

Lektion 4: Eigentumserwerb	29
Lektion 5: Eigentumssicherung und Herausgabe.	42
Lektion 6: Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	50
Lektion 7: Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch	60

III. Eigentum an Grundstücken

Lektion 8: Eigentumserwerb vom Berechtigten und Vormerkung .	64
Lektion 9: Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten.	74
Lektion 10: Widerspruch, Grundbuchberichtigung und Grundbuch	80

IV. Beschränkt dingliche Rechte

Lektion 11: Dienstbarkeiten	86
Lektion 12: Vorkaufsrecht und Reallast.	98
Lektion 13: Hypothek	102
Lektion 14: Grundschuld.	123

Sachregister.	138
-----------------------	-----

Übersichten * Prüfschemata

Übersicht 1	Grundsätze des Sachenrechts	15
Übersicht 2	Sachen	22
Übersicht 3	Besitzarten	24
Übersicht 4	Eigentumserwerb vom Berechtigten	36
Übersicht 5	Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten	39
Übersicht 6	Originärer Eigentumserwerb	41
Übersicht 7	Eigentumsvorbehalt und Sicherungseigentum	46
Übersicht 8	Herausgabe neben § 985 BGB	47
Übersicht 9	Eigentümer-Besitzer-Verhältnis	54
Übersicht 10	Verwendungsersatz	58
Übersicht 11	Wichtige Grundsätze der GBO	66
Übersicht 12	Öffentlicher Glaube des Grundbuchs	75
Übersicht 13	Dienstbarkeiten	88
Übersicht 14	Umfang der Dienstbarkeiten	89
Übersicht 15	Die Legitimation des Gläubigers	115
Übersicht 16	Umfang der Hypothekenhaftung	117
Übersicht 17	Erlöschen der Hypothek	122
Übersicht 18	Nicht für Grundschuld	124
Übersicht 19	Entstehensgründe der Eigentümergrundschuld	132
Übersicht 20	Hypothek und Grundschuld	135
Prüfschema 1	Eigentumserwerb an beweglichen Sachen	40
Prüfschema 2	Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (EBV)	59
Prüfschema 3	Erwerb eines Grundstücks vom Eigentümer	71
Prüfschema 4	Gutgläubiger Erwerb	79
Prüfschema 5	Erwerb einer Hypothek	116
Prüfschema 6	Erwerb einer Grundschuld	126

I. Allgemeines

Lektion 1: Grundsätze des Sachenrechts

Das 3. Buch des BGB mit den Paragraphen 854 – 1296 betrifft unser Thema, das Sachenrecht. Das Sachenrecht umfasst inhaltlich vor allem den **Besitz**, das **Eigentum** und die – kompliziert benannten – **beschränkt dinglichen Rechte**. Regeln zu Sachen finden sich zudem im allgemeinen Teil des BGB (§§ 90 – 103).

Begleiten Sie unsere Protagonisten Emil Ehrlich, Bruno Biber und Buchhändler Büchner durch das Sachenrecht. Sie werden am Ende zu dem Ergebnis kommen, dass **Sachenrecht – leicht gemacht®** nicht – wie man zunächst denkt – ein Widerspruch in sich, sondern tatsächlich möglich ist.

Eine **Notwendigkeit** vorab: Legen Sie sich jetzt das BGB in Textform neben sich und machen Sie sich die Mühe, die genannten Vorschriften auch nachzulesen; denn es ist etwas Wahres daran, wenn es heißt: *Ein Blick in das Gesetz erleichtert die Rechtsfindung.*

Auch im Sachenrecht gibt es – wie etwa im Schuldrecht – bestimmte Grundsätze, die im Gesetz nicht ausdrücklich genannt sind, auf denen aber das gesamte Sachenrecht basiert. Es handelt sich dabei um insgesamt fünf Grundsätze, die wir jetzt der Reihe nach durchgehen:

- ▶ Spezialität
- ▶ Publizität
- ▶ Absolutheit der Rechte
- ▶ Typenzwang
- ▶ Abstraktionsprinzip

Diese Grundsätze des Sachenrechts können Sie wie eine Art **Allgemeiner Teil des Sachenrechts** sehen. Sie gelten also in allen Teilbereichen des Sachenrechts.

Aber halt, vorab eine Zusatzinfo: Da diese Grundsätze gerade nicht im Gesetz genannt sind, haben sich auch andere Reihenfolgen oder – etwa durch Aufspaltung – sogar andere Anzahlen entwickelt. Diese sind natürlich in der Regel auch nicht zu beanstanden. Hier wird die bekannte Variante mit fünf Grundsätzen dargelegt, welche Sie ohne Bedenken und weitere Erklärungen anwenden können.

Legen wir nun mit den einzelnen Grundsätzen des Sachenrechts los!

Spezialität

Der erste Grundsatz ist der der **Spezialität**, die auch als **Bestimmtheit** bezeichnet wird. Wir verwenden im Folgenden den Begriff der **Bestimmtheit**, weil damit dieser Grundsatz viel besser verständlich ist.

Dieser Grundsatz der **Bestimmtheit** bedeutet, dass sich dingliche Rechte und Rechtsänderungen immer auf eine konkrete, also auf **eine** bestimmte einzelne Sache beziehen. Dies ist einfach verständlich, es muss immer eine einzelne Sache betroffen sein. Trotzdem können – was in der Praxis wichtig, aber auch problematisch ist – auch **Sachgesamtheiten** übereignet werden, wenn klar erkennbar und nachvollziehbar ist, welche einzelnen Sachen aus der Sachgesamtheit Gegenstand der dinglichen Verfügung sein sollen.

Da diese Aussagen nun alles andere als konkret sondern sehr abstrakt sind, nun zum Einstieg ein paar Fälle.

■ Fall 1

Buchhändler Büchner übereignet der Bücherwurm-Bank zur Sicherung eines Kredites sein halbes Bücherlager zur Sicherheit. Ist das mit dem Grundsatz der Bestimmtheit vereinbar?

■ Fall 2

Buchhändler Büchner übereignet alle Krimis des Autors Kalle Kaliber an die Bücherwurm-Bank. Ist das für den Grundsatz der Bestimmtheit konkret genug?

Fall 3

Buchhändler Büchner übereignet sein Bücherlager bis zu einem Wert von 10.000 Euro an die Bücherwurm-Bank. Bestimmtheit?

Im **Fall 1** ist das halbe Bücherlager keine bestimmte einzelne Sache. Es ist zwar eine Sachgesamtheit, aber es ist gerade nicht klar erkennbar, welche einzelnen Sachen dieser Sachgesamtheit übereignet werden sollen.

Die Sicherungsübereignung im **Fall 1** scheitert demnach an der **Bestimmtheit**.

Im **Fall 2** sieht es nun schon anders aus. Die Krimis von Kalle Kaliber sind zwar keine einzelne Sache, aber es ist klar erkennbar, welche Bücher aus dem gesamten Bücherlager Gegenstand der Verfügung sein sollen – alle Bücher von Kalle Kaliber im Bestand des Buchhändlers nämlich.

Wir **merken** uns: Bei einem Warenlager können auf eine bestimmte Art und Weise erkennbare Sachen trotz des Grundsatzes der Bestimmtheit übereignet werden.

Jetzt ist die Lösung von **Fall 3** ganz einfach: Alle Bücher bis 10.000 Euro sind weder bestimmte einzelne Sachen noch auf eine bestimmte Art und Weise erkennbare Sachen, so dass auch im **Fall 3** die Sicherungsübereignung am Grundsatz der Bestimmtheit scheitert.

Publizität

Der Grundsatz der **Publizität** wird auch als **Offenkundigkeitsprinzip** bezeichnet. Dahinter verbirgt sich, dass die dingliche Zuordnung von Sachen und Veränderungen der dinglichen Zuordnung nach außen hin erkennbar sind. Wegen der Absolutheit der sachenrechtlichen Rechte, also ihrer Wirkung gegenüber jedermann, muss die sachenrechtliche Zuordnung nach außen erkennbar sein.

Bei **beweglichen Sachen** liegt diese Offenkundigkeit im **Besitz**. Konsequenterweise verlangt das Sachenrecht deshalb bei einer Änderung der dinglichen Rechtslage regelmäßig die Übertragung des Besitzes.