Universität Münster

Sachenrecht

Wintersemester 2026/27

Prof. Dr. Peter Oestmann
Institut für Rechtsgeschichte
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Deutsche Rechtsgeschichte

Mo. 14-16 h, Di. 10-12 h, jeweils F 1

Stand: 4. 11. 2026



wissen.leben

Materialien auf der Homepage

https://www.uni-muenster.de/Rechtsgeschichte/oestmann/lehre/index.shtml

Arbeitsgemeinschaften

Anmeldung über das Learnweb bis 14. Oktober 2027, 20.00 Uhr

Beginn am 19. Oktober

Semesterübersicht

¤

Vorlesung·Sachenrecht,·Wintersemester·2026/27¶

¶

Montag·14-16·Uhr,·Hörsaal·F·1¶

Dienstag·10-12·Uhr,·Hörsaal·F·1¶

¶

¶

Semesterplan¶

¶

¶

12.·Oktober·2026·(Mo.),·1.·Stunde¶

Die·Bedeutung·und·Regelung·des·Sachenrechts¶

¶

13.·Oktober·2026·(Di.),·2.·Stunde¶

Grundbegriffe·des·Sachenrechts¶

¶

19.·Oktober·2026·(Mo.),·3.·Stunde¶

Grundbegriffe·des·Sachenrechts·(Fortsetzung)¶

¶

20.·Oktober·2026·(Di.)→4.·Stunde¶

Sachenrechtsgrundsätze,·das·dingliche·Rechtsgeschäft¶

¶

26.·Oktober·2026·(Mo.),·5.·Stunde¶

Besitz:·Funktionen,·Arten,·Erwerb·und·Verlust¶

¶

27.·Oktober·2026·(Di.),·6.·Stunde¶

Besitz:·Sonderformen·des·Erwerbs,·Besitzschutz¶

¶

Literaturliste

Prof. Dr. Peter Oestmann

Vorlesung Sachenrecht im Wintersemester 2026/2027

Literaturliste (Lehrbücher und Fallsammlungen):

- *Baur/Stürner/Stadler*: Sachenrecht, 19. neu bearbeitete Auflage München 2027 (Dezember 2026)
- *Brehm, Wolfgang/Berger, Christian*: Sachenrecht, 4. Auflage, Tübingen 2022
- *Eckert, Jörn*: Sachenrecht, 4. Auflage, Baden-Baden 2005
- *Enneccerus, Ludwig/Wolff, Martin/Raiser, Ludwig*: Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts – Sachenrecht, 10. Auflage, Tübingen 1957
- *Gerhardt, Walter*: Immobiliarsachenrecht – Grundeigentum und Grundpfandrechte, 5. Auflage, München 2001
- *Gerhardt, Walter*: Mobiliarsachenrecht – Besitz, Eigentum, Pfandrecht, 5. Auflage, München 2000
- *Gieseler, Dieter/Berthold, Benedikt:* Examinatorium Sachenrecht, 3. Auflage, Baden-Baden 2020
- *Gottwald, Peter/Würdinger, Markus*: Sachenrecht (PdW), 18. neu bearbeitete Auflage, München 2026
- *Heck, Philipp*: Grundriss des Sachenrechts, 3. Neudruck der Ausgabe Tübingen 1930, Aalen 1994

Fallsammlung

Prof. Dr. Peter Oestmann

Fallsammlung zum Sachenrecht

Hinweise:
Markierte Zitate ohne Quellenangabe entstammen der unter der jeweiligen Fallnummer angegebenen Entscheidung.
Paragrafen ohne Gesetzesangabe sind solche des BGB.

Fall 1
Dingliche und obligatorische Rechtsgeschäfte
(nach BGH NJW 2005, 215)

Die M hat zwei minderjährige Kinder K1 und K2. M ist als Eigentümerin eines Hausgrundstückes im Grundbuch eingetragen, das mit einer Grundschuld belastet ist. M, K1 und K2 schlossen einen notariell beurkundeten Überlassungsvertrag, in dem sie folgendes regelten: M räumte sich einen lebenslänglichen und unentgeltlichen Nießbrauch an dem Grundstück ein. Nach der von ihr getroffenen Bestimmung hat der Nießbraucher auch die außerordentlichen Lasten, die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die Zins- und Tilgungsleistungen für die dem eingetragenen Grundpfandrecht zu Grunde liegenden Verbindlichkeiten zu tragen. Weiterhin vereinbarten M, K1 und K2 unter gleichzeitiger Auflassung die unentgeltliche Übertragung eines jeweils hälftigen Miteigentumsanteils an dem Grundstück an K1 und K2 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. M behielt sich das Recht vor, von dem schuldrechtlichen Teil des Vertrages zurückzutreten, wenn zu ihren Lebzeiten „einer der Erwerber den an ihn überlassenen Vertragsgrundbesitz ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung des Veräußerers veräußert oder belastet oder wenn einer der Erwerber vor dem Veräußerer versterben sollte". Zur Sicherung des durch die Ausübung des Rücktrittsrechts bedingten Übereignungsanspruchs bewilligten die Beteiligten eine Auflassungsvormerkung zugunsten der M.
Wie ist die Rechtslage?

Powerpoint-Folien

während des Semesters, Aktualisierungsdatum angegeben

Aus einer Examensklausur, heute morgen

A sagt zu B vor einem Radio- und Computergeschäft: „Geh‘ da bloß nicht rein. Die verkaufen Dir unbrauchbare Ziegelsteine und weigern sich hinterher, Dir Dein Geld zurückzugeben.“

Anspruchsgrundlage?

Rechtsgut?

Aufbau der Vorlesung

allgemeine Annäherung

dann:

Legalordnung

Das BGB als Kodifikation

Allgemeiner Teil

Schuldrecht

Sachenrecht

(Tausch von zweitem und drittem Buch im Gesetzgebungsverfahren)

Familienrecht

Erbrecht

Freiheit im Bürgerlichen Recht

Schuldrecht	Vertragsfreiheit
Sachenrecht	Eigentumsfreiheit
Familienrecht	Eheschließungsfreiheit
Erbrecht	Testierfreiheit

übergeordnet Privatautonomie

Sachenrecht

im subjektiven Sinn

- Rechtsstellung des einzelnen bezogen auf eine Sache

im objektiven Sinn

- „Regelung für die Beherrschung von Sachgütern durch den Menschen“

Eigentum: Bekenntnis zum Privateigentum

Okkupationstheorie (älter)

Hugo Grotius

Arbeitstheorie (jünger)

John Locke

Französische Menschenrechtserklärung 1789

Art. 17. La propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Art. 17. Da das Eigentum ein **unverletzliches** und **geheiligtes** Recht ist, kann es niemandem **entzogen** werden, es sei denn, dass die gesetzmäßig festgestellte **öffentliche Notwendigkeit** es klar erfordert und unter der Bedingung einer billigen und vorherigen **Entschädigung**.

Grundgesetz 1949

Art. 14 Abt. 1 GG:

„Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt. Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.“

Garantie des Eigentums

Institutsgarantie:

- normkonkretisiertes Grundrecht

Institutionelle Garantie

Martin Wolff (1924), Carl Schmitt (1928)

Anderer Ausgangspunkt im Sozialismus

Vergesellschaftung von Grund und Boden

Volkseigentum an Produktionsmitteln

eigennützige Verwertung von Privatvermögen nur in Randbereichen

andere Bedeutung des Sachenrechts

Zivilgesetzbuch des DDR (ab 1. Januar 1976)

§ 17. 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.

ZGB DDR 1976

(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.

Zivilgesetzbuch des DDR

§ 22. 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.

ZGB DDR 1976

(3) Das persönliche Eigentum wird durch den sozialistischen Staat geschützt. Der Erwerb des persönlichen Eigentums und seine Nutzung haben in Übereinstimmung mit den Rechtsvorschriften zu erfolgen. Sein Gebrauch darf den gesellschaftlichen Interessen und den berechtigten Interessen anderer Bürger und Betriebe nicht zuwiderlaufen.

BGB-Sachenrecht

seit 1896/1900

vergleichsweise stabiles Rechtsgebiet

kaum Überformung durch EU-Richtlinien

stark technisch und dogmatisch

Ausgangspunkt im BGB

§ 903 BGB

Typische Konflikte im Sachenrecht

Nachbarschaft

(angemaßte) Berechtigung mehrerer Personen an einer Sache

§ 903 BGB und Nachbarschaft

- Eröffnung einer Discothek auf dem Nachbargrundstück
- Rauch oder Abgase vom Nachbargrundstück
- Einsturzgefahr des Nachbarhauses
- herüberhängende Zweige
- Inhaltsbestimmungen in §§ 904-924 BGB

§ 903 BGB und Personenmehrheit

- Mehrfamilienhaus: Eigentümer und mehrere Mieter
- Wohnrecht für die Eltern
- Hypotheken und Grundschulden

Grundentscheidung im Sachenrecht

Numerus clausus

Numerus: Anzahl

clausus: geschlossen (vgl. „Klausur“)

Grundentscheidungen

- **Numerus clausus** der Sachenrechte
- **Typenzwang:** die Berechtigungen, die man an einer Sache haben kann, können nicht ausgehandelt, modifiziert oder erweitert werden, sondern sind im Gesetz festgelegt.
- **Typenfixierung:** der Inhalt der möglichen dinglichen Berechtigungen muss in den Umrissen zwingend durch das Gesetz festgelegt werden.

Sachenrecht und Vertragsfreiheit

- Abschlussfreiheit
- Partnerwahlfreiheit
- Formfreiheit (Problem: Publizität, Grundstücke)
- inhaltliche Gestaltungsfreiheit: eingeschränkt

Vereinbarkeit des Sachenrechts mit Privatautonomie?

- Regelung des Güterumsatzes
- Rechtssicherheit für jedermann
- Kenntnis dessen, was man erwirbt
- geringe Prüfungsobliegenheiten
- Leichtigkeit/Sicherheit des Rechtsverkehrs

Schuldrechtliche und dingliche Rechte

dingliche Rechte:

- absolute Wirkung, gegenüber jedermann, § 1004 BGB, § 1227 BGB

schuldrechtliche Rechte:

- relative Wirkung, nur im Verhältnis Gläubiger/Schuldner, § 241 BGB

Beständigkeit im Schuldrecht und Sachenrecht

- Schuldrecht: auf Erlöschen gerichtet, grundsätzlich dieselben Beteiligten

- Sachenrecht: auf Beständigkeit gerichtet, grundsätzlich Wechsel der Beteiligten

Beendigung im Schuldrecht

§ 362 BGB: Erfüllung

§ 398 BGB: Abtretung

§ 414 BGB: Schuldübernahme

Beständigkeit im Sachenrecht

§ 873 BGB: Übertragung von Grundstücken

§§ 929-936 BGB: Übertragung beweglicher Sachen

Risikotragung im Sachenrecht

Leichtigkeit des Rechtsverkehrs

Rechtsstellung des unwissenden Rechtsinhabers

Rechte kann man nicht sehen (Publizität, Rechtsschein)

Grundentscheidung

Leichtigkeit des Rechtsverkehrs, z. B. § 932 BGB

Legalordnung

Gliederung des Gesetzes in 8 Abschnitte

- 1. Besitz
- 2. allgemeines Grundstücksrecht
- 3. Eigentum
- 4. Dienstbarkeiten
- 5. Vorkaufsrecht
- 6. Reallasten
- 7. Hypothek, Grundschuld
- 8. Pfandrecht

Allgemeiner Teil des Sachenrechts?

Besitz „einer Sache“

allgemeines Grundstücksrecht

aber nicht so klar wie im Schuldrecht

Grundbegriff: Sache

- **Sache:** § 90 BGB: körperlicher Gegenstand
- Gegenstand: Rechtsobjekt
- Unkörperliche Gegenstände: Forderungen, Vermögen, Kundenstamm etc.
- Person: Rechtssubjekt (natürliche Person, juristische Person)

Menschen als Gegenstand des Sachenrechts?

Immanuel Kant

Mensch immer Zweck an sich

Inbegriff der Menschenwürde: nie Objekt

menschlicher Körper als Sache?

Teil des Rechtssubjekts

Leichnam, arg. § 168 StGB – kein Diebstahl

alte Leichname, Moorleichen etc.

Körperteile (Organspende, BGHZ 124, 54: Teil des Körpers)

Tiere als Gegenstand des Sachenrechts?

§ 90 a BGB

Gesetz zur Verbesserung der Rechtsstellung des Tieres im bürgerlichen Recht, 1990

inzwischen:

„menschliche und nicht-menschliche Tiere“ (Anne Peters)

Blauwale und Flüsse als „juristische Personen“ (Südamerika, Ozeanien)

Sachenrecht ohne Sachen?

§ 1279 – 1290 BGB: Pfandrecht an Forderungen

§ 1068 BGB: Nießbrauch an Rechten

Eigentumserwerbsanwartschaftsrecht, Leibrente, Grundschuld, Rentenschuld, Reallast, Erbteil, Akten, GmbH-Anteile, Patente

§ 1070 BGB: Nießbrauch an einem Recht auf eine Leistung

ebenso im Schuldrecht

Verfügungen statt Verpflichtungen

z. B. Abtretung, § 398 BGB

Warum Verfügung?

Sachen: Weichenstellung

- Grundstücke: ins Grundbuch eingetragener abgegrenzter Teil der Erdoberfläche
- bewegliche Sachen: alle anderen Sachen
- Achtung: wenn nicht abgrenzbar, dann gar keine Sache im Rechtssinn

Sachen?

§ 119 Abs. 2 BGB

§ 265 ZPO

Zur Klarstellung:

Kann ein Ladeninhaber Eigentümer seines Ladengeschäfts sein?

Sachen und Bestandteile

- Wesentliche Bestandteile, § 93 BGB
- Wesentliche Bestandteile eines Grundstücke, § 94 BGB
- sachenrechtliche Folgen in §§ 946-951 BGB
- einfache Bestandteile
- Scheinbestandteile, § 95 BGB

Beispiel: Gartenhaus auf Pachtgrundstück

„Errichtet der Eigentümer eines Gebäudes, das lediglich ein Scheinbestandteil des Grundstücks ist (vgl. § 95 Abs. 1 Satz 1 BGB), einen Anbau, so wird dieser, selbst wenn seine feste Verbindung mit dem Grundstück auf Dauer gewollt ist, nicht wesentlicher Grundstücksbestandteil mit der Folge des Eigentumsübergangs nach § 946 BGB; vielmehr bildet der Anbau zusammen mit dem Altbau eine neue einheitliche - im Rechtssinne bewegliche - Sache.“

(BGH V ZR 168/85 v. 31. 10. 1986)

klassisches Beispiel: Motor beim Kfz

Eigentumsvorbehalt

Examensklausur: Motor beim Schiff

anders: Lack

Zubehör

- Zweifelsregeln:
- Zubehör bei Verpflichtungsgeschäften, § 311 c BGB
- Zubehör bei dinglichen Geschäften, §§ 926 Abs. 1 S. 2, 1120 BGB

- Warum fehlt eine Vorschrift über die dingliche Lage von Zubehör bei beweglichen Sachen?

Nutzungen und Früchte

1.

Was ist unter Nutzungen und Früchten zu verstehen? §§ 99, 100 BGB.

2.

Wer wird Eigentümer der Nutzungen und der Früchte einer Sache oder eines Rechts? §§ 953-957 BGB.

3.

Darf der Eigentümer, dem die Früchte oder Nutzungen anfallen, diese behalten? § 101 BGB. Teilweise Sondervorschriften, § 1039 Abs. 1 S. 2 BGB.

Beispiel

An einer Papierfabrik, zu der ein Wald gehört, ist vom Eigentümer für 10 Jahre zugunsten des N ein Nießbrauchsrecht, bestellt worden. Die ordnungsgemäße Nutzung des Waldes liegt bei 2000 m³ Holz pro Jahr. Durch einen Sturm werden 5000 m³ Holz umgeworfen.

Wer wird Eigentümer der abgebrochenen Bäume?

Lösung 1

Ursprünglich war der Eigentümer des Waldes Eigentümer der Bäume.

Warum?

§ 94 Abs. 1 BGB. Vor der Trennung sind Bäume wesentliche Bestandteile des Grundstücks.

Lösung 2

Der Nießbraucher könnte das Eigentum an den Bäumen erworben haben gem. § 954 BGB

Grundsatz: getrennte Erzeugnisse gehören dem Eigentümer, § 953 BGB

hier aber Ausnahme § 954 BGB

Dingliche Berechtigung in § 954 bezieht sich auch auf Nießbrauch (§ 1030 BGB).

Die Bäume sind Erzeugnisse des Waldgrundstücks. Der Nießbraucher kann also das Holz verkaufen, für die Papierfabrik benutzen o. ä.

Lösung 3

Aber § 1039 Abs. 1 S. 2 BGB

Nießbraucher muss dem Eigentümer Wertersatz leisten für die 3000 m³, die er benutzt hat und die über die ordnungsgemäße jährliche Einschlagmenge hinausgehen.

Aber Eigentümer oder Nießbraucher kann Wiederaufforstung verlangen (Satz 3).

Abwandlung

Was wäre, wenn statt eines Nießbrauchers ein Pächter den Wald gepachtet hätte?

Dann kein dinglicher, sondern schuldrechtlich Berechtigter.

Eigentumserwerb des Pächters? § 956 Abs. 1 S. 1 BGB (hier: Trennung). Gibt es jetzt auch eine Ausgleichspflicht?

Verstoß gegen §§ 581, 585, Rechtsfolge § 590 a (Unterlassung). Aber für bereits verbrauchtes Holz? Entweder § 823 (Eigentumsverletzung), § 280 Abs. 1.

Abwandlung

Aber was ist mit dem Holz, das der Pächter ohnehin hätte schlagen dürfen?

Darf er es behalten, auch wenn der Pachtvertrag endet?

Die Antwort gibt § 101 Nr. 1 BGB, da sie während der Dauer des Pachtverhältnisses von der Sache (Grundstück) getrennt wurden.

Numerus clausus der Sachenrechte

Formen des Eigentums

- Alleineigentum
- Gesamthandseigentum
- Miteigentum
- Relatives Eigentum?
- Wirtschaftliches und rechtliches Eigentum? Fiduziarisches Eigentum

Numerus clausus der Sachenrechte

beschränkt dingliche Rechte: Abspaltungen des Eigentums

- zur Nutzung von Sachen
- zur Verwertung von Sachen
- zum Erwerb von Sachen

- nur die im Gesetz genannten

Wohnungsmiete als dingliches Recht?

§ 566 BGB: Vertrag an Eigentum gebunden, Überschrift?

§ 873 BGB: „soweit nicht das Gesetz etwas anderes vorschreibt“

preußisches ./. gemeinrechtliches Modell

Anwartschaft als dingliches Recht?

- kein eigenes dingliches Recht im numerus clausus

- aber: wesensgleiches Minus der jeweils anerkannten dinglichen Rechte

Eigentumsvorbehalt als Anwartschaft?

Eigentumsvorbehalt: § 449 BGB

Aufschiebende Bedingung: § 158 Abs. 1 BGB

Potestativbedingung

Grundsätze des Sachenrechts

- 1. Absolutheit
- 2. Publizität
- 3. Spezialität
- 4. Übertragbarkeit
- 5. Abstraktionsprinzip

PASTA-Grundsätze

Publizität

Absolutheit

Spezialität

Typenzwang

Abstraktheit

Absoluter Schutz dinglicher Rechte

- Besitzentzug, Besitzvorenthaltung: Schutz durch Herausgabeanspruch (rei vindicatio), § 985 BGB
- andere Beeinträchtigungen: Schutz durch Beseitigungs-, Unterlassungsanspruch (actio negatoria), § 1004 BGB
- Beschädigung der Sache: Anspruch aus unerlaubter Handlung, § 823 BGB, ggf. aus Sondergesetzen (StVG, ProdHG...)
- Beeinträchtigung durch hoheitliches Handeln: Verwaltungsrechtliche Ansprüche (öff. R.)

Absolutheit

Unteilbarkeit des dinglichen Rechts

anders im gemeinen Recht:

- dominium directum
- dominium utile

Grundsätze des Sachenrechts

- 1. Absolutheit
- **2. Publizität**
- 3. Spezialität
- 4. Übertragbarkeit
- 5. Abstraktionsprinzip

Publizitätsprinzip

Übertragungswirkung

Vermutungswirkung

Gutglaubenswirkung

Publizitätsprinzip: Übertragung

- Übertragungswirkung:
- bei beweglichen Sachen: §§ 929, 1032, 1205 BGB.
- bei Grundstücken: § 873 BGB.

Publizitätsprinzip: Übertragung

Übertragungswirkung

bewegliche Sachen und Grundstücke

jeweils Einigung

Rechtsgeschäft, Willenserklärung

und

tatsächliches Element:

Übergabe, Eintragung

kein Rechtsgeschäft, keine Willenserklärungen

Publizitätsprinzip: Vermutung

- Vermutungswirkung:

- § 1006 Abs. 1 S. 1 BGB: Publizitätsträger Besitz

- § 891 BGB: Publizitätsträger:
  Eintragung im Grundbuch

Beweislastumkehr vor Gericht

Publizitätsprinzip: guter Glauben

- Gutglaubenswirkung: §§ 932, 892, 893 BGB.

- Nachteil:
- ungewollter Rechtsverlust für Berechtigten
- warum gerecht? arg. § 935 BGB
- Ausgleich? § 816 BGB
- Gefahr: § 818 Abs. 3 BGB

- bei Verschulden § 823 BGB (Eigentumsverletzung bzw. sonstiges Sachenrecht).

Grundsätze des Sachenrechts

- 1. Absolutheit
- 2. Publizität
- **3. Spezialität**
- 4. Übertragbarkeit
- 5. Abstraktionsprinzip

Spezialitätsprinzip

Dingliche Berechtigungen sind nur an bestimmten einzelnen Sachen möglich.

Spezialitätsprinzip

Kann man ein Unternehmen verkaufen?

Kann man ein Unternehmen übereignen?

Kann man Eigentümer einer Arztpraxis sein?

Spezialität

Kann man Eigentümer der Kunden eines Unternehmens ein? (Examensklausur Z III, August 2026)

Kann man den halben Wert einer Maschine zur Sicherheit übereignen?

Grundsätze des Sachenrechts

- 1. Absolutheit
- 2. Publizität
- 3. Spezialität
- **4. Übertragbarkeit**
- 5. Abstraktionsprinzip

Übertragbarkeit

- Dingliche Rechte können durch Rechtsgeschäft den Inhaber wechseln.

- ähnlich im Schuldrecht: Abtretung
- Besonderheit: Nießbrauch (§ 1059 BGB).
- Warum?

Grundsätze des Sachenrechts

- 1. Absolutheit
- 2. Publizität
- 3. Spezialität
- 4. Übertragbarkeit
- **5. Abstraktionsprinzip**

Übertragung von Rechten

Grundsätzlich durch Vertrag

§ 398 BGB: Abtretung

§ 413 BGB: andere Rechte

§§ 873, 929 BGB: Einigung bei Übereignung

Einigung

dingliches Rechtsgeschäft

ausschließlich auf Rechtsänderung bezogen

Allgemeiner Teil anwendbar (z. B. Minderjährige)

Vertrag, aber

im Gesetz nicht Vertrag genannt

Einigung und Anfechtung

Irrtum als Anfechtungsgrund im Grundgeschäft (z. B. Kaufvertrag), § 119 BGB

Grundsätzlich nur Motivirtum bei Übereignung

anders: arglistige Täuschung, § 123 BGB

Einigung und Stellvertretung

Unproblematisch möglich, da Rechtsgeschäft

Übergabe und Stellvertretung?

kein Rechtsgeschäft, also §§ 164 ff BGB nicht anwendbar

Konstruktion über Besitzdiener, Besitzmittler und Geheißpersonen

Dingliches Rechtsgeschäft und Schuldrecht

Schuldrecht grundsätzlich nicht anwendbar

bei Verpflichtungen in Anspruchsverhältnissen
auch: Treu und Glauben, Verzug, Verwirkung etc.

Abstraktionsprinzip

Trennung zwischen Verpflichtung und Verfügung,

beide Geschäfte sind in ihrer Wirksamkeit voneinander unabhängig.

Verfügung

Ein Rechtsgeschäft, das die Rechtslage eines Gegenstandes unmittelbar ändert,

wodurch also ein Recht

- übertragen
- belastet
- inhaltlich geändert oder
- aufgehoben wird

Verfügung

aber § 816 Abs. 1 S. 1 BGB

wirksame und unwirksame Verfügungen

also Rechtsänderung nur beabsichtigt

Dingliches Rechtsgeschäft

- Vertrag: Einigung
- im Gesetz oft Verben: „belastet“ (§ 1113 BGB), „aufgibt“ (§ 959 BGB)

- Anwendbarkeit des Allgemeinen Teils (Problem: Anfechtungsgründe?)
- Bedingung, Zeitbestimmung
- Stellvertretung

Rechtsgeschäft und Kundbarmachung

§ 879 Abs. 2 BGB: Einigung ggf. später

§ 878 BGB: Verfügungsbeschränkung

Bindungswirkung der Einigung

- § 873 Abs. 2 BGB; anders als § 145 BGB
- § 929 S. 1 BGB: „sind“

Einigung und Bedingung

§ 925 Abs. 2 BGB: unwirksam

Gegenschluss: grundsätzlich Bedingungen möglich

Problem: Umgehung von § 137 BGB?

Einigung und § 137 BGB

BGH NJW 1997, 862:

Anerkannt ist, daß die Übereignung einer beweglichen Sache unter der auflösenden Bedingung erfolgen kann, daß der Erwerber über die Sache vertragswidrig verfügt mit der rechtlichen Folge, daß bei Eintritt der Bedingung das Eigentum an den Veräußerer zurückfällt (BayObLG, DNotZ 1989, 339; Krüger-Nieland/Zöller, in: RGRK, 12. Aufl., § 137 Rdnr. 29; Timm, JZ 1989, 13 (21))(obiter dictum in Vormerkungsfall)

Dagegen MüKo/Armbrüster: Umgehung von § 137 BGB

Bindungswirkung der Einigung bei beweglichen Sachen

- V hat K einen in der Reparatur befindlichen gebrauchten PKW verkauft und sich mit ihm über die Übereignung geeinigt. Sie haben vereinbart, dass der Reparateur R den Wagen direkt bei K abgeben solle. Später kündigt V unberechtigterweise gegenüber K den Vertrag. Dennoch gibt R das Auto bei K ab.

- Wer ist Eigentümer? Einigung und Übergabe

Bindungswirkung der Einigung bei Grundstücksgeschäften

BGHZ 48, 351:

M hat sein Grundstück 1906 an A aufgelassen und eine Eintragungsbewilligung erteilt. Wegen einer fehlenden staatlichen Genehmigung kommt es nicht zur Eintragung. 59 Jahre später ist G als Erbe des M im Grundbuch eingetragen. 1966, also nach 60 Jahren, liegt die bisher fehlende staatliche Genehmigung vor. A beantragt jetzt seine Eintragung als Eigentümer.

Zu Recht?

Doppelter Verkauf

V verkauft ein wertvolles Gemälde an K, und K zahlt den Kaufpreis im voraus. Das Bild hängt aber immer noch in der Wohnung des V. Jetzt verkauft es V ein zweites Mal an D. D weiß, dass V das Gemälde schon an K verkauft hat und zahlt auch nicht den Kaufpreis, nimmt das Bild aber sofort mit.

Wie ist die Rechtslage?

Abstraktionsprinzip

keine innere Zweckbestimmung erforderlich

Verfügung von Wirksamkeit des Verpflichtungsgeschäfts unabhängig

Vorteil: Rückabwicklung über Bereicherungsrecht

Keine Angst vor komplizierten Sachverhalten!

BGH NJW 2005, 215:

Die M hat zwei minderjährige Kinder, K1 und K2. M ist als Eigentümerin eines Grundstückes im Grundbuch eingetragen, das mit einer Grundschuld belastet ist. M, K1 und K2 schlossen einen notariell beurkundeten Überlassungsvertrag, in dem sie folgendes regelten: M räumte sich einen lebenslänglichen und unentgeltlichen Nießbrauch an dem Grundstück ein. Nach der von ihr getroffenen Bestimmung hat der Nießbraucher auch die außerordentlichen Lasten, die Kosten außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen sowie die Zins- und Tilgungsleistungen für die dem eingetragenen Grundpfandrecht zu Grunde liegenden Verbindlichkeiten zu tragen.

Keine Angst vor komplizierten Sachverhalten!

Weiterhin vereinbarten M, K1 und K2 unter gleichzeitiger Auflassung die unentgeltliche Übertragung eines jeweils hälftigen Miteigentumsanteils an dem Grundstück an K1 und K2 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. M behielt sich das Recht vor, von dem schuldrechtlichen Teil des Vertrages zurückzutreten, wenn zu ihren Lebzeiten „einer der Erwerber den an ihn überlassenen Vertragsgrundbesitz ganz oder teilweise ohne vorherige Zustimmung des Veräußerers veräußert oder belastet oder wenn einer der Erwerber vor dem Veräußerer versterben sollte“. Zur Sicherung des durch die Ausübung des Rücktrittsrechts bedingten Übereignungsanspruchs bewilligten die Beteiligten eine Auflassungsvormerkung zugunsten der M.

Können K 1 und K 2 Eigentümer werden?

Fall 1: Dingliche und obligatorische Rechtsgeschäfte

Fallsammlung auf der Homepage

hier nur Stichworte

Lösungsskizze (1)

Eigentumserwerb: Einigung und Eintragung

Wirksamkeit der Einigung (= Auflassung)

Einigung/Auflassung: Rechtsgeschäft eines Minderjährigen ohne Einwilligung bzw. Genehmigung des gesetzlichen Vertreters

wirksam nur, wenn ein Fall von § 107 BGB vorliegt

Lösungsskizze (2)

Problem: rechtlicher Vorteil

Rücktrittsvorbehalt (schuldrechtlicher Überlassungsvertrag)

- schwebend unwirksames Verpflichtungsgeschäft

- Gesamtbetrachtung (Rspr., aber: Abstraktionsprinzip)

- § 139 BGB, aber § 925 Abs. 2 BGB

Lösungsskizze (3)

Problem: rechtlicher Vorteil

Belastung mit Grundschuld: §§ 1192, 1147 BGB, aber: Unterwerfung unter sofortige Zwangsvollstreckung

Lösungsskizze (4)

nicht lediglich rechtlicher Vorteil?

Auflassungsvormerkung, § 883 BGB ?

Nießbrauch zugunsten von M ?

öffentlichrechtliche Lasten ?

Lösungsskizze (5)

Willenserklärung insgesamt lediglich rechtlich vorteilhaft

Einigung wirksam

Bindungswirkung gem. § 873 Abs. 2 BGB

Eintragung beim Grundbuchamt kann erfolgen

Ausnahmen vom Abstraktionsprinzip

a) Fehleridentität

b) Bedingungszusammenhang

c) Geschäftseinheit

Fehleridentität

Geschäftsunfähigkeit, § 105 BGB

Nichtigkeit gem. § 134 BGB

Anfechtung gem. § 123 BGB

Wucher, § 138 Abs. 2 BGB: „gewähren lässt“

allg. Sittenwidrigkeit, § 138 Abs. 1 BGB: getrennt betrachten? (Bordellvertrag, Übersicherung)

Bedingungszusammenhang

Umkehrschluss aus § 925 Abs. 2 BGB

Einigung unter auflösender Bedingung der Unwirksamkeit des schuldrechtlichen Geschäfts

auch konkludent?

Geschäftseinheit

§ 139 BGB

Problem: ein oder zwei Rechtsgeschäfte

Abstraktionsprinzip und Nationalsozialismus

Kampf gegen angeblich lebensfremdes und liberalistisches Bürgerliches Recht

konkrete Ordnungen

Abschnitt 1: Besitz

§§ 854 – 872 BGB

Besitz

römische Tradition

possessio und dominium

ältere einheimische Tradition

Gewere

weiter und enger Besitzbegriff

quasi-possessio: Gerichtsbarkeit, Zollgerechtigkeit etc.

nur an Sachen, so § 854 BGB

Schutzfunktion des Besitzes

- §§ 858-867 BGB: Gewalt, Besitzschutz im engeren Sinne
- § 1007 BGB: Anspruch des früheren Besitzers einer beweglichen Sache gegen den jetzigen Besitzer
- § 823 Abs. 1 BGB: bei schuldhafter Beeinträchtigung des berechtigten Besitzes („sonstiges Recht“)
- § 812 BGB: Leistungs- bzw. Eingriffskondiktion

Erhaltungsfunktion des Besitzes

Interesse des Besitzers, auch ohne dingliche Berechtigung möglichst lange im Besitz zu verbleiben

a) Verstärkung der obligatorischen Rechtsstellung (z. B. § 986 Abs. 2 BGB)

b) Ablösungsrecht (§§ 268 Abs. 1 S. 2, 1150, 1192)

c) Besitz als Grundlage der Ersitzung (§ 937, 872 BGB)

Beispiel: Erhaltungsfunktion des Besitzes

Studentin S überlässt ihrem Bekannten B ihren Computer für ein Semester gegen einen geringen Mietpreis, weil dieser damit eine Examensarbeit schreiben will. Jetzt benötigt S Geld und verkauft und übereignet den Computer an den Dritten D.

Kann D von B die Herausgabe des Computers verlangen?

Beispiel Ablösungsrecht des Besitzers

Eigentümer E hat sein Geschäftshaus an Firma B verpachtet. Hypothekengläubiger H droht Zwangsversteigerung an, weil E die Hypothekenzinsen unzuverlässig zahlt.

Rechte von B: Ablösung der Hypothek, so dass gem. §§ 1150, 268 BGB die durch die Hypothek gesicherte Forderung mit der Hypothek auf ihn übergeht, §§ 412, 401 BGB.

Aber H steht noch im Grundbuch, also Grundbuchberichtigungsanspruch des B gem. § 894 BGB

Besitzarten

1. Besitz nach dem Grad der Sachbeziehung: unmittelbarer und mittelbarer Besitz, § 868 BGB

2. Besitz nach der sozialen Einordnung des die tatsächliche Gewalt Ausübenden: Besitzer und Besitzdiener, § 855 BGB

3. Besitz nach der Möglichkeit, den Besitz allein oder nur zusammen mit anderen auszuüben: Alleinbesitz und Mitbesitz, § 866 BGB

4. Besitz nach der Willensrichtung, mit der jemand besitzt: Eigenbesitz und Fremdbesitz, § 872 BGB

Grad der Sachbeziehung

Beispiel:

Studentin S leiht aus der Bibliothek ein Buch aus und verleiht es für zwei Tage ihrer Kommilitonin K weiter, bei der es gestohlen wird. Rechte von S?

§§ 869, 861 BGB

Unmittelbarer Besitzer: wer tatsächliche Gewalt über eine Sache ausübt

Mittelbarer Besitzer: wer Besitz durch Vermittlung eines anderen ausüben kann; vergeistige Sachherrschaft.

Besitzerwerb

- Erwerb des unmittelbaren Besitzes, § 854 Abs. 1 BGB
- Originärer Erwerb: Problem Besitzbegründungswille? generell, natürlich
- Abgeleiteter Erwerb, vgl. § 854 Abs. 2 BGB

Unmittelbarer Besitz?

Spaziergänger S setzt sich auf eine Parkbank und macht eine Pause. Ist er Besitzer der Bank geworden?

Verkehrsauffassung?

wohl nein

Heck, Wieling: ja

Besitzerlangung und Besitzerhaltung

Bauer, der seinen Pflug in der Nacht auf dem Feld lässt.

Kuh, die in der Nacht von einer fremden Weide auf die Weide des Bauern läuft.

Besitzerhaltung

Mieter M bleibt nach Ablauf der Mietzeit in der Wohnung wohnen. Darf der Vermieter ihn eigenmächtig vertreiben?

Besitzerwerbswillen

RGZ 106, 135

Eine Verlobte bringt ihre Aussteuer zu ihrem Verlobten, der bei seinen Eltern wohnt. Die Verlobung war heimlich geschlossen worden, und es kommt zur Trennung. Jetzt klagt die Ex-Verlobte gegen den potentiellen Schwiegervater auf Herausgabe der Aussteuer.

Besitzerwerbswillen

RGZ 106, 135

Eine Verlobte bringt ihre Aussteuer zu ihrem Verlobten, der bei seinen Eltern wohnt. Die Verlobung war heimlich geschlossen worden, und es kommt zur Trennung. Jetzt klagt die Ex-Verlobte gegen den potentiellen Schwiegervater auf Herausgabe der Aussteuer.

RG weist Klage ab, da Schwiegervater keinen Besitzbegründungswillen gehabt habe. Klägerin hätte gegen den Ex-Verlobten klagen müssen.

Besitzerwerb gem. § 854 Abs. 2 BGB

Schulfall: E ist Eigentümer eines Holzstapels in seinem Wald, den er an K verkaufen und übereignen will. Muss er zur Besitzverschaffung mit K zusammen in den Wald gehen?

Einigung

Rechtsgeschäft, BGHZ 16, 263

Realakt, Mindermeinung (z. B. Wieling)

Besitzverlust

- Verlust des unmittelbaren Besitzes, § 856 Abs. 1 BGB

- Aufgabe der tatsächlichen Gewalt: freiwillig
- in sonstiger Weise: unfreiwillig

unfreiwilliger Besitzverlust

Verlust ohne oder gegen den Willen des Besitzers, z. B. § 935 BGB

Eigentümer gibt KFZ heraus aufgrund ungültiger Beschlagnahmeverfügung. Kann er die Besitzaufgabe anfechten mit der Folge, dass die Sache abhandengekommen ist? BGHZ 4, 10: Nein

Massive Drohungen: Anfechtbarkeit der Besitzaufgabe (BGH: +)

Mittelbarer Besitz, Besitzkonstitut, § 868 BGB

- große Bedeutung bei § 930 BGB

- unmittelbarer Fremdbesitz
- Besitzrechtsableitung (aber keine Unterordnung)
- zeitliche Begrenzung
- Herausgabeanspruch
- „ähnliches Verhältnis“
- Problem: konkretes Konstitut, Sicherungsabrede (+)

Erwerb auf einer Versteigerung

sog. antezipiertes Besitzkonstitut

Kunsthändler, der für einen Kunden ein Gemälde erwirbt. Kunstfreund und Händler vereinbaren, dass der Händler mit Übergabe das Bild sofort für den Auftraggeber besitzt, z. B. als Verwahrer.

Kunsthändler erwirbt ggf. für eine juristische Sekunde Eigentum auf der Auktion (mittelbare Stellvertretung, Auktionator kennt Innenverhältnis nicht). Nach juristischer Sekunde übereignet Händler das Bild gem. § 930 BGB an den Kunstsammler. Einigung bereits vor Besitzübergang getroffen (antezipiert).

Erwerb des mittelbaren Besitzes

- Vereinbarung, § 868 BGB
- Übertragung, §§ 870, 931, 934 BGB

- aber stärkere Position als bei Besitzdiener

Mittelbarer Besitz

Sicherungsübereignung

- Sicherungsabrede konkret genug
- auch später erworbene Sachen möglich
- antezipierte Einigung möglich

Gesetzliches Besitzmittlungsverhältnis

- Vermögenssorge, Betreuung, Pflegschaft

Verlust des mittelbaren Besitzes

- Besitzverlust des unmittelbaren Besitzers
- erkennbare Aufgabe des Besitzmittlungswillens

- Wegfall des Herausgabeanspruchs

Abhandenkommen und mittelbarer Besitz

Entleiher einer Sache verkauft und übereignet die Sache an einen Dritten.

Abhandenkommen für den Verleiher (= Eigentümer)?

Nein, Verlust des unmittelbaren Besitzes willentlich.

gestufter mittelbarer Besitz

Philipp Heck (1858-1943): Besitzpyramide

z. B. Vermieter, Mieter, Untermieter

Werkunternehmer und Subunternehmer

Besitzer und Besitzdiener, § 855 BGB

- Weisungsunterworfenheit, jederzeit
  - Abgrenzung zum Besitzmittlungsverhältnis

- Unterordnungsverhältnis
  - Arbeitnehmer, § 950 BGB für Arbeitgeber

Besitzdiener

Weggabe der Sache: Abhandenkommen für Besitzer § 935 BGB

Keine Eigentumsvermutung gem. § 1006 BGB

Besitzdiener

Platzanweiserin im Kino findet einen Ring, den sie gem. Arbeitsvertrag bei der Geschäftsleitung abgibt. Erwirbt sie nach sechs Monaten gem. § 973 BGB Eigentum?

Problem: Finder, § 965 BGB : „an sich nimmt“

BGHZ 8, 130: kein Besitz, kein Eigentumserwerb der P

Besitzdiener und Besitzschutz

§ 860 BGB

Besitzdiener nimmt Rechte für Besitzer wahr

Haftung des Besitzdieners ggü. Besitzer ?

keine Regelung in § 855 BGB

Weisungsverhältnis maßgeblich (z. B. Arbeitsvertrag)

Arbeitnehmer: Befreiung für leichteste Fahrlässigkeit bei gefahrgeneigter Arbeit

Beendigung der Besitzdienerschaft

bloße Willensänderung genügt nicht

äußerliche Erkennbarkeit

Beispiel: Dienstwagen

Alleinbesitz und Mitbesitz

- Alleinbesitz
- - auch Teilbesitz, § 865 BGB

- Mitbesitz, § 866 BGB
- - schlichter Mitbesitz (z. B. Fahrradkeller)
- - gesamthänderischer Mitbesitz
  (z. B. verschiedene Schlüssel für zwei Schlösser)

- - Problem: Ehewohnung
  (schlichter Mitbesitz; aber: Sachen zum persönlichen Gebrauch; Vermutung: § 1362 BGB)

Eigenbesitz und Fremdbesitz

- Maßgebliche Willensrichtung, § 872 BGB
- Philipp Heck: Gliederung nach Farben

Rechtsfolgen:

- § 900 BGB: Grundstücke
- § 937 BGB: bewegliche Sachen, guter Glauben
- § 1006 BGB: nur Eigenbesitzer? so BGH

Wiederholungsfall zum Besitzerwerb

K besuchte als Kunde am 17. März 2026 den Supermarkt S. Während seines Einkaufs entdeckte er dort unter einem Regal zwischen aufgestellten Waren einen 500,- €-Schein, den er dem Filialleiter des Supermarktes aushändigte. Der Geldschein wurde daraufhin im Fundbuch des Supermarktes mitsamt Name und Anschrift vermerkt und im Laufe des Tages mit den anderen Kassenbeständen vermischt. K zeigte den Fund noch am gleichen Tag im Rathaus an. Ein Verlierer hat sich bislang nicht gemeldet.

Am 22. Oktober 2026 verlangt K deshalb von S die Herausgabe des 500,- €-Scheins, hilfsweise Zahlung von 500,- € nebst Zinsen. S verweigert dies. Zu Recht?

Gliederungspunkte in Lösungsskizzen ?

Geldfund im Supermarkt: Lösung (1)

Anspruch auf Herausgabe des Geldscheins

§§ 695, 688 BGB: Verwahrungsvertrag unklar

Übergabe = Besitzwechsel

Sachherrschaft von S: Verkehrsanschauung

natürlicher Besitzerwerbswille

Erkennbarkeit, Fundbuch?

Ergebnis: Anspruch aus Verwahrung gem. h. M. (-)

Geldfund im Supermarkt (2)

Anspruch aus § 985 BGB

ursprünglich K kein Eigentümer

Eigentumserwerb gem. § 973 BGB

„verlorene Sache“: besitzlos, aber nicht herrenlos

hier wohl nicht besitzlos

Geldfund im Supermarkt (3)

Zweckverfehlungskondiktion, § 812 Abs. 1 S. 2 Var. 2 BGB

Erfolg: Rückgabe an Verlierer?

Erlangtes bei S: Besitz?

ggf. Wertersatz gem. § 818 Abs. 2 BGB (unten)

Geldfund im Supermarkt (4)

Wertersatz?

§§ 280 Abs. 1, 3, 283, 688, 695 BGB: wohl kein Vertrag

§§ 948 Abs. 1, 947 Abs. 2, 951 Abs. 1, 812 Abs. 1 S. 1, Var. 1, 818 Abs. 2 BGB: kein Eigentum

§§ 989, 990 BGB: kein Eigentum

§ 823 Abs. 1 BGB: keine Rechtsgutsverletzung

§§ 812 Abs. 1 S. 2 Var. 2, 818 Abs. 2 BGB: eventuell

Erbenbesitz, § 857 BGB

- keine Publizität
- aber Besitzschutz
- Wichtig für § 935 BGB:
- Schutz vor Eigentumsverlust

Besitzerwerb durch Stellvertreter

- § 854 Abs. 2 BGB: Bloße Einigung genügt bei Möglichkeit der Gewaltausübung, Einigung = Willenserklärungen
- § 868 BGB: Vereinbarung des Besitzmittlungsverhältnisses = Willenserklärungen
- § 870 BGB: Abtretung des Herausgabeanspruchs, Abtretung ist Vertrag (§ 398 BGB), Vertrag = Willenserklärungen (Antrag bzw. Angebot, Annahme).

Keine Stellvertretung bei § 854 Abs. 1 BGB

Besitzergreifung keine Willenserklärung

Aber: Besitzmittlungsverhältnis oder Besitzdienerschaft möglich

Beispiel:

Ladenangestellter kauft im Großhandel Waren.

Kaufvertrag, Übereignung?

Besitzschutz

- **verbotene Eigenmacht,** § 858 Abs. 1 BGB

Legaldefinition:

- Besitzentziehung oder Besitzstörung
- ohne Willen des Besitzers
- keine Gestattung durch Gesetz

Verbotene Eigenmacht?

V verkauft an K sein Fahrrad, das bei V unabgeschlossen im Schuppen steht. K zahlt den Kaufpreis, als Übergabetermin ist der 10. Mai vorgesehen. K kommt am 10. Mai zu V, doch dieser erklärt, er habe es sich anders überlegt und wolle das Fahrrad nun doch lieber behalten. In der Nacht entwendet K das Fahrrad aus Vs Schuppen.

Handelt er zivilrechtlich rechtswidrig?

Verbotene Eigenmacht? Fahrradfall

§ 858 Abs. 1 BGB

Einwendungen gem. § 863 BGB?

- Übereignungsanspruch aus § 433 Abs. 1 S. 1 BGB? Irrelevant!

Problem: Geschäftsräume mit Kundenverkehr

§ 858 Abs. 1 BGB: „ohne dessen Willen“?

Diebstahlsverdacht als Besitzstörung?

Verzicht auf Besitzrechte durch Ladeninhaber (Rspr. großzügig)

Rechte des Besitzers gegen verbotene Eigenmacht, § 859 BGB

Besitzwehr, § 859 Abs. 1 BGB

Spezialfall der Notwehr

Besitzkehr, § 859 Abs. 2-3 BGB

Spezialfall der Selbsthilfe

Besitzstörung bei Parkplatzfällen

- Zuparken als Besitzstörung
- Benutzung eines fremden Parkplatzes als Besitzentziehung
- Überschreitung der Parkzeit, jetzt BGH: sofort verbotene Eigenmacht

- Missbrauch der Besitzschutzansprüche?

Universität Münster

19. 12. 2025

04.11.2026

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 44/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 858 Abs. 1, § 859 Abs. 1 und 3

Wer ein Fahrzeug über das auf dem Parkschein ausgewiesene Parkzeitende hinaus auf einem gebührenpflichtigen privaten Parkplatz abstellt, begeht verbotene Eigenmacht. Der Grundstückseigentümer darf infolgedessen das Fahrzeug abschleppen lassen; eine Wartepflicht trifft ihn insoweit regelmäßig nicht.

possessorische Ansprüche

Besitzentziehung, § 861

Besitzstörung, § 862

Ausschluss petitorischer Einwendungen,

§ 863 BGB

Praxis: einstweiliger Rechtsschutz

Possessorischer und petitorischer Besitzschutz

M hat von E einen Schrebergarten gemietet. Nach der Rückkehr aus seinem Sommerurlaub stellt er fest, dass E das Gartenhäuschen wieder bezogen und das Schloss ausgewechselt hat. E beruft sich darauf, er habe den Mietvertrag fristlos gekündigt, weil M noch niemals Miete gezahlt habe. Kann M von E Wiedereinräumung des Besitzes verlangen?

Schrebergartenfall - Lösung

Anspruchsgrundlage § 861 BGB

Einwendungen des E beachtlich, § 863 BGB ?

- Herausgabepflicht gem. § 546 Abs. 1 BGB, aber kein Selbsthilferecht

Grenzen des Besitzschutzes in § 864 BGB

- weit auslegen, aber nicht aushöhlen

Grenzen des possessorischen Schutzes

§§ 861, 862 BGB: keine Einschränkungen

Duldungspflicht

§ 906 BGB analog?

arg.: keine Schlechterstellung des Eigentümers

Petitorischer Besitzschutz, § 1007 BGB

- typischer Nebenanspruch in Klausuren
- eigene Bedeutung nur, wenn kein Anspruch aus §§ 985, 861, 823 BGB oder Vertrag
- Klausurtaktik

- nur bewegliche Sachen!

Petitorischer Besitzschutz, § 1007 BGB

1. früheres Recht zum Besitz oder gutgläubige Annahme eines solchen Rechts;

2. unfreiwilliger Besitzverlust;

3. a) Bösgläubigkeit beim Besitzerwerb

   oder

   b) Abhandenkommen der beweglichen Sache.

Besitzrecht besser als Eigentum?

Frage eines Kommilitonen:

arg. §§ 986, 1007 BGB

aber: bei §§ 861, 862 BGB keine petitorischen Einwendungen, § 863 BGB

Besitz als sonstiges Recht bei § 823 Abs. 1 BGB ?

Der Kläger betreibt im ersten Stock eines Hauses eine Arztpraxis. Durch Bauarbeiten des Beklagten, des Mieters des Erdgeschosses, kommt es zu erheblicher Lärmentwicklung und dadurch bedingt zu einem Rückgang der Patientenzahlen und zu finanziellen Einbußen.

Fall: Arztpraxis

Ansprüche gegen den Mieter des Erdgeschosses?

Unterlassung/Beseitigung der Störung gem. § 862 BGB: ja, aber kein Ersatz finanzieller Schäden

§ 823 Abs. 1 BGB: berechtigter Besitz (Miete), Geldersatz wegen § 251 BGB

Besitz und andere Ansprüche

§ 858 BGB Schutzgesetz i. S. d. § 823 Abs. 2 BGB: wohl ja

Besitz als Anspruchsziel von Kondiktionen?

Leistungskondiktion: Ja

Eingriffskondiktion: je nach Zuweisungsgehalt des Besitzes (z. B. Werbung an Hauswand)

Besitzprobleme bei Grundstücksbenutzung (1)

A war Eigentümer zweier Grundstücke, der Parzellen 1 und 2. Während die Parzelle 1 unmittelbar an den V-Weg grenzt, liegt die Parzelle 2 hinter dieser und hat keinen direkten Zugang zu einer öffentlichen Straße. Direkt neben der Parzelle 1 befindet sich Parzelle 3, die dem Vater des A, dem B, gehörte und ebenfalls an den V-Weg grenzt. Das Haus, das sich auf dieser Parzelle befand, bewohnte A.

Bereits vor einigen Jahren veräußerte A die Parzelle 1 an C. Nachdem über das Vermögen des B das Insolvenzverfahren eröffnet war, erwarb D die Parzelle 3. A musste aus dem Haus ausziehen. Er wohnt seither in einer Baracke, die er auf der Parzelle 2 errichtete.

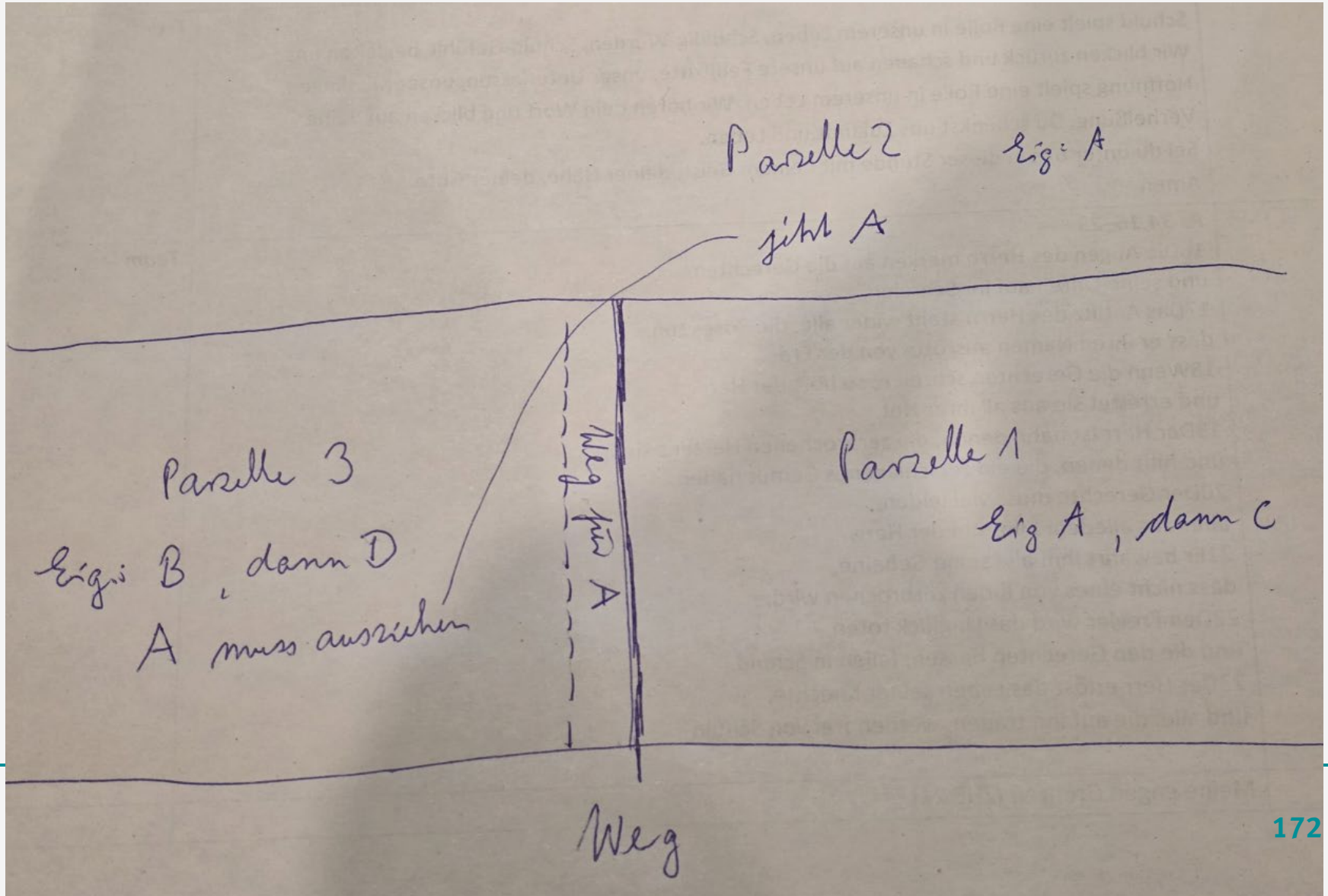
Besitzprobleme bei Grundstücksbenutzung (2)

A erreichte das Grundstück, da es über keinen eigenen Zugang zu einer Straße verfügte, über einen drei Meter breiten Weg, der am Rande des Grundstücks des D verläuft. Dieser Weg wird durch einen Zaun begrenzt. D versetzte diesen Zaun, so dass nur ein Weg verblieb, der einen Meter breit war.

Hiergegen erhob A Klage wegen Besitzentziehung. D wendet sich hiergegen mit der Begründung, A störe sein Eigentum. Zudem fordert er mit einer Widerklage die Unterlassung der Grundstücksnutzung.

Wie wird das Gericht über die zulässige Klage und die Widerklage entscheiden?

Besitzprobleme bei Grundstücksbenutzung (4)



Grundstücksbenutzung – Lösung (1)

Anspruch A gegen D

I. Wiedereinräumung, § 861 BGB

- A früherer Besitzer
- D jetziger Besitzer
- D verbotene Eigenmacht
- Einwendungsausschluss, § § 863 BGB
- dolo-agit-Einwendung, § 242 BGB
  (auch von § 863 BGB gesperrt)
- kein Ausschluss nach § 864 BGB

Grundstücksbenutzung – Lösung (2)

II. A gegen D gem. § 1007 BGB

- keine bewegliche Sache!

Grundstücksbenutzung – Lösung (3)

D gegen A gem. § 1004 Abs. 1 BGB

- Tatbestand unproblematisch
- § 1004 Abs. 2 BGB: Duldungspflicht
  - ggf. aus § 917 BGB
  - Ausschluss gem. § 918 Abs. 2 S. 2 BGB:
  - es gibt Anspruch A gegen C

Anspruch von D (+)

Schutz der dinglichen Rechte

- in der Praxis vor Gericht
- deswegen Vermutungen wichtig

Rechtsvermutungen zugunsten des Besitzers

§ 1006 Abs. 1 S. 1 BGB

§ 1065 BGB

§ 1227 BGB

§ 1006 Abs. 1 S. 2 BGB

andere Lösung bei Abhandenkommen, es sei denn Geld oder Inhaberpapiere

Eigentumsvermutung: Lehrbuchfall

Kl. und Bekl. behaupten beide, Eigentümer einer wertvollen Kette zu sein, die sich bei der Bekl. befindet. Kl. verlangt Herausgabe. Kl. hatte die Kette bis 1945 in Eigenbesitz gehabt und sie dann der Bekl. gegeben, um sie vor den Kriegswirren zu schützen. Die Bekl. behauptet, 5 Jahre später habe die Kl. ihr geschrieben, sie dürfe die Kette behalten. Diese Behauptung lässt sich aber nicht beweisen.

Eigentumsvermutung bei Kette ?

Anspruch aus § 985 BGB

- Besitz (+)
- Eigentum fraglich
  - Eigentumsvermutung gem. § 1006 Abs. 2 BGB: Kl.
  - Eigentumsverlust durch Übergabe (-)
  - Eigentumsverlust durch Schreiben?
  - jetzt Vermutung zugunsten Bekl.?
  - nein, da keine Eigentumsbehauptung im Zeitpunkt des Besitzerwerbs

Konkurrenz zwischen § 1006 Abs. 1 und Abs. 2 BGB

§ 1006 Abs. 2 BGB tritt hinter § 1006 Abs. 1 BGB zurück (BGH NJW 2015, S. 1678)

Voraussetzung: Eigenbesitz bei Besitzbegründung

Vermutungswirkung bei Grundstücken

§ 891 BGB:

für und gegen den Eingetragenen

Bei beweglichen Sachen nur zugunsten des Besitzers

Allgemeines Grundstücksrecht

Ausgangspunkt

- hohe wirtschaftliche Bedeutung von Grundstücken
- Rechtssicherheit besonders große Bedeutung
- Besitz hat geringeren Indizwert (wegen Vermietung)

Entstehung von Grundbüchern

Schreinsbuch Köln ab 1130

Oberstadtbuch Lübeck

ab 1227



Funktion von Grundbüchern

- Publizitätsprinzip
- Auskunft über Eigentum an Grundstücken
- beschränkt dinglichen Rechte an Grundstücken
- Mehrfache Belastung ohne Besitzübergabe (anders § 1205 Abs. 1 S. 1 BGB)
- Rangordnung der dinglichen Rechte, § 879 BGB

formelles Grundstücksrecht

Grundbuchordnung

Grundbuchverfügung

Verfahren bei Eintragungen

Allgemeines Grundstücksrecht

Rechtsgeschäftliche Rechtsänderung:

Einigung und Eintragung, § 873 BGB

Ausnahmen (kein Vertrag):

- § 1154 BGB, Hypothekenbrief
- § 1196 Abs. 2 BGB: Eigentümergrundschuld

Grundstücksgeschäft gem. § 873 BGB

- Einigung: dinglicher Vertrag
- grds. nicht bindend
- aber: § 873 Abs. 2 BGB in der Praxis die Regel
- dinglicher Rechtserwerb erst mit Eintragung vollendet
- aber: Staatsakte, Erbanfall: Grundbuchänderung nicht konstitutiv

Rangordnung von Rechten im Grundbuch, § 879 BGB

Reihenfolge der Eintragungen in derselben Abteilung:

Abt. 1: Eigentum

Abt. 3: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Abt. 2: sonstige Belastungen

Bedeutung der Rangordnung

Möglichkeiten bei Verwertung

Anteile gem. Forderungshöhe (aber: spätere Veränderungen)

Rangordnung (Befriedigung in festgelegter Reihenfolge)

Tod nach Einigungserklärung

§ 130 Abs. 3 BGB

(Absätze am 29. 12. 2025 geändert)

Eigentumsaufgabe bei Grundstücken

§ 928 BGB

bei beweglichen Sachen: § 959 BGB

Bereicherungsanspruch wegen unrichtiger Rangfolge 1 ?

Aufgrund eines am 26. 4. 1950 um 10.55 Uhr beim Grundbuchamt eingegangenen Eintragungsantrags mit Eintragungsbewilligung wurde am 27. 5. für die Rentnerin D ein Wohnrecht in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen. In Erledigung eines ebenfalls am 26. 4., zeitlich jedoch später eingegangenen Antrags mit Bewilligung wurde gleichfalls am 27. 5. zugunsten der Beklagten B in Abteilung III des Grundbuchs eine Grundschuld i. H. v. 18.200,- DM eingetragen. Dabei unterblieb allerdings infolge eines Versehens des Grundbuchbeamten die Eintragung eines Rangvermerkes zugunsten des in Abteilung II eingetragenen Rechts.

Bereicherungsanspruch wegen unrichtiger Rangfolge 2 ?

Der bei der späteren Zwangsversteigerung des Grundstücks erzielte Erlös reichte zur Deckung des mit 6.600,- DM kapitalisierten Rechts der D und der Grundschuld der B nicht aus. Im Teilungsplan wurde die Gleichrangigkeit der Rechte festgestellt und der Erlös anteilig so verteilt, dass auf das Wohnrecht der D bloß 1.900,- DM entfielen. Der Justizfiskus (Kläger = Kl.) erkannte an, der D den Differenzbetrag i. H. v. 4.700,- DM gem. § 839 BGB i. V. m. Art. 34 GG erstatten zu müssen. Er ließ sich dafür die etwaigen Ansprüche der D gegen B abtreten.

Steht Kl. aus von D abgetretenem Recht ein Anspruch gegen B zu?

Unrichtige Rangfolge – Lösung 1

Anspruch K gegen B gem.

§§ 812 Abs. 1 S. 1 Var. 2, 818 Abs. 2, 398 BGB

Abtretung §§ 398, 255 BGB

abgetretener Anspruch D gegen B: Wertersatz

Unrichtige Rangfolge – Lösung 2

Bereicherung?

- etwas erlangt, in sonstiger Weise
- gleichrangige Grundschuld
  - § 45 GBO verletzt, aber nur Ordnungsvorschrift
  - also Gleichrangigkeit = besserer Rang

Unrichtige Rangfolge – Lösung 3

Bereicherung

- in sonstiger Weise (+), Vorrang der Leistungskondiktion
- Eingriff in Zuweisungsgehalt: Anwartschaft der D auf besseren Rang des Wohnrechts

Unrichtige Rangfolge – Lösung 4

ohne Rechtsgrund

- § 879 BGB zugunsten der B ?
- § 879 BGB erzeugt Rangverhältnis und schließt Ausgleichsansprüche aus
- § 879 BGB Rechtsgrund i. S. d. § 812 Abs. 1 BGB

aber ggf. Amtshaftungsanspruch

Vormerkung

dinglich wirkendes Sicherungsmittel zum Schutz schuldrechtlicher Ansprüche,

§§ 883-888 BGB

folgt aus Abstraktionsprinzip

Vormerkung

Problem:

A verkauft sein Grundstück an B. Besitzt B dann ein dingliches Recht am Grundstück des A?

Kann B etwas dagegen unternehmen, dass A das Grundstück an C übereignet?

Kommt es auf die Gutgläubigkeit des C an?

Vormerkung

akzessorisch

Wenn der gesicherte Anspruch abgetreten wird, dann geht die Vormerkung gem. § 401 BGB auf den Zessionar über.

Wirkungen der Vormerkung

Sicherungswirkung, § 883 Abs. 1 BGB

auch für künftige oder bedingte Ansprüche, wenn hinreichend bestimmt

Auflassungsvormerkung

B kauft ein unbelastetes Grundstück für 300.000,- Euro. Bevor er als Eigentümer eingetragen wird, wird eine Hypothek in Höhe von 200.000,- Euro zu Gunsten des H bestellt.

Späterer Eigentumserwerb des B?

Wirkung der Vormerkung?

Wirkungen der Vormerkung

Relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügungen, § 883 Abs. 2 BGB

Relative Unwirksamkeit: Vereitelung

Für V ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen, E veräußert das Grundstück an D. Rechtsfolge?

Lösung: § 883 Abs. 2 BGB, unwirksam, weil Vereitelung.

Relative Unwirksamkeit: Beeinträchtigung

Für V ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen. E bestellt dem D eine Hypothek. Rechtsfolge?

Lösung: § 883 Abs. 2 BGB, unwirksam, weil Beeinträchtigung

Relative Unwirksamkeit: Rangwahrung

Für V ist eine Vormerkung auf Hypothekenbestellung eingetragen. E bestellt dem D eine Hypothek. Rechtsfolge?

Lösung: § 883 Abs. 3 BGB, nicht unwirksam, sondern nachrangig.

Rangwahrung

A vereinbart mit B die Bestellung einer erstrangigen Hypothek. B lässt am 4.5. eine Vormerkung eintragen. Jetzt wird am 6. 5. für C eine Hypothek eingetragen. Erst am 7. 5. wird die Hypothek zugunsten des B nachgetragen.

Lösung: § 883 Abs. 3 BGB

Relative Nichtigkeit

- § 135 BGB
- keine Grundbuchsperre
- gesichertes Recht noch unklar

Vormerkungswidrige Verpflichtungsgeschäfte

- von § 883 Abs. 2 BGB nicht erfasst
- weiterhin Anspruch gegen alten Eingetragenen
- Berichtigungsanspruch gegen neuen Eingetragenen
- § 888 BGB, Anspruch auf Zustimmung

Vormerkung

§ 888 BGB als Anspruchsgrundlage

Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchänderung

Anspruchsgrundlagen im Grundstücksrecht

§ 888 BGB: Zustimmungsanspruch

§ 894 BGB: Grundbuchberichtigungsanspruch

Eintragung der Vormerkung, § 885 BGB

Bewilligung

Einstweilige Verfügung (§§ 935, 936, 916 ZPO):

- Verfügungsanspruch
- Verfügungsgrund (Eilbedürftigkeit):

§ 885 Abs. 1 S. 2 BGB: nicht erforderlich

bzw. unwiderleglich vermutet

Erlöschen der Vormerkung

1. Löschung mit Bewilligung des Gläubigers
2. Eintragung des Rechts, das durch die Vormerkung gesichert werden sollte
3. Untergang des zu sichernden Anspruchs
4. Dauernde Einrede gegen materiellen Anspruch, § 886 BGB

Vormerkung und gutgläubiger Erwerb (1)?

A ist, ohne es zu wissen, bloßer Bucheigentümer eines in Wirklichkeit dem E gehörenden Grundstücks. Am 4.5. macht er dem Y bezüglich dieses Grundstücks eine notariell beurkundete Kaufofferte mit dreimonatiger Bindung und bewilligt gleichzeitig eine Auflassungsvormerkung. Diese wird am 2. 6. eingetragen.

Vormerkung und gutgläubiger Erwerb (2)?

Am 4. 6. wird aufgrund einer vom wahren Eigentümer E erwirkten einstweiligen Verfügung ein Widerspruch gegen die Eintragung des A als Eigentümer eingetragen.

Am 20. 6. nimmt Y das Angebot des A an, jetzt wird die Auflassung erklärt und Y als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Wie ist die Rechtslage?

Gutläubiger Erwerb – Lösung (1)

Anspruch E gegen Y gem. § 894 BGB (Sicherung durch Widerspruch § 899 BGB)

Voraussetzung: Y nicht Eigentümer geworden

Gutgläubiger Erwerb? Grundsatz § 892 Abs. 1 S. 1 BGB

Zeitpunkt: Antrag, § 892 Abs. 2 BGB, aber bereits Widerspruch gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB

Gutgläubiger Erwerb – Lösung (2)

Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung von A gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB analog

a. A. § 893 BGB anwendbar

Zeitpunkt für guten Glauben § 892 Abs. 2 BGB: Antrag auf Eintragung der Vormerkung

h. M.: Vormerkungsantrag

Gutgläubiger Zweiterwerb ?

Der eingetragene Nichteigentümer N verkauft sein Grundstück an den bösgläubigen K unter Bewilligung einer Auflassungsvormerkung. Nachdem diese eingetragen ist, tritt K den Anspruch auf Übereignung des Grundstücks an den gutgläubigen Z ab. Der wahre Eigentümer E erfährt davon und verlangt von Z Zustimmung zur Löschung der Vormerkung.

Zu Recht?

Gutgläubiger Zweiterwerb – Lösung (1)

Anspruch E gegen Z gem. § 894 BGB

Voraussetzung: Grundbuch falsch

hier: Vormerkung ggf. gem. § 401 BGB erworben

Zedent K war bösgläubig

gutgläubiger Erwerb der nicht bestehenden Vormerkung?

Gutgläubiger Zweiterwerb – Lösung (2)

Differenzierung

falls Forderung (-) kein gutgläubiger Erwerb der Vormerkung (Akzessorietät)

falls Forderung (+), BGHZ 25, S. 16 (23): späterer gutgläubiger Erwerb der anfänglich unwirksamen Vormerkung kommt in Betracht, wenn Vormerkung in der Person des ersten Erwerbers deshalb nicht entstanden ist, weil der Bewilligende Nichtberechtigter und der Erwerber bösgläubig war

Gutgläubiger Zweiterwerb – Lösung (3)

- Vertrauen des Zweiterwerbers
- rechtsgeschäftlicher Erwerb trotz § 401 BGB

aber

- kein dingliches Recht
- keine Verfügung gem. § 893 Var. 2 BGB
- keine Analogie von § 893 BGB, da § 892 BGB abschließend
- keine Analogie von § 892 BGB, da kein Rechtsgeschäft, sondern gesetzlicher Übergang gem. § 401 BGB

BGH V ZR 91/21 vom 9. Dezember 2022

BGB § 185 Abs. 1, § 362 Abs. 2, § 883, § 892 Abs. 1 Satz 1

a) Bei der Abtretung einer durch Vormerkung gesicherten Forderung gilt der Inhalt des Grundbuchs analog § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB zugunsten des Zessionars im Hinblick auf den Grundbuchstand unter Einschluss des Rangs der Vormerkung sowie das Vorliegen ihrer sachenrechtlichen Entstehungsvoraussetzungen unter Einschluss der wirksamen Bewilligung als richtig; der Schutz des öffentlichen Glaubens erstreckt sich hingegen nicht auf den Bestand der gesicherten Forderung (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. Juni 1957 - V ZB 6/57, BGHZ 25, 16, 23 f.).

Rechtsnatur der Vormerkung?

Die Vormerkung führt nicht zur Verdinglichung einer Forderung.

BGHZ 25, 16, 23:

Vormerkung ist ein besonders geartetes Sicherungsmittel, das geeignet ist, dem geschützten Anspruch gewisse dingliche Wirkungen zu verleihen.

Verdinglichung der Vormerkung

§ 885 BGB

Bewilligung wie Einigung behandelt

aber kein gutgläubiger Erwerb nicht bestehender Forderung

Vermerkungsfähigkeit bedingter Rückauflassungsansprüche (1)

Die Mutter M übertrug ihrer Tochter T mit notariellem Vertrag einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück. Dabei verpflichtete sich T, zu Lebzeiten ihrer Mutter ohne deren Zustimmung nicht über den ihr übertragenen Anteil zu verfügen. Die gleiche Verpflichtung sollte auch für die Rechtsnachfolger der T gelten. Gleichzeitig behielt sich die M das Recht vor, im Falle der Zuwiderhandlung durch T vom Vertrag zurückzutreten und damit die Rückübertragung des Miteigentumsanteils zu verlangen. Zur Sicherung der Rückauflassungsforderung bewilligte und beantragte die T die Eintragung einer Vormerkung zugunsten der M. Die Eintragung der Vormerkung wurde daraufhin vom Grundbuchamt vorgenommen.

Vormerkungsfähigkeit bedingter Rückauflassungsansprüche (2)

Kurze Zeit später verstirbt T bei einem Autounfall. Alleiniger Erbe ist ihr einziger Sohn S. S veräußert seinen Miteigentumsanteil an seinen Freund F, ohne dabei die Zustimmung seiner Großmutter M einzuholen.

Daraufhin erklärt M den Rücktritt und verlangt von S die Rückübertragung des Miteigentumsanteils.

Wie ist die Rechtslage?

Nach BGH NJW 1997, S. 861 ff.

Rückauflassungsanspruch - Lösung (1)

Anspruch auf Rückübereignung gem. §§ 346 Abs. 1, 516 Abs. 1, 158 Abs. 1, 1922 Abs. 1 BGB

- Rücktrittserklärung, § 349 BGB
- Rücktrittsgrund, § 346 BGB
  - Vertraglich eingeräumt
  - Aufschiebend bedingt, § 158 Abs. 1 BGB
  - Bedingung eingetreten?

Rückauflassungsanspruch – Lösung (2)

Anspruch ausgeschlossen bzw. erloschen, § 275 BGB

- S noch Eigentümer?
- Übereignung an T, Gesamtrechtsnachfolge, Übereignung an F
- Relative Unwirksamkeit gem. § 883 Abs. 2 BGB
  - Bewilligung und Anspruch
  - bedingter Anspruch bestimmt genug?(+)

„Rechtsboden für Entstehung bereitet“

Rückauflassungsanspruch – Lösung (3)

- Verstoß gegen § 137 S. 1 BGB? Nein, arg. § 137 S. 2 BGB, bei beweglichen Sachen auch unproblematisch
- Geltung ggü. Rechtsnachfolger?
- Sittenwidrigkeit gem. § 138 Abs. 1 BGB?
- Rechtsfolge: § 883 Abs. 2 BGB, damit keine Unmöglichkeit

Anspruch (+)

Unrichtiges Grundbuch: Fehlerquellen

Fehlerhaftes Handeln des Grundbuchamtes

Rechtliche Veränderungen außerhalb des Grundbuchs

ursprüngliche oder durch Anfechtung herbeigeführte Nichtigkeit des dinglichen Rechtsgeschäfts

Fehlende Einigung

Öffentlicher Glaube des Grundbuchs, § 892 BGB

Fiktion oder Vermutung

böser Glauben bei Kenntnis oder Widerspruch, § 899 BGB

Eigentumserwerb?

E ist Eigentümer eines Grundstücks, aber bekanntermaßen geisteskrank. Er veräußert das Grundstück an N. N wird als neuer Eigentümer eingetragen. N verkauft das Grundstück an D und läßt es auf. D kennt die Geisteskrankheit des E.

Kann D Eigentümer werden?

Eigentumserwerb – Lösung

Eigentümer E

Veräußerung an N? Einigung und Eintragung, §§ 873, 925 BGB, nichtig gem. § 105 BGB

Veräußerung N an D: § 892 BGB? Rspr.: Rechtsirrtümer besonders streng prüfen, Parallelwertung in Laiensphäre, ernsthafte Mitteilung von Unrichtigkeit, ggf. § 826 BGB

guter Glaube

kein Schutz des guten Glaubens an Verfügungsbefugnis, anders § 366 Abs. 2 HGB

Zeitpunkt des Eintragungsantrags, § 892 Abs. 2 BGB

Widerspruch eingetragen?

Eigentumserwerb 2 ?

E ist Eigentümer eines Grundstücks, aber A ist im Grundbuch eingetragen. A setzt den T durch Testament zum Alleinerben ein. T glaubt, dass das Grundstück dem A gehört.

Wird T nach dem Tode des A Eigentümer?

Eigentumserwerb 2 - Lösung

Erwerb nach §§ 873, 892 BGB?

- nein, kein Rechtsgeschäft

Erwerb nach § 1922 BGB?

- nein, nicht im Vermögen von A

Negative Wirkung des öffentlichen Glaubens

Erwerb des Grundstücksrechts frei von allen Belastungen, die nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Negative Wirkung auch hinsichtlich etwaiger Verfügungsbeschränkungen

Rechte des ursprünglich Berechtigten bei gutgläubigem Erwerb

§ 816 BGB: je nachdem,

ob entgeltlich oder unentgeltlich

aber Gefahr: § 818 Abs. 3 BGB

Grundbuchberichtigungsanspruch, § 894 BGB

- Anspruch auf Abgabe einer Willenserklärung
- gegen Buchberechtigten
- lex specialis zu § 1004 BGB

- Eselsbrücke: § 894 ZPO

Duldungspflicht gem. § 1004 Abs. 2 BGB

§ 894 BGB lex specialis zu § 1004 BGB

Falls Übereignungsanspruch (z. B. aus Kaufvertrag) zugunsten des falsch Eingetragenen: § 1004 Abs. 2 BGB, ggf. mit § 242 BGB

Widerspruch, §§ 899, 894 BGB

Kein gutgläubiger Erwerb möglich: § 892 Abs. 1 S. 1.

Widerspruch vom öffentlichen Glauben nicht umfasst

Widerspruch und Vormerkung

Vormerkung

- Sicherung eines Anspruchs auf künftige Rechtsänderung

Widerspruch:

- Sicherung schon bestehender Rechte

Widerspruch gegen Vormerkung? BGHZ 25, S. 16: ja, wegen gutgläubigen Erwerbs der Vormerkung

Erlöschen des Widerspruchs

1. Aufhebung der einstweiligen Verfügung, durch die er eingetragen wurde;

2. Löschungsbewilligung und Löschung (§ 875 BGB nicht anwendbar);

3. Untergang des zu sichernden Rechts;

4. Vollzug der Berichtigung, die er vorbereiten sollte.

Buchersitzung, § 900 BGB

Fall:

E ist Eigentümer eines Grundstücks, N ist fälschlich als Eigentümer eingetragen. Das Grundstück ist von E an N vermietet.

Buchersitzung

Frist: 40 Jahre

Verjährung: § 197 Abs. 1 Nr. 2 BGB

keine Schutzwürdigkeit für untätigen Eigentümer

Probleme bei der Grundschuldbestellung (1)

Die B-Bank bestellt am 18.02.1994 für H eine Grundschuld i.H.v. 6.000.000 DM. Auf den gestellten Eintragungsantrag hin hat das Grundbuchamt dem beurkundenden Notar mitgeteilt, dass verschiedene Eintragungshindernisse vorliegen. Es fehlt an einem Kostenvorschuss sowie an einem formgerechten Nachweis über die Vertretungsbefugnis der für die B-Bank aufgetretenen Person. Für die Behebung dieser Eintragungshindernisse wird eine Frist von einem Monat festgesetzt. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist weist das Grundbuchamt den Eintragungsantrag mit Beschluss vom 25.07.1994 zurück.

Probleme bei der Grundschuldbestellung (2)

Am 31. 8. 1994 wird über das Vermögen der B-Bank das Gesamtvollstreckungsverfahren eröffnet und V als Verwalter eingesetzt.

Im Februar 2005 legt der Notar unter Behebung der Eintragungshindernisse gegen den Beschluss des Grundbuchamtes Erinnerung ein. Daraufhin hebt das Grundbuchamt den Beschluss auf und trägt die Grundschuld am 28. 2. 1995 ein.

Probleme bei der Grundschuldbestellung (3)

V ist der Meinung, das Grundbuch sei dadurch unrichtig geworden. Bei der Eintragung der Grundschuld am 28.02.1995 habe es wegen der angeordneten Gesamtvollstreckung an der Verfügungsbefugnis der B-Bank und damit an einer wirksamen Einigung über die Bestellung der Grundschuld gefehlt. V verlangt daher von H die Bewilligung der Löschung einer Grundschuld. H beruft sich auf § 878 BGB.

Eigentumsgarantie im Grundgesetz, Art. 14 Abs. 1 GG

Individualgarantie

Institutsgarantie

Normgeprägtes Grundrecht

Unterschied zur institutionellen Garantie?

Güllebehälter auf verwahrlostem Grundstück

nach BGH NJW 2000, S. 1719

Die Klägerin ist Eigentümerin eines verwahrlosten Ackers in der ehemaligen DDR. Das Grundstück wird nicht genutzt, die Klägerin kümmert sich in keiner Weise um das Brachland. Die Beklagte ist die Eigentümerin des Nachbargrundstücks. Die Beklagte errichtet auf dem Grundstück der Klägerin zwei Güllebehälter, nimmt dort Erdaufschüttungen vor und lagert auch Bauschutt. Die Klägerin verlangt die Beseitigung der Güllebehälter und des Mülls und fordert die Wiederherstellung des früheren Zustandes. Die Beklagte meint, wenn die Eigentümerin sich nicht um das Grundstück gekümmert habe, solle sie sich nicht so anstellen.

Rolex-Uhr mit Lünette

nach OLG Köln, NJW 1995, S. 1759

Der Kläger erwirbt eine wertvolle Uhr der Marke Rolex. Da der Kläger gern mit wertvollen Uhren angibt, möchte er sie sichtbar noch wertvoller machen. Von einem Juwelier lässt er daher eine Brillant-Lünette (Zusatzbogen etc...) und ein brillantenbesetztes Zifferblatt anbringen. Die meisten Bekannten finden die Uhr jetzt hässlich, aber der Kläger freut sich über seinen wertvollen Zeitmesser. Später sendet er die Uhr anlässlich einer Reparatur an die Firma Rolex. Diese repariert die Uhr, weigert sich aber, die Uhr wieder herauszugeben. Die Brillantzusätze hält die Firma Rolex für Verfälschungen und meint, sie brauche die Uhr erst herauszugeben, wenn der Kläger zugestimmt hat, die Diamanten wieder zu entfernen. Wie ist die Rechtslage?

Aggressiver Notstand, § 904 BGB

Rechtfertigungsgrund

Unterschied zu § 228 BGB ?

§ 904 S. 2 BGB: Anspruchsgrundlage; Schadensersatz bei rechtmäßigem Verhalten. Wer ist Anspruchsgegner?

Aggressiver Notstand?

A zerstört die Gartentür des E, um einen Betrunkenen vor dem Ertrinken im Gartenteich zu retten.

Anspruch des E gegen A?

Aggressiver Notstand?

A verursacht unverschuldet einen Brand in einem Wohnhaus, in dem auch B wohnt. B will sich durch einen Sprung aus dem Fenster retten. Er springt jedoch genau auf das Autodach von As Auto. Jetzt will A den Schaden an seinem PKW ersetzt bekommen.

Sonderformen des Eigentums

Gesamthandseigentum

Buchteilseigentum

Treuhandeigentum

Unterlassungsanspruch des Eigentümers

E betreibt ein Gipswerk. Bei den notwendigen Sprengungen fliegen unvermeidlich immer Steinsplitter auf das Grundstück von N.

N verlangt Unterlassung.

Beseitigungs- und Ersatzanspruch des Eigentümers?

A ist Eigentümer eines Grundstücks, auf dem ein großer Baum steht. Er möchte diesen Baum fällen lassen und beauftragt mit den Arbeiten den X, der als zuverlässiger Arbeiter bekannt ist. Durch Unvorsichtigkeit des X fällt der Baum zur falschen Seite um und fällt auf das Grundstück des B. Dort beschädigt er eine Garage.

Ansprüche des B gegen A?

Beseitigung eines Überbaus?

E lässt auf seinem Grundstück an der Grundstücksgrenze eine Garage errichten. Bei Baubeginn unterlässt es der Architekt A des E, den genauen Grenzverlauf an Hand der Grenzsteine zu bestimmen. Er orientiert sich vielmehr an einem Zaun, der 15 cm von der Grenze entfernt auf dem Grundstück des N die beiden Grundstücke trennt. Infolgedessen errichten die Bauarbeiter die Garage noch 10 cm auf dem Boden des N. N, der sich zuvor um den Grundstücksverlauf nicht gekümmert hatte, bemerkt erst ein halbes Jahr später, als er seinerseits eine Garage errichten will, dass die Garage des E 10 cm auf seinem Grundstück steht. Er verlangt nun von E die Beseitigung des Überbaus. Zu Recht?

Zivilrechtlicher Immissionsschutz, § 906 BGB

unwesentliche Immissionen: hinzunehmen, Abs. 1

besondere Leitung: nicht hinzunehmen, Abs. 3

nicht: sog. negative Immissionen

Problem: ideelle Immissionen

Altlasten im Boden

Auf einem als Schießplatz genutzten Grundstück sammelt sich im Boden im Laufe der Jahre eine stark erhöhte Bleikonzentration, die das Nachbargrundstück mit verunreinigt. Der Nachbar verlangt deswegen Entschädigung. Er macht geltend, er habe die Beeinträchtigung bisher nicht erkennen können.

Eigentumserwerb durch Rechtsgeschäft

Übereigung beweglicher Sachen

Abstraktionsprinzip

Traditionsprinzip (Geltung str.: so Philipp Heck, arg. §§ 929 S. 2, 930, 931 BGB)

Schuldrechtliche und dingliche Rechtsgeschäfte

Kunde K geht in den Supermarkt, legt ein Sixpack Fritz-Cola (4,99 €) auf das Fließband und gibt der Kassiererin einen 50,- € - Schein.

Welche Verträge werden hier geschlossen?

Verkauftes Gemälde

E hat kurz vor seinem Tod dem K ein Bild verkauft, das bei ihm im Zimmer hängt. Sie vereinbaren, dass K das Bild nach dem Tod des E abholen darf. Nach dem Tod des E verweigert der Sohn S, Alleinerbe, die Herausgabe.

Wie ist die Rechtslage?

Übereignung nach § 929 S. 1 BGB: Übergabe

1. Aufgabe des unmittelbaren Besitzes der Eigentümerseite

2. Erwerb des unmittelbaren Besitzes der Erwerberseite;

3. Besitzübergang auf Veranlassung des Eigentümers

Besitzaufgabe bei der Übergabe

1. Eigentümer überträgt selbst den Besitz
2. Eigentümer weist seinen Besitzdiener an, die Sache zu übergeben
3. Eigentümer weist seinen Besitzmittler an, die Sache zu übergeben

Geheißerwerb

E hat ein großes Wäschepaket bereitgestellt, das er dem Roten Kreuz spenden will. Bevor die Mitarbeiter des Roten Kreuzes die Wäsche abholen können, wird sie von einem Second-Hand-Händler mitgenommen, der den Straßenrand immer genau beobachtet. E bittet den Second-Hand-Händler, die Wäsche an das Rote Kreuz herauszugeben. Der Händler übersendet die Wäsche per Post.

Besitzerwerb als Element der Übergabe

Erlangung der unmittelbaren Sachherrschaft durch

- Erwerber
- Besitzdiener des Erwerbers
- Besitzmittler des Erwerber
- schwierig: Geheißerwerb auf Seiten des Erwerbers

Geheißerwerb auf Erwerberseite?

Großhändler K hat bei V eine Maschine bestellt und bereits bezahlt. Abnehmer D kauft dem K die Maschine ab, und K weist nun den V an, die Auslieferung direkt an D vorzunehmen. V kommt dieser Weisung nach.

Kommt es zur Übereignung?

Besitzübergang gem. § 929 S. 1 BGB

RGZ 137, 23, 25

„Es muß eine Übertragung des Besitzes, d. h. der tatsächlichen Gewalt, stattfinden; der Veräußerer darf also nicht mehr den geringsten Rest eines Besitzes (im Sinne der tatsächlichen Gewalt) in der Hand behalten, und der Erwerber muß in vollem Umfang den Besitz ergreifen. Dazu muß der Wille des Veräußerers kommen, daß der Erwerber den Besitz ergreife, weil sonst verbotene Eigenmacht vorliegen würde.“

Übereignung kurzer Hand, § 929 S. 2 BGB

brevi manu traditio

Süß (1952): „Der Fremdbesitz wird zum Eigenbesitz“ – stimmt das?

Beispiel: V vermietet an K einen Notebook-Computer.

K verleiht das Gerät an seinen Freund F.

Wie erfolgt Übereignung V an K?

Wie erfolgt Übereignung V an F?

Antezipierte Einigung

V verleiht dem K ein Buch. K hat eine unordentliche Studentenbude und findet das Buch nicht wieder. Er ersetzt dem V den Wert und vereinbart mit ihm, dass er das Buch behalten darf, wenn er es wiederfindet.

a) K hatte das Buch noch im Besitz

b) K hatte das Buch verloren

c) K war das Buch gestohlen worden

Übereignung nach § 930 BGB

Einigung

konkretes Besitzkonstitut

Antezipiertes Besitzkonstitut

Unternehmer U hat ständig den Überziehungskredit seiner Bank ausgeschöpft, benötigt aber ein neues Darlehen. Die Bank B erklärt sich dazu bereit, wenn U ihr sein Warenlager zur Sicherheit übereignet. Das Warenlager hat keinen festen Bestand.

Wie vollzieht sich die Übereignung?

Übereignung nach § 931 BGB

Abtretung des Herausgabeanspruchs

Zwei Möglichkeiten:

- Veräußerer mittelbarer Besitzer: Abtretung
- Veräußerer kein mittelbarer Besitzer: bloße Einigung

Übereignung gem. § 931 BGB ?

V hat sein Radiogerät bei R in Reparatur. Er übereignet es nach §§ 931, 870 an K.

Welchen Einfluss hat dies auf die Rechtsstellung des R?

Übereignung an den, den es angeht?

RGZ 100, 190

Bräutigam K hat im Auftrag seiner Braut B mit deren Geld beim Möbelhaus V die zukünftige Wohnungseinrichtung gekauft. Er ist nach außen nicht als Stellvertreter aufgetreten. Es lässt sich auch nicht feststellen, dass er vorher oder nachher die Möbel durch Besitzkonstitut an B übereignet hat. Die Verlobung geht in die Brüche. B verlangt die Möbel heraus.

Zu Recht?

Übereignung bei Eigentumsvorbehalt?

Antiquitätenhändler V verkauft K eine Biedermeierkommode. K zahlt 500,- Euro an. Die Parteien vereinbaren, dass K erst das Eigentum erwerben soll, wenn er den Restkaufpreis bezahlt hat. K darf die Kommode aber schon mit nach Hause nehmen. Einen Tag später kommt der reiche Kunstsammler D zu V in den Laden und bietet für die bereits verkaufte Kommode einen echten Liebhaberpreis. V willigt ein und sagt dem D, er solle sich die Kommode bei K abholen. D zahlt den gesamten Kaufpreis sofort. D wusste nicht, dass K unter Eigentumsvorbehalt gekauft hatte. Jetzt kommt D zu K und fordert die Herausgabe der Kommode.

Zu Recht?

Weiterveräußerung des Anwartschaftsrechts

K kauft von V unter Eigentumsvorbehalt eine Maschine. Er zahlt acht Raten des Kaufpreises und veräußert das Anwartschaftsrecht zur Sicherheit an die Bank B. Jetzt tritt V vom Kaufvertrag zurück (§ 324 BGB), weil K sich in mehrfacher Hinsicht vertragsuntreu verhalten hat.

Kann V von B die Maschine herausverlangen?

Eigentumsvorbehalt

einfacher Eigentumsvorbehalt

verlängerter Eigentumsvorbehalt

Kontokorrentvorbehalt

Konzernvorbehalt (unzulässig?)

Unvereinbare AGB-EBV-Klauseln (1)

nach BGH NJW 1982, S. 1749

Die A bestellte bei B sieben Stahlstäbe unter Bezugnahme auf ihre Einkaufsbedingungen. Darin heißt es:

„Wir bestellen unter Zugrundelegung unserer Einkaufsbedingungen. Andere Bedingungen werden nicht Vertragsinhalt, auch wenn wir ihnen nicht ausdrücklich widersprechen. […] Wir können ohne Einschränkung an uns gelieferte Waren im ordnungsgemäßen Geschäftsgang verwenden und weiterveräußern.“

B bestätigte die Bestellung aufgrund seiner Verkaufsbedingungen. Diese enthalten unter anderem folgende Bestimmungen:

Unvereinbare AGB-EBV-Klauseln (2)

„1. Unsere sämtlichen – auch zukünftigen – Lieferungen erfolgen ausschließlich aufgrund der nachstehenden Bedingungen. Einkaufsbedingungen des Käufers wird hiermit widersprochen. Sie werden auch dann nicht anerkannt, wenn wir ihnen nicht nochmals nach Eingang bei uns ausdrücklich widersprechen. Spätestens mit der Entgegennahme unserer Ware gelten diese Lieferungs- und Zahlungsbedingungen als angenommen.

2. Alle geliefertem Waren bleiben unser Eigentum (Vorbehaltsware) bis zur Erfüllung sämtlicher Forderungen.

3. Der Käufer darf die Vorbehaltsware nur im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu seinen normalen Geschäftsbedingungen und solange er nicht im Verzug ist, veräußern.“

Unvereinbare AGB-EBV-Klauseln (3)

Die Stahlstäbe im Wert von 3000 Euro wurden von B an A geliefert. Nachdem A in Verzug gekommen ist, tritt B wirksam von dem Kaufvertrag zurück. Danach veräußert A die Stahlstäbe an C.

B verlangt von A Schadensersatz in Höhe von 3.000 Euro nach §§ 989, 990 BGB? Zu Recht?

Übertragung des Anwartschaftsrechts

BGHZ 20, 88

Der Vorbehaltsverkäufer (VVerk) hat an den Vorbehaltskäufer (VK) einen LKW unter Eigentumsvorbehalt auf Abzahlung verkauft. VK hat einige Raten gezahlt und übereignet nun den LKW zur Sicherheit für eine Darlehensforderung gem. § 930 BGB an seinen Gläubiger G. Hierbei legte er den Eigentumsvorbehalt offen. Den VVerk. hatten VK und G nicht benachrichtigt, eine Zustimmung zur Weiterveräußerung lag nicht vor. Jetzt lässt D, ein weiterer Gläubiger des VK, den LKW bei VK pfänden und abtransportieren. G zahlt den Restkaufpreis an VVerk und verlangt von D Herausgabe des LKW. Zu Recht?

Erwerb des Anwartschaftsrechts vom Nichtberechtigten (1)

Beispiel 1:

M mietet von V ein Auto. Er verkauft es an D und spiegelt ihm vor, das Auto gehöre ihm. M und D vereinbaren einen Eigentumsvorbehalt.

.

Erwerb des Anwartschaftsrechts vom Nichtberechtigten (2)

Beispiel 2:

K kauft einen Fernseher unter Eigentumsvorbehalt. Zur Fußballweltmeisterschaft verleiht er das Gerät an seinen Freund F. F braucht Geld und verkauft den Fernseher an seinen Kommilitonen D. F sagt dem D, von dem Geld wolle er die Schulden beim Fernsehhändler bezahlen, denn er habe das Gerät nur unter Eigentumsvorbehalt gekauft und habe Angst, dass er es sonst wieder hergeben müsse.

Pfändung des Anwartschaftsrechts

Sachpfändung, § 808 ZPO

Rechtspfändung, § 857 ZPO

Doppelpfändung, §§ 808, 857 ZPO (h.M.)

Kollision zwischen Warenkredit- und Geldkreditgebern (BGHZ 30, S. 149)

Lederfabrik L hat ihrer Bank B durch Sicherungsvertrag alle gegenwärtigen und künftigen Forderungen gegen ihre Abnehmer zur Sicherung eines Bankkredits abgetreten. Die zur Verarbeitung benötigten Häute bezog L vom Häutelieferanten V. Den Häutelieferungen lagen die AGB des V zugrunde, die den verlängerten Eigentumsvorbehalt, also ebenfalls die Abtretung aller künftigen Forderungen des L gegen seine Abnehmer enthielten. Sowohl Bankkredit als auch Warenkredit waren noch nicht abgezahlt, als L in Konkurs fiel. Rechtslage?

Kollision zwischen Warenkreditgeber und Geldkreditgeber - Lösungsmöglichkeiten

Prioritätsprinzip

Surrogationsprinzip

Näheprinzip

Vertragsbruchtheorie

Teilungsprinzip

Herausgabeanspruch bei dinglichen Rechten

§ 985 Eigentum

§§ 1065, 985 Nießbrauch

§§ 1227, 985 Pfandrecht

§§ 11 Abs. 1 ErbbaurechtsG, 985 BGB: Erbbaurecht

Grundregel bei § 985 BGB

Vindikationslage

§ 985 BGB:

Eigentümer soll Besitz an seiner Sache haben …

§ 986 BGB (Einwendung):

… wenn Besitzer kein Recht zum Besitz hat

Untrennbar mit Eigentum verbunden

Anspruch aus § 985 BGB nicht isoliert abtretbar.

Verfeinerung bei §§ 985 ff. BGB

Ansprüche gegen Besitzer: Schadensersatz, Nutzungsherausgabe

Ansprüche des Besitzers: Verwendungsersatz

Weichenstellung: redlicher oder unredlicher Besitzer

Eigentümer-Besitzer-Verhältnis

redlicher und unverklagter Besitzer, der davon ausgeht, er sei zum Besitz berechtigt, haftet grds. überhaupt nicht: § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB.

unredlicher Besitzer und Prozessbesitzer: jede schuldhafte Verschlechterung oder schuldhafte Unmöglichkeit der Herausgabe, §§ 990, 989 BGB

deliktischer Besitzer: auch Zufall, §§ 992, 848 BGB

sog. Prozessbesitzer, § 989 BGB

Schadensersatz ab Rechtshängigkeit, § 253 Abs. 1 ZPO

- ratio legis?

unredlicher Besitzer, § 990 Abs. 1 BGB: Verweis auf Prozessbesitzer

Nutzungsherausgabe des Besitzers

redlicher Besitzer: gezogene Nutzungen grds. nicht zu erstatten, § 993 Abs. 1, 2. Hs BGB

redlicher unentgeltlicher Besitzer: Nutzungsherausgabe nach Bereicherungsrecht, § 988 BGB

aber Übermaßfrüchte herausgeben, § 993 Abs. 1, 1. Hs. BGB

Nutzungsherausgabe bei unredlichem Besitzer und Prozessbesitzer

§§ 990, 989, 987 BGB

alle gezogenen und die schuldhaft nicht gezogenen Nutzungen

Nutzungsherausgabe bei deliktischem Besitzer

volle Haftung nach §§ 823 Abs. 1, 249, 252 BGB

nicht gezogene Nutzungen: § 987 Abs. 2 BGB

Verwendungsersatzanspruch des Besitzers

notwendige Verwendungen, § 994

nützliche Verwendungen, § 996

Verwendungen und Schaden

Aufwendungen: freiwillige Vermögensminderung

Verwendungen: freiwillige Vermögensminderung wegen Aufwendungen auf eine Sache

Schaden: unfreiwillige Vermögensminderungen

notwendige Verwendungen

Maßnahmen, die darauf abzielen,

den Bestand der Sache zu erhalten

grundsätzlich Ersatz, § 994 Abs. 1 S. 1 BGB

Gewöhnliche Erhaltungskosten, § 994 Abs. 1 S. 2 BGB

- kein Ersatz, soweit keine Nutzungsherausgabe

- also §§ 993 Abs. 1, 988 BGB

nützliche (wertsteigernde) Verwendungen

Ausgaben, die den Wert einer Sache erhöhen

Wertersatz: nur redlicher Besitzer, soweit Wert der Sache immer noch erhöht ist, § 996 BGB

Verwendungsersatz (1)?

BGHZ 27, 317:

E hat seinen Traktor an M vermietet, M hat ihn bei R zur Reparatur gegeben. Dazu war er dem E gegenüber berechtigt und verpflichtet. M fällt in Insolvenz und zahlt die Reparaturkosten nicht. R verlangt von E Zahlung der Kosten.

Zu Recht?

Verwendungsersatz für Traktor ?

Anspruchsgrundlage § 994 BGB?

aber: R berechtigter Besitzer

- Werkvertrag zwischen R und M
- Mietvertrag zwischen M und E
- dreigliedriges Besitzverhältnis
- keine Vindikationslage

nur Werklohnanspruch gegenüber M

aber Einwendung aus § 986 BGB ggü. E

Verwendungsersatz (2)?

BGHZ 34, 122:

K kauft einen PKW unter Eigentumsvorbehalt von E und gibt ihn zu R in die Reparatur. K zahlt die Reparaturrechnung nicht und zahlt auch an E den Kaufpreis nicht. Jetzt tritt E vom Vertrag zurück.

Kann R von E Ersatz der Reparaturkosten verlangen?

Verwendungsersatz PKW

§ 994 BGB

Vindikationslage, Problem: § 986 BGB

BGH: „nicht mehr berechtigter Besitzer“; jetzt unberechtigter Besitzer

MM 1: §§ 987 ff. BGB ab Wegfall des Besitzrechts

MM 2: §§ 987 ff. BGB gar nicht anwendbar

Nicht mehr berechtigter Besitzer

Rechtsprechung wendet §§ 985 ff BGB an.

Verwendungsersatz (3: Rangsdorfer Hausdrama)?

2010 bis

2026

über

500.000,- €

Entschädi-

gung

Parteien einigen sich

Das "Rangsdorfer Hausdrama" findet sein Ende

28.10.2026



Um dieses Haus (links) ging es in dem "Rangsdorfer Hausdrama", das nun sein Ende findet. Foto: picture alliance/dpa | David Hammersen

Seit 2010 beschäftigte ein Grundstücksstreit in Rangsdorf Gerichte, die Öffentlichkeit und nicht zuletzt auch Jurastudierende und Rechtsreferendare. Der Kampf einer Familie um ihr Haus hat nun mit einem Kompromiss sein Ende gefunden.

Sachverhalt: Rangsdorfer Hausdrama (1)

nach BGH NJW 2025, S. 1486

K ist seit 1993 als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Ab dem Jahr 2008 wird ohne sein Wissen die Zwangsversteigerung in das Grundstück betrieben. 2010 erhält B den Zuschlag und wird als Eigentümerin eingetragen. B lässt daraufhin das auf dem Grundstück befindliche Wochenendhaus abreißen und ein neues Wohnhaus errichten, das sie mit ihrer Familie ab 2012 bewohnt. Für den Hausbau nimmt sie ein Darlehen in Höhe von 280.000€ auf.

2014 wird der Zuschlagsbeschluss an B aufgrund einer Beschwerde von K, der zwischenzeitlich Kenntnis von der Zwangsversteigerung erlangt hatte, aufgehoben. Die von B hiergegen erhobene Anhörungsrüge sowie eine Verfassungsbeschwerde haben keinen Erfolg.

Sachverhalt: Rangsdorfer Hausdrama (2)

K hat daher gegen B einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB. Als er diesen geltend machen will, beruft sich B auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines Verwendungsersatzanspruchs für das von ihr errichtete Haus. Sie beziffert diesen mit 500.000,- €, da der Wert des Grundstücks durch den Bau mittlerweile um diesen Betrag gestiegen ist. K entgegnet, dass er an dem Haus gar kein Interesse habe, und fordert dessen Beseitigung. Außerdem würde er, wenn überhaupt, nur Bs tatsächliche Kosten in Höhe von 280.000,- € ersetzen. Zudem verweist er B „hilfsweise“ auf ihr Wegnahmerecht aus § 997 Abs. 1 BGB.

Steht B ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber K zu?

Lösung Rangsdorfer Hausdrama (1)

Verwendungsersatzanspruch, § 273 Abs. 2 BGB (bei Herausgabeanspruch ggf. § 1000 BGB)

- Buchposition „Gegenstand“
- Vindikationslage: rückwirkende Entstehung unschädlich
- Verwendungen: enger und weiter Verwendungsbegriff

Lösung Rangsdorfer Hausdrama (2)

- Verwendungen: Nützlichkeit
  - Objektive Verkehrswerterhöhung
  - Eigentümerinteresse irrelevant
  - Kostenbegrenzung

Lösung Rangsdorfer Hausdrama (3)

Kein Beseitigungsanspruch gem. § 1004 Abs.1 S. 1 BGB, arg. § 993 Abs. 1 Hs. 2 BGB

Kein Verweis auf Wegnahmerecht gem. § 997 Abs. 1 BGB, arg. keine Wegnahmepflicht, keine wirtschaftliche Aushöhlung des Verwendungsersatzes

Lösung Rangsdorfer Hausdrama (4)

Fälligkeit gem. § 273 Abs. 1 BGB: bei Vindikation § 1001 BGB

- Fälligkeit Verwendungsersatzanspruch gem. § 1001 BGB: vor Wiedererlangung/Genehmigung aufschiebend bedingt bzw. nicht fällig bzw. „unvollkommen“
- je nach Sachverhalt

Dasselbe rechtliche Verhältnis

- Konnexität: einheitlicher natürlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang

Lösung Rangsdorfer Hausdrama (5)

Auslegungsprobleme vom BGH

im Gutachtenstil diskutiert.

Konkurrenzen zu anderen Ansprüchen

Grundsatz: §§ 987 ff. BGB als abschließende Sonderregelung.

Delikts- und Kondiktionsrecht daneben unanwendbar

Ausnahmen:

- Fremdbesitzerexzess
- § 816 BGB
- Eingriffskondiktion
- rechtsgrundloser Besitz

Fremdbesitzerexzess

Ausnahme von Ausschließlichkeit der §§ 987 ff. BGB

Haftung aus §§ 991 Abs. 2, 823 BGB

keine Besserstellung ggü. berechtigtem Besitzer

Jungbullenfall, BGHZ 55, 176

Dem Kläger wurden zwei Jungbullen gestohlen. Der gutgläubige Beklagte schlachtet sie und verkauft die Wurst.

Ansprüche des Klägers gegen den Beklagten?

Jungbullenfall - Lösung

Eingriffskondiktion zur Überwindung des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses

Kl. kann vom Bekl. Herausgabe der Bereicherung gem. §§ 950, 951, 812 BGB verlangen.

Konkurrenzfälle in der Falllösung

Aufbauhinweis:

Anspruchsgrundlage

dann prüfen: Anwendbarkeit der xxx-Vorschriften

dafür ggf. Verweis nach oben

Rechtsgrundloser Besitz

V hat sein Grundstück an K verkauft und aufgelassen. Die Eintragung ins Grundbuch steht noch aus. Später stellt sich heraus, dass V geisteskrank war. K gibt das Grundstück zurück, will aber die Nutzungen behalten (z. B. Wert der gefällten Bäume).

Ansprüche von V gegen K?

Rechtsgrundloser Besitz - Lösung

kein Nutzungsersatz gem. § 993 BGB

aber bei wirksamer Übereignung §§ 812, 818 Abs. 1 und 2 BGB

also schlechterer Schutz des Eigentümers

ältere Ansicht, RGZ 163, S. 348: § 988 BGB anwendbar

Eigentum und § 985 BGB

Anspruch nach § 985 BGB kann nicht abgetreten werden, da er unmittelbar mit dem Eigentum verbunden ist.

Eine Einziehungsermächtigung ist aber möglich (nach § 185 BGB konstruiert).

Verwendungsbegriff

BGHZ 10, 171, 177: Maßnahmen, die darauf abzielen, den Bestand der Sache als solcher zu erhalten oder wiederherzustellen oder den Zustand der Sache zu verbessern.

RGZ 152, 100, 101: alle Vermögensaufwendungen, die einer Sache zugute kommen (unabhängig vom Erhaltungs- und Verbesserungszweck).

Neuer Verwendungsbegriff der Rechtsprechung

Rangsdorfer Hausdrama

objektive Berechnung

auch Umgestaltung der Sache

Begrenzung durch tatsächlich investierte Kosten

Bau auf fremdem Grundstück

BGHZ 41, 157:

E verlangt von B ein dem E gehörendes Grundstück heraus. B hat auf dem Grundstück einen Neubau errichtet und beruft sich auf sein Zurückbehaltungsrecht, bis E die Kosten des Neubaus erstattet hat.

Bau auf fremdem Grundstück

ältere BGH-Rechtsprechung

keine Erhaltungs- oder Verbesserungsintention

Anspruch aus § 242 BGB

seit 2025: Entscheidung im Rangsdorfer Hausdrama

§ 1004 BGB: actio negatoria

„verneinende Klage“

Beeinträchtigung „in sonstiger Weise“: alles, was nicht von §§ 823, 985 BGB erfasst wird.

Duldungspflicht, § 1004 Abs. 2 BGB

Umkehr der Beweislast

Privatrechtliche Duldungspflichten: Einwilligung des Eigentümers, Vertrag, Gesetz (z. B. Nachbarrecht).

Öffentlichrechtliche Duldungspflichten: Gesetz, Verwaltungsakt. Zweifelsregelung in § 906 Abs. 1 S. 2 und 3 BGB.

Störer

Handlungsstörer

Zustandsstörer/ mittelbarer Störer

auch im Polizei- und Ordnungsrecht

Wer ist Störer?

Nachbar N vermietet sein Haus an einen Unternehmer U, der eine stark lärmende Diskothek betreibt.

Gegen wen richtet sich der Unterlassungsanspruch?

Rechtsfolgen von § 1004 BGB

Beseitigungsanspruch

Unterlassungsanspruch

vorbeugender Unterlassungsanspruch (analog)

Auch bei Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts (ggf. doppelte Analogie)

Wiederholungsfall Verwendungen

B ist unrechtmäßiger, aber redlicher Besitzer des Grundstücks von E und baut ein Haus. E fordert Herausgabe, B will Ersatz für die Baukosten.

Anspruchsgrundlage § 996?