Prof. Dr. Thomas Hoeren Sommersemester 2010

DAS EIGENTUM AN BEWEGLICHEN SACHEN (FAHRNIS)

I. Erwerb

A. Kraft Rechtsgeschäftes

1. vom Berechtigten:	2. vom Nichtberechtigten:
a) § 929, 1 BGB aa) Einigung über den Übergang des Eigentums bb) Übergabe der Sache cc) einig sein	§§ 929, 1; 932 I + II; 935 I BGB; Ausnahmen: §§ 935 II; 937 BGB
b) § 929, 2 BGB Einigung über den Übergang des Eigentums	§ 932 I 2 1 BGB
c) § 930 BGB aa) Einigung über den Übergang des Eigentums bb) Vereinbarung eines (antizipierten) Besitzkonstitutes gem. § 868 BGB cc) Bestimmtheit dd) kein wesentliches Bestandteil gem. §§ 93, 94 BGB ee) Vorsicht bei Zubehör: § 1120 BGB	§§ 929, 1; 930, 933, 935 I BGB Entscheidend: Übergabe Ausnahmen: §§ 935 II, 937 BGB
d) § 931 BGB aa) Einigung über den Über-	§§ 929, 1; 934, 935 I BGB Ausnahmen: §§ 935 II,

gang des Eigentums 937 BGB

bb) Abtretung des Herausgabeanspruches aus dem Besitzmittlungsverhältnis
§§ 398, 870 BGB

B. Kraft Gesetzes

1) §§ 964 ff. BGB (Realakte)
2) § 952 BGB (Schuldurkunde)
3) § 953 BGB (Trennung)
4) § 958 BGB (herrenlose Sachen)
5) § 973 BGB (Fund)

II. Untergang des Fahrnis: §§ 946 ff.; 959; 973 BGB

III. Belastungen

A. Entstehung

1) kraft Rechtsgeschäftes

a) Das Pfandrecht gem. §§ 1204, 1205 (1207) BGB
als Sicherungsrecht

b) Nießbrauch gem. §§ 1030, 1032 BGB
als Nutzungsrecht (in der praxis gebräuchlich)

2) kraft Gesetzes

a) Gesetzliche Pfandrechte

aa) im BGB §§ 559, 647, 704, 581 II BGB
(§ 1207 gilt wegen § 1257 BGB nicht)

bb) im HGB § 366 III HGB

b) Pfändungspfandrecht § 808 ZPO

B. Untergang

1) kraft Vertrages
gutgläubig lastenfreier Erwerb gem. § 936 I - II - III BGB

Merke: Ein gutgläubiger-lastenfreier Erwerb setzt voraus, daß der Erwerber dieselbe besitzrechtliche Positione erwirbt wie beim gutgläubigen Erwerb vom Nichtberechtigen.

2) kraft Gesetzes
§§ 1253, 1257 BGB

C. Einreden

ASPEKTE DES FAHRNIS

I. Formen

A. Alleineigentum

B. Gesamthandseigentum: z. B. GbR, OHG, KG gem. §§ 718 f. BGB; 105 II, 161 II HGB; noch nicht geteilte Erbengemeinschaft gem. § 2032 BGB, die Gütergemeinschft gem. § 1416 BGB

C. Miteigentum: §§ 1008 ff. BGB

II. Rechtscharakter der Übertragung: abstrakt

III. Rechtscharakter der Belastung (Pfandrecht): akzessorisch

IV. A. Ansprüche des Eigentümers aus dem Eigentum §§ 985, 1004 BGB

B. Ansprüche des Besitzers: §§ 861 - 1007 BGB

DAS EIGENTUM AN UNBEWEGLICHEN SACHEN (IMMOBILIEN)

I. Erwerb der Immobilie

A. vom Berechtigten: §§ 873, 925 BGB

1) Einigung über den Übergang des Eigentums

2) Auflassung gem. § 925 BGB

3) Eintragung im Grundbuch

B. vom Nichtberechtigten: §§ 873, 892, 925 BGB

II. Untergang: § 875 BGB

III. Belastung

A. Entstehung der Belastunge

1) kraft Verträge

a) Erbbaurecht gem. §§ 1012 ff. BGB

b) Dienstbarkeiten gem. §§ 1018 ff. BGB

c) Vorkaufsrecht gem. §§ 1094 ff. BGB

d) Reallasten gem. §§ 1105 ff. BGB

e) Grundpfandrechte gem. §§ 1113 ff. BGB

2) kraft Pfändungsrechtes

§ 865 ZPO

B. Untergang: gutgläubig lastenfreier Erwerb: § 892 BGB

ASPEKTE DER IMMOBILIEN

I. Formen

A. Alleineigentum

B. Gesamthandseigentum

C. Miteigentum

II. Rechtscharakter

A. der Übertragung: abstrakt

B. der Belastung

1) Hypothek: akzessorisch

2) Grundschuld: abstrakt

III. Ansprüche des Eigentümers

A. aus dem Eigentum: § 985 BGB

B. vorläufiger Rechtsschutz des Eigentümers: § 899 BGB

C. gegen den zu Unrecht eingetragenen Bucheigentümer § 894 BGB

D. Schutz des zukünftigen Eigentümers gegen Zwischenverfügungen: §§ 883 II, 888, 885 BGB

DIE VORMERKUNG

I. Erwerb	1) originär	2) derivativ
A. vom Berechtigten	§ 885 BGB i.V.m. § 883 III BGB	§ 401 BGB (analog)
	a) Bewilligung oder: einstweilige Verfügung	durch Abtretung des sicherungsfähigen Anspruches
	b) Eintragung im Grundbuch	
	c) sicherungsfähiger Anspruch	
B. vom Nichtberechtigten	§ 885 BGB i.V.m. § 893, 2. Alt. analog vgl. BGHZ 28, 182	§ 401 BGB (analog) streitig

II. Untergang der Vormerkung

A. durch Erlöschen des zu sichernden Anspruches

B. durch Aufhebung gem. § 875, 876 BGB

C. durch Ausschlußurteil gem. § 887 BGB

III. Belastungen

A. Kraft Vertrages
§§ 1273, 1280 BGB

B. Kraft Pfändungspfandrechtes

§ 857 ZPO

Aspekte der Vormerkung:

I. Funktion der Vormerkung

Schutz eines Anspruches, der auf dingliche Rechtsänderung gerichtet ist.

II. Formen der Vormerkung

A. die Auflassungsvormerkung

B. die Löschungsvormerkung (vgl. § 1179 BGB)

C. zur Sicherung eines Vorkaufrechtes

D. Hypothekenvormerkung etc.

III. Wirkung der Vormerkung

§ 24 KO, § 884 BGB, § 883 Abs. 2 BGB

IV. Rechtscharakter

akzessorisch

V. Durchsetzung

A. aus der Vormerkung: § 888 Abs. 1 BGB

B. gegen die Vormerkung: § 894 BGB analog

Probleme der Vormerkung

1. Vormerkung ist keine Verfügung, wird aber wie eine Verfügung behandelt. Konsequenz: Sämtliche Vorschriften, die eine Verfügung betreffen, gelten für die Vormerkung entsprechend. Beispiel: §§ 185 Abs. 2, 883 Abs. 2, 893 2. Alt., 894, 1365 BGB

2. § 883 Abs. 2 BGB wirkt auch gegen Widersprüche, die nach Stellung des Antrages auf Eintragung der Vormerkung im Grundbuch eingetragen worden sind, vgl. RGZ 121, 44 ff.

3. Im Falle der Konsolidation wird der gutgläubige Erwerber einer Vormerkung, der vom Nichtberechtigten erworben hat, nicht geschützt, vgl. BGH NJW 1981, 447.

4. Die nachträgliche Heilung eines unwirksamen Anspruchs (§ 313 i.V.m. § 125 BGB) wirkt nicht mit ex tunc-Wirkung zugunsten der Vormerkung, vgl. BGHZ 54, 56 ff.

5. Mit Auflassung und Stellung des Antrages auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung hat der Käufer eines Grundstückes eine Anwartschaft erworben. Konsequenz: Aufhebung des Grundstückskaufvertrages ist formpflichtig, vgl. BGH NJW 82, 1639.

6. Die Verzugsvorschriften sind für die Vormerkung nicht anwendbar, vgl. BGHZ 49, 263 ff.

7. Weder erbvertragliche Ansprüche (siehe § 2286) noch Vermächtnisse sind vor Eintritt des Erbfalles vormerkungsfähig.

DIE (FREMD) HYPOTHEK

I. Erwerb	1) originär	2) derivativ
A. Kraft Rechtsgeschäftes		
1) vom Berechtigten	§ 873, 1113 ff. BGB	§ 1153 I BGB
Übertragung	a) Einigung (§ 873) über die Belastung des Eigentums an dem Grundstück	durch der Forderung; bei Briefhypothek: § 1154 I, II; bei Buchhypothek §§ 1154 III BGB
	b) Eintragung der Belastung im Grundbuch	
	c) Bestehen einer bestimmten Forderung (gegenwärtige; künftige; bedingte)	
	d) aa) Briefhypothek §§ 1116 I, 1117 BGB bb) Buchhypothek §§ 1116 II BGB	
2. vom Nichtberechtigten	§§ 873, 1113 ff. i.V.m. § 892 I	a) beim Mangel der Forderung:
	2. Alt. BGB	§ 1138, 1. Hs. BGB
		b) beim Mangel der dinglichen Berechtigung: §§ 891 ff. i.V.m. § 1155

BGB
c) Bei a) + b)
§§ 1138 i.V.m.
891, 891 ff.,
1155 BGB

B. Kraft Gesetzes

1. §§ 774, 1225; 401, 412
Problemkreis: Wettlauf der Sicherer.
Therapie: §§ 774 II analog

2.§ 268 III i.V.m. § 1150

II. Untergang der (Fremd) Hypothek

1. Kraft Rechtsgeschäftes

Aufhebung: §§ 875, 1183

2. Kraft Gsetzes

a) Erlöschen der zu sichernden Forderung, § 1163 I 2 BGB.
Die Frendhypothek verwandelt sich in eine Eigentümer-hypothek. Vorsicht: § 1164 (gesetzlich geregelter Forderungsaustausch).

b) Befriedingung, § 1181 BGB; § 52 ZVG

c) Verzicht, § 1168, siehe auch 1191 BGB.

d) Ausschluß, §§ 1170, 1171 BGB

(Der Erwerb einer Hypothek ist somit möglich:
1. durch den Zessionar (Regelfall), §§ 1153, 1154 BGB
2. durch den Eigentümer, §§ 1143, 1163 I 2 BGB
3. durch den Schuldner, § 1164 BGB
4. durch den sonstigen Dritten, z. B. § 268 III i.V.m.

III. Einrede/Belastung

A. Einreden gegen die (Fremd) Hypothek

1. Geltendmachung der Einreden des persönlichen Schulderns

durch den Eigentümer des Grundstückes

a) Erwerb der Einrede

aa) Entstehung
Die Einrede muß in der Beziehung persönlicher Schuldner und Hypothekar H1 entstanden sein.

bb) Übergang der Einrede

(1) Ein etwaiger Hypothekar H2 erwirbt die Forderung gem. § 404 BGB stets einredebehaftet.

(2) Das Recht, die Einrede des persönlichen Schuldners geltend zu machen, ergibt sich für den Eigentümer des belasteten Grundstücks aus § 1137 BGB.

b) Untergang der Einrede

aa) Rechtsgeschäftlich: z.B. Verzicht

bb) Gesetzlich: Gutgläubig einredefreier Erwerb gem. § 1138, 2. Hs. BGB (Vorsicht: § 1184 II BGB!)

c) Gegeneinreden

2. Eigene Einreden des Eigentümers bei Inanspruchnahme aus der Hypothek

a) Erwerb der Einrede

aa) Entstehung
Die Einrede muß in der Beziehung Eigentümer und Hypothekar H1 entstanden sein.

bb) Übergang der Einrede
Der Hypothekar H2 muß sich die alte Einrede gem. § 1157 I BGB entgegenhalten lassen.

b) Untergang der Einrede

aa) Rechtsgeschäftlich: Verzicht

bb) Gesetzlich: Gutgläubig einredefreier Erwerb gem. § 1157 II BGB

c) Gegeneinreden

B. Belastungen der Hypothek

1. Kraft Rechtsgeschäftes: Nießbrauch, § 1068 BGB, Pfandrecht, § 1273 BGB

2. Kraft Pfändungsrechtes: §§ 830 I 1 ff. ZPO

ASPEKTE DER HYPOTHEK

I. Funktion der Hypothek

Belastung eines Grundstückes zur Sicherung einer Forderung; ein Verwertungsrecht

II. Formen der Hypothek

1. Buchhypothek, §§ 1116 II - 1153 III BGB
2. Briefhypothek, §§ 1116 I, 1117 - 1153 I, II BGB
3. Höchstbetraghypothek, § 1190 BGB
4. Verkehrshypothek
5. Sicherungshypothek, §§ 1184, 1185 BGB

6. Gesamthypothek, §§ 1172 ff. BGB

III. Wirkung der Hypothek

Dingliche Sicherung

IV. Rechtscharakter

akzessorisch, § 1113

V. Durchsetzung

1. aus der Hypothek: § 1147 BGB

2. gegen die zu Unrecht im Grundbuch eingetragene Hypothek: § 894 BGB

VI. Regreß

1. Regreß des Eigentümers gegen den persönlichen Schuldner: Aus der Forderung i.V.m. § 1143 BGB (ein Fall der cessio legis)

2. Regreß des persönlichen Schuldners gegen Eigentümer: §§ 1147 i.V.m. 1163 I 2 i.V.m. 1164 I 1 BGB

DIE (FREMD) GRUNDSCHULD

I. Erwerb	originär	derivativ
A. vom Berechtigten:	§§ 873, 1114 ff., 1191, 1192 ff. BGB	§§ 1154, 1192 ff. BGB
	1) Einigung über die Belastung des Grundstückes	1) Einigung über den Übergang der Grund-schuld
	2) Eintragung der Belastung im Grundbuch	2) Schriftliche Abtretungs-erklärung
	3) entweder Brief-grundschuld: §§ 1116 I - 1117 BGB; oder Grundschuld § 116 II BGB	3) Übergabe des Grundschuld-briefes bzw.: § 1154 III BGB
B. vom Nicht-berechtigten	§§ 873, 892, 1114 ff.; 1192 ff. BGB	§§ 1154 I i.V.m. 892 2. Alt. BGB

II. Untergang

A. § 875 BGB

B. §§ 1181, 52 ZVG

III. Einrede/Belastung

A. Einrede

1) Erwerb

a) Entstehung: Grundschuldgläubiger gegenüber Grundschuld-Schuldner

b) Übergang; auf den Grundschuld-Schuldner gem. §§ 1157, 1, 1192 BGB

2) Untergang

a) kraft Rechtsgeschäftes: z.B. Verzicht

b) kraft Gesetzes; gutgläubig einredefreier Erwerb gem. §§ 1157, 2 - 1192 BGB

3) Gegeneinreden

B. Belastungen der (Fremdgrundschuld)

1) kraft Rechtgeschäftes:
Pfandrecht/Nießbrauch

2) kaft Hoheitsaktes:
Pfändungspfandrecht

ASPEKTE DER (FREMD) GRUNDSCHULD:

I. Funktion der Grundschuld:

Belastung einer Grundschuld
Verwertungsrecht: §§ 1147 i.V.m. 1191/92 BGB

II. Formen der Grundschuld:

A. Buchgrundschuld: §§ 1116 II i.V.m. 1191 BGB

B. Briefgrundschuld: §§ 1116 I i.V.m. 1191/92 BGB

C. Eigentümergrundschuld: § 1177 I BGB

D. Fremdgrundschuld

III. Wirkung der Grundschuld:

Dingliche Sicherung im Insolvenzfalle

IV. Rechtscharakter der Grundschuld: abstrakt

V. Durchsetzung:

A. Aus der Grundschuld §§ 1147 i.V.m. 1192 BGB

B. Gegen die falsch eingetragene Grundschuld: § 894 BGB