

Sachenrecht

Einheit 12: Grundeigentum

Themen der Vorlesung Sachenrecht



Besitzformen
Besitzschutz



Eigentum
EBV
Übereignung
Anwartschaft



Immobilien
Nachbarrecht
Vormerkung
Hypothek/GS

Literatur zum Immobiliarsachenrecht

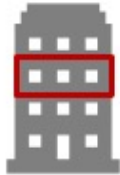


- *Tobias Helms* und *Jens Martin Zeppernick*: *Sachenrecht II: Immobiliarsachenrecht*, 4. Aufl. 2020



- Lasten und Beschränkungen:
 - Vormerkung, §§ 883–888 BGB
 - Dingliches Vorkaufsrecht §§ 1094–1104 BGB
 - Dienstbarkeiten inkl. Nießbrauch, §§ 1018–1093 BGB
 - Reallasten, §§ 1105–1112 BGB
- Grundpfandrechte:
 - Hypothek, §§ 1113–1190 BGB
 - Grundschuld, §§ 1191–1198 BGB
 - Rentenschuld, §§ 1199–1203 BGB

Sonderformen des Eigentums

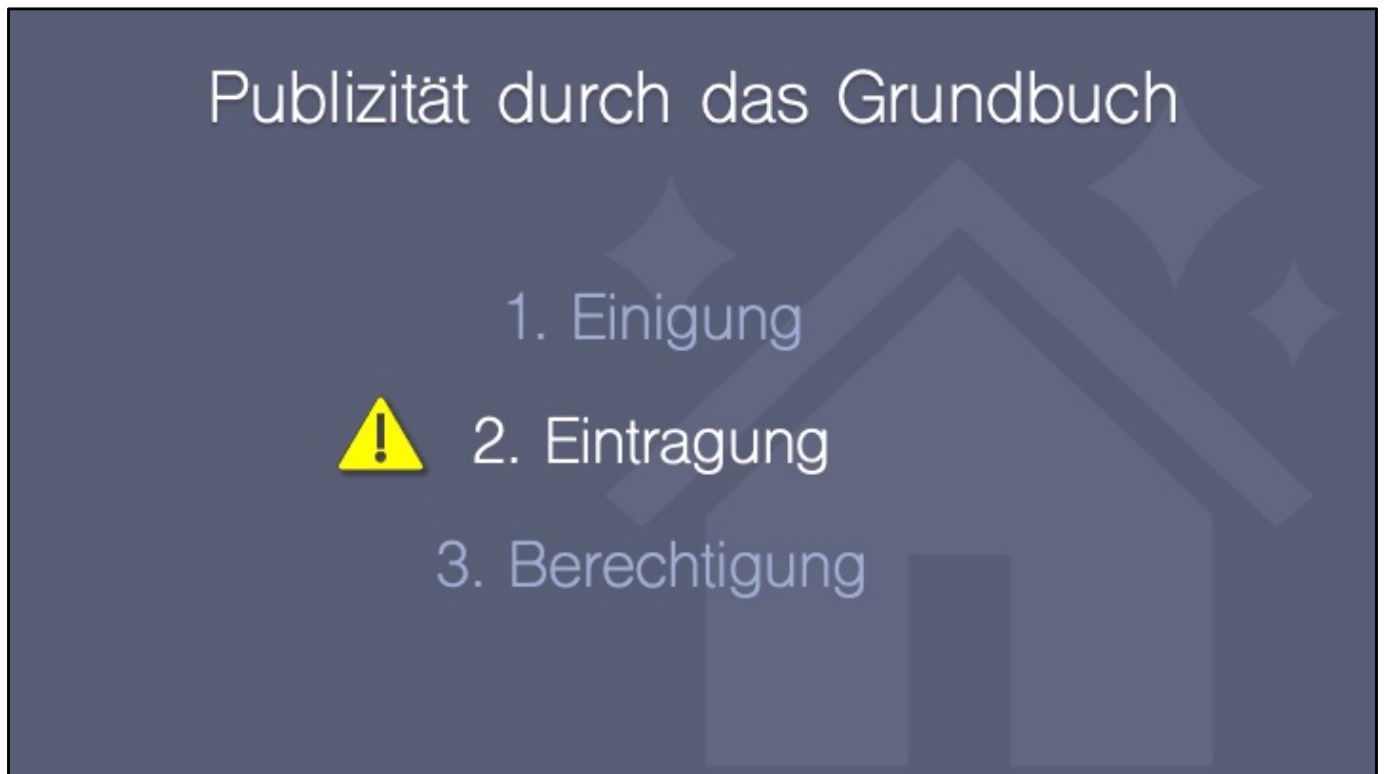


Wohnungseigentum
WEG



Erbbaurecht
ErbbauRG

- Wohnungseigentum und Erbbaurecht sind Ausnahmen von §§ 93, 94 BGB
→ Ausnahmsweise sind Immobilien bzw. Immobilienteile sonderrechtsfähig
- Wohnungseigentum
 - Bei Begründung von Wohnungseigentum entsteht
 - **Sondereigentum** an einer Wohnung bzw. Teileigentum an Nicht-Wohnräumen
 - **Miteigentum** am Gemeinschaftseigentum
 - Alle Wohnungseigentümer bilden zusammen die Wohnungseigentümergeinschaft
 - Die Gemeinschaft ist rechts- und parteifähig nach § 9a Abs. 1 S. 1 WEG
 - Es gelten die §§ 741 ff. BGB
 - Bei Begründung von Wohnungseigentum haben die Mieter ein gesetzliches, nur-schuldrechtliches Vorkaufsrecht, § 577 BGB
 - Bitte lesen Sie §§ 1, 9a, 9b, 10 WEG!
- Erbbaurecht
 - Das Erbbaurecht ist ein Zwitter aus Eigentum und dinglicher Last: Zeitlich begrenztes (häufig 99 Jahre) Bau- und Nutzungsrecht gegen Zahlung des Erbbauzinses, siehe § 1 ErbbauRG
 - Während der Dauer des Erbbaurechts gehört der Bau dem Berechtigten und nicht der Grundstückseigentümerin
 - Bei Zeitablauf bzw. Heimfall fällt der Bau an die Grundstückseigentümerin; der Berechtigte wird dafür mit dem Verkehrswert entschädigt
 - Vorteil: Berechtigte zahlt in Raten, Eigentümerin gibt Eigentum nicht komplett auf
 - Bitte lesen Sie die §§ 1-3, 27, 32 ErbbauRG!



- Bitte überfliegen Sie die §§ 873–882 BGB zu Erwerb, Änderung und Aufhebung dinglicher Rechte an Grund und Boden!
- Wahrung der Publizität bei Rechtsänderungen durch **Eintragung im Grundbuch**
- **Drei Funktionen** von Grundbucheinträgen:
 - Voraussetzung einer Rechtsänderung, § 873 Abs. 1 BGB (s.o.)
 - Im *Mobiliarsachenrecht*: Übergabe = Besitzweitergabe
 - Vermutung des Eigentums bzw. der Inhaberschaft dinglicher Rechte, § 891 BGB
 - Im *Mobiliarsachenrecht*: § 1006 BGB
 - Öffentlicher Glaube, § 892 BGB
 - Im *Mobiliarsachenrecht*: § 932 BGB
- **Verfahren** der Grundbucheintragungen:
 - Wesentliche Regeln in der Grundbuchordnung (GBO, Schönfelder Nr. 114)
 - Ein funktionierendes Grundbuchwesen ist international nicht unbedingt selbstverständlich, für die Funktion von Grundeigentumsrechten aber sehr wichtig, siehe <https://www.economist.com/middle-east-and-africa/2020/09/12/the-quest-for-secure-property-rights-in-africa>

Grundbuchordnung

Amtsgericht Sachenstadt
Grundbuch von Dorfhausen

Bestandsverzeichnis

Erste Abteilung

Lfd. Nr.	Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe in qm	Eigentümer	Grundlage der Eintragung
1	123/1	Frühlingseck 2 Gebäude und Freifläche	287	Nia Winter, geb. 7.4.1989	Erbschein vom 2.9.2020 Az. VI 12/2020 AG Sachenstadt

Vereinfachtes Beispiel

- Zuständig für die Führung des Grundbuchs ist nach § 1 Abs. 1 S. 1 GBO das Amtsgericht als Grundbuchamt
 - Bei Erbbaurechten wird zusätzlich ein Erbbaugrundbuch geführt, § 14 ErbbauRG
- Jedes Grundbuchblatt hat vier Teilblätter:
 - Bestandsverzeichnis
 - Erste Abteilung: Eigentümer
 - Zweite Abteilung: Lasten und Beschränkungen
 - Dritte Abteilung: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
- Eintragungsverfahren, §§ 13 ff. GBO:
 - Formelles Konsensprinzip: Bewilligung des Berechtigten erforderlich und grds. ausreichend, § 19 GBO
 - Materielles Konsensprinzip: Bei Auflassungen Nachweis der Einigung erforderlich, § 20 GBO
- Rangverhältnisse nach Priorität, vgl. §§ 879–881 BGB
- Löschungen werden durch Unterstreichen oder Durchstreichen vorgenommen
- Wenn der **Grundbuchinhalt falsch** ist:
 - Grundbuchberichtigungsanspruch, § 894 BGB
 - Voraussetzungen: Grundbuch zugunsten des Anspruchsgegners und zu Lasten der Anspruchstellerin falsch
 - Rechtsfolge: Anspruch auf Bewilligung der Berichtigung
 - Beispiel: Eigentumsübertragung wegen Geschäftsunfähigkeit nichtig
 - Absicherung per Widerspruch, § 899 BGB

Grundbuchordnung

Amtsgericht Sachenstadt
Grundbuch von Dorfhausen

Zweite Abteilung

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	Veränderungen	Löschungen
1	Geh- und Fahrrecht für jew. Eigentümer des Grundstücks 123/3, eingetragen am 6.2.2018	Berechtigt nun: Jew. Eigentümer des Grundstücks 123/2, eingetragen am 21.4.2019	Gelöscht am 21.4.2021

Vereinfachtes Beispiel



- Wiederholungsfragen:
 - Was sind die wesentlichen Charakteristika von Wohnungseigentum und Erbbaurecht?
 - Welche Funktionen haben Eintragungen im Grundbuch?
 - Was wissen Sie über das Verfahren nach der GBO?