

Sachenrecht

BRD: Besitz × Eigentum

- **Besitz**

tatsächliche Sachherrschaft

- Besitzer einer Wohnung aufgrund des Mietvertrages

- **Eigentum**

rechtliche Sachherrschaft

- Eigentümer eines Hauses aufgrund des Kaufvertrages

Eigentümer-Besitzer

man unterscheidet bei dem Besitzer noch zwischen mittelbarer Besitzer und unmittelbarer Besitzer

- **der mittelbare Besitzer** ist immer der, der auch die tatsächliche Herrschaft hat, also auch immer der Eigentümer
- **dem unmittelbaren Besitzer** wird über eine bestimmte Zeit eine Sache überlassen

man bezeichnet ihn als *Mieter, Pächter, Verwahrer oder Pfandgläubiger*



Österreichisches Recht

Inhaber - Besitzer - Eigentümer

- **Inhaber:**

Juristisch gesehen ist eine Person Inhaberin/Inhaber einer Sache, wenn sie die Sache zwar in ihrer (tatsächlichen) Macht oder Gewahrsame hat, aber nicht den Willen hat, sie als die ihre zu betrachten und zu behalten.

- **Besitzer:**

Neben der tatsächlichen Sachherrschaft (Innehabung) hat jemand auch den Willen, die Sache als die Seine zu behalten (Besitzwillen). Der Besitzer kann rechtlich über die Sache verfügen.

Beispiel: Eine Mieterin/ein Mieter ist Besitzerin/Besitzer einer Sache



Österreichisches Recht

Juristisch ist zwischen Besitz und Eigentum zu unterscheiden: Eigentum ist ein "Vollrecht", Besitz bedeutet ein "Weniger" an Rechten. Man spricht von Besitz, wenn eine Person zur bloßen Innehabung einer Sache zusätzlichen den Willen hat, die Sache als die ihre zu behalten.

Eigentümer:

Die unbeschränkte Befugnis einer Person über eine Sache (Herrschaftsrecht). Der Eigentümer kann rechtlich und tatsächlich mit seinem Eigentum machen, was er will.



Schweizerisches Recht

- regelt das Verhältnis zwischen Besitzer und Eigentümer nicht explizit
- ein vergleichbares Institut regelt indessen das Rechtsverhältnis zwischen dem **zum Besitz Berechtigten** und **dem aktuellen Besitzer**
- das Gesetz unterscheidet dabei zwischen **dem gutgläubigen** und **bösgläubigen Besitzer**

Grundeigentum

römischrechtlicher Grundsatz:

superficies solo cedit

„Der Überbau weicht dem Boden“

- Beschreibt den Grundsatz, dass bisher bewegliche Sachen, die mit einem Grundstück untrennbar verbunden werden, rechtlich Teil dieses Grundstücks werden.

Arten des Eigentums

- **Alleineigentum** - Rechtsinhaber ist nur eine natürliche oder juristische Person
- **Miteigentum** - jeder Miteigentümer kann über einen Bruchteil an der Sache frei verfügen
- **Gesamthandseigentum**
(Gesamthandsgemeinschaft) - jeder ist am Ganzen berechtigt, also Eigentümer der ganzen Sache, beschränkt durch die Mitberechtigung des anderen

Arten des Eigentums

- **Geistiges Eigentum**

beschreibt die absoluten Rechte an immateriellen Gütern

dazu gehören die Schutzrechte (z. B. Urheberrecht, Namensrecht, Patente usw.), die Geschäftsgeheimnisse

Übertragung

1. Fall: Übergabe von beweglichen Sachen z.B. Auto -
Übergabe und Einigung
2. Fall: Gebrauchsüberlassung von unbeweglichen
Sachen z.B. Wohnung - **Auflassung**
= Einigung vor dem Notar und Eintragung ins
Grundbuch

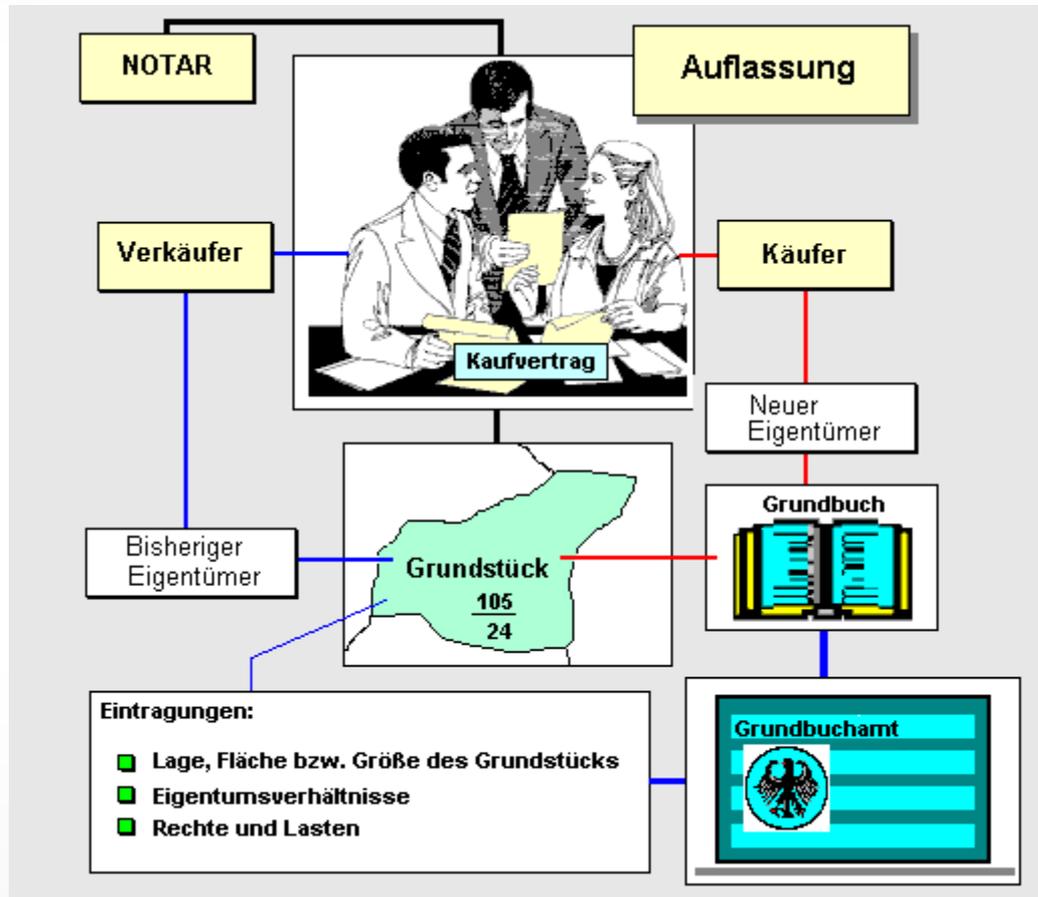
Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb

- **bei Grundstücken (Immobilien/unbewegliche Sachen):**
 1. Einigung über Eigentumswechsel (Auflassung)
 2. Eintragung ins Grundbuch

Dingliche Einigung = Auflassung

- **zwischen:**
Veräußerer und Erwerber
- **vor dem:**
Notar (notarielle Beurkundung)
Beurkundungsgebühr

Grundbuch



Auflassung

Die Erfüllung eines Kaufvertrages - Einigung (Auflassung)



➔ Wer ist eine zuständige Stelle?

➔ Amtsgericht

➔ Notar



Grundbuchamt

- **Eintragung in das Grundbuch**

geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden.

eingetragen werden können folgende Rechte: **das Eigentum, das Wohnungseigentum, das Pfandrecht, das Baurecht, Dienstbarkeiten und Reallasten**

- **Grundbücher geführt von:**

- Amtsgerichten (BRD)
- Bezirksgerichte (AT)
- In der Schweiz ist die Führung der Grundbücher und der Betrieb der Grundbuchämter Aufgabe der Kantone, die Oberaufsicht hat der Bund

Kataster

- von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse und zum verbindlichen Nachweis der Grenzen
- umfasst das **Koordinatenverzeichnis** (Unterlagen zur Lagebestimmung der Festpunkte und der Grundstücksgrenzen), **Pläne** und **Luftbilder** (Unterlagen zur Ersichtlichmachung von Tatsachen), die **Katastralmappe** (das ist die zeichnerische Darstellung der Grundstücke) sowie das **Grundstücksverzeichnis**

Grundstücksverzeichnis

- es enthält für jedes Grundstück:
Grundstücksnummer
- **Benützungsart** oder **Benützungsabschnitte** (z.B. Baufläche, Garten etc.)
- das **Ausmaß der Fläche**

Erwerb von Grundeigentum

- **durch ein Rechtsgeschäft**
 - z. B. Kaufvertrag
- **kraft Gesetzes**
 - Zuschlag bei der Zwangsversteigerung
 - Erbschaft
 - Ersitzung (Wer eine bewegliche Sache zehn Jahre im Eigenbesitz hat, erwirbt das Eigentum .
 - eventuell durch gerichtliches Urteil

Quellen

- <http://www.iwk-verlag.de/Demo/BwLex/html/G/Grundbuch.htm>
- <https://www.lexwiki.ch/zivilrecht/sachenrecht/>
- http://www.kubiss.de/bildung/projekte/schb_netz/b4_projekte/schueler/ik10c0708/6/index.htm.html
- <https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/8ab4a8a422985de30122a90f642f6204.de.html>
- <https://www.justiz.gv.at/web2013/html/default/2c9484852308c2a601240b49a3e5083a.de.html>
- <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/99/Seite.991098.html>
- <http://www.glamour-home.at/component/content/article/10-i/181-inhaber-besitzer-eigentuemmer.html>
- <https://www.youtube.com/watch?v=8ZsQ8T07M2M>
- <http://memegenerator.net/instance/53302105>