

Beschränkte dingliche Rechte – Allgemeine Grundsätze

I. Begründung

Wie Eigentum, § 873 I BGB: Einigung und Eintragung

II. Inhaltsänderung

Jede Änderung in den Befugnissen des Berechtigten bzw. jede Verfügung über ein dingliches Recht, die *nicht* Begründung, Belastung, Übertragung, Aufhebung oder Rangänderung ist

Grenze: Typenzwang

Beispiele:

- Ersetzung einer Hypothekenforderung durch eine andere, § 1180 BGB
- Umwandlung einer Sicherungshypothek in eine gewöhnliche Hypothek, § 1186 BGB
- Umwandlung Hypothek in Grundschuld und umgekehrt, § 1198 BGB

Voraussetzungen:

Einigung und Eintragung, §§ 877, 873 BGB

u.U. mit Zustimmung Dritter, §§ 877, 876 BGB

III. Aufhebung

Beschränkte dingliche Rechte können nach § 875 BGB aufgehoben werden.

Ausnahmen:

- Aufgabe des Grundstückseigentums, § 928 BGB
- Nießbrauch an einem Grundpfandrecht, §§ 1072, 1064 BGB
- Pfandrecht, §§ 1273, 1255 BGB

Voraussetzungen:

- Einseitige Aufhebungserklärung gegenüber GBA
oder gegenüber Begünstigtem, § 875 I 1, 2 BGB
- *und* Löschung im Grundbuch
(u.U. mit Zustimmung eines Dritten, § 876 BGB)

IV. Verjährung

1. Beschränkte dingliche *Rechte* (ebenso wie das Eigentum) verjähren nicht
2. *Ansprüche* aus beschränkten dinglichen Rechten
 - z.B. - Recht, die Nutzungen der Sache zu ziehen (Nießbrauch, § 1030 BGB)
 - Recht, ein Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen (Dienstbarkeit, §§ 1018, 1090 BGB)
 - Recht, die Duldung der Zwangsvollstreckung in ein

Grundstück zu verlangen (Hypothek, §§ 1113, 1147 BGB)

- a) Verjähren *nicht*, wenn das Recht im Grundbuch eingetragen ist, § 902 BGB
- b) *Verjähren*, wenn Recht zwar entstanden, aber im Grundbuch (zu Unrecht) gelöscht wurde, § 901 S. 1 BGB oder nicht eingetragen wurde, § 901 S. 2 BGB
=> §§ 195 ff. BGB

Mit Eintritt der Verjährung *erlischt* auch das beschränkte dingliche Recht (sog. Buchversitzung bzw. Tabularverschweigung)

V. Rangordnung

An einem Grundstück können *mehrere* beschränkte dingliche Recht bestellt werden

=> Keine Gleichrangigkeit mit anteilmäßiger Befriedigung sondern:
Rangverhältnis!

(„Wer zuerst kommt, mahlt zuerst“)

1. Gesetzliche Rangordnung, § 879 BGB

- a) Locus-Prinzip, § 879 I 1 BGB

In derselben Abteilung bestimmt sich der Rang nach der Reihenfolge der Eintragung

b) Tempus-Prinzip, § 879 I 2 BGB

In verschiedenen Abteilungen bestimmt sich der Rang nach dem Datum der Eintragung

2. Rechtsgeschäftlich bestimmter Rang

a) Rangvereinbarung

Teil der dinglichen Einigung nach § 873 BGB
Ausnutzung der §§ 17, 45 GBO

b) Rangänderung, § 880 BGB

c) Rangvorbehalt, § 881 BGB