



Das neue BGB für alle



AUFTEILUNGEN DES EIGENTUMSRECHTS

- Die Eigentumsrechtsaufteilungen werden im neuen BGB geregelt in **Titel III, Art. 693-772**. Es handelt sich um:
 - das Überbaurecht
 - das Nutznießungsrecht;
 - das Benutzungsrecht;
 - das Wohnrecht;
 - das Recht zur Dienstbarkeit.
- Das neue BGB beinhaltet keine Definition der „Aufteilungen des Eigentumsrechts“, gemäß der Doktrin aber sind diese *die dingliche Hauptrechte, abgeleitet vom Privateigentumsrecht über einen Gegenstand, Eigentum einer anderen Person, die entstehen oder erworben werden über die Übertragung von Elementen des rechtlichen Inhalts des Eigentumsrechts über das betroffene Gegenstand zu einer anderen Person, oder über die Ausübung dieser Elemente vom Gegenstandeigentümer und von einer anderen Person.*

Das Überbaurecht

- **Regelung:** Das Überbaurecht ist eine Institution die ausdrücklich im neuen BGB geregelt ist, bzw. in **Art. 693-702 neues BGB**.
- **Definition:** das Recht, ein Bauwerk auf dem Grundstück von jemand anders zu haben oder zu errichten, oberhalb oder im Untergrund jenes Grundstücks, auf welchem der Überbauberechtigte ein Benutzungsrecht erwirbt (Art. 693).
- **Die Merkmalen** des Überbaurechts: *dingliches Hauptrecht* (es kann nur über Immobilien gegründet werden), *abgeleitetes Recht* (es ist das Ergebnis der Aufteilung des Eigentumsrechts über dem Grund), *zeitweiliges Recht* (die maximale Dauer des Überbaurechts ist 99 Jahre, mit Möglichkeit von Erneuerung am Fristablauf, gemäß Art. 694 neues BGB).
- **Das Erwerben des Überbaurechts**, gemäß der Regelung im neuen BGB, kann über ein Rechtsgeschäft (einseitiger Vertrag, wie z.B. Testament oder Vereinbarung) erfolgen, als auch über Ersitzung oder auf eine andere Weise, wie vom Gesetz bestimmt. In allen Fällen finden die Bestimmungen in Verbindung mit dem Grundbuch Anwendung.
- **Umfang und Ausübung des Überbaurechts:** Das Überbaurecht wird innerhalb der Grenzen und unter den Bedingungen der rechtsbegründenden Handlung. Sofern nicht

Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“

1

Das Inhalt dieses Materials ist keine offizielle Interpretation des neuen Bürgergesetzbuchs und deckt nicht alle Aspekte dieses Themas.

anders vorgeschrieben, ist die Ausübung des Überbaurechts sowohl von der Grundfläche wo die Baumassnahmen stattfinden sollten als auch von der notwendigen Grundfläche für die Ausbeutung des Bauwerks begrenzt oder, je nach dem Fall, von der zugehörige Grundfläche und diejenige die notwendig für die Ausbeutung des errichteten Gebäude. (Art. 695 Abs. 1, neues BGB.).

- Spezielle Bestimmungen gelten über **das Verbot der Änderung des Bauwerks** vom Halter des Überbaurechts, dieser ist verpflichtet, im Falle des Wiederaufbaus, die Urform zu beachten. Im Falle der Nichtbeachtung dieser Bestimmungen, der Inhaber des Grunds kann, innerhalb von drei Jahren, das Beenden des Überbaurechts oder die Herstellung zur vorherigen Situation zu beantragen.
- **Verteidigung des Überbaurechts:** Das Überbaurecht kann über eine *Klage auf Anerkennung des Überbaurechts* verteidigt werden. Diese Klage kann man gegen irgendwelche Person erheben, selbst gegen dem Inhaber des Grundstücks, wenn sie die Ausübung des Rechts verhindert. Das Recht zur Klage ist unverjährbar.
- **Entgeltliche Bestellung des Überbaurechts - Auswertung des Leistung des Überbauberechtigten:** Wenn das Überbaurecht entgeltlich bestellt worden ist, wenn die Seiten keine andere Zahlungsmöglichkeiten der Leistung vom Überbauberechtigten vorgesehen haben, schuldet der Halter des Überbaurechts als monatliche Rate eine Summe die gleich der Miete ist, die von der freien Markt festgestellt wird, in Anbetracht der Art des Geländes, der Bestimmung des Bauwerks wenn diese besteht, die Zone wo das Gelände sich befindet, als auch von irgendwelche andere Kriterien für die Bestimmung des Gegenwerts der Benutzung. Im Falle von Uneinigkeit zwischen den Seiten, wird die Summe die dem Inhaber des Grundstücks verschuldet wird auf Rechtswege (Art. 697).
- **Ende des Überbaurechts:** Das Überbaurecht erlischt durch Löschung aus dem Grundbuch für eine der folgenden Gründen:
 - beim Fristablauf;
 - über Konsolidierung, wenn das Grundstück und das Bauwerk Eigentum derselben Person werden;
 - wegen Untergang des Bauwerks, wenn eine ausdrückliche Bestimmung in diesem Sinne besteht;
 - auf andere Weise, wie vom Gesetz bestimmt.
- **Auswirkungen des Beendens des Überbaurechts:** Wenn nicht anders bestimmt, wird der Inhaber des Grundstücks auch Inhaber des Bauwerks dass vom Überbauberechtigten errichtet wurde, durch Zuwachs, mit der Verpflichtung, das Bauwerk zu bezahlen zum Barwert am Fristablaufdatum. Es gibt auch die Möglichkeit, wenn das Bauwerk ein viel höheres Wert als das Grundstück hat, für den Inhaber des Grundstücks den Überbaurechtsberechtigten zu zwingen, das Grundstück gegen dem Verkehrswert zu kaufen.

Das Nutznießungsrecht

- **Regelung:** Das Nutznießungsrecht wird in Art. 703 – 748 neues BGB geregelt.
- **Definition:** „Nießbrauch ist das Recht um die Sache einer anderen Person zu benutzen und um daraus Frucht zu ziehen genau wie der Inhaber, aber mit der Pflicht, ihre Substanz zu bewahren...“.

Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“

- **Erwerb des Nutznießungsrechts:** Nießbrauch kann über eine Rechtsgeschäft, Ersitzung oder auf andere Weise wie vom Gesetz bestimmt, bestellt werden. Es werden die Bestimmungen in Grundbuchsachen angewandt. Nießbrauch kann nur zugunsten einer schon bestehenden Person bestellt werden.
- **Gegenstand des Nutznießungsrechts:** irgendwelche bewegliche und unbewegliche Sachen, *körperliche Sachen oder immaterielle Rechtsgüter*, einschließlich *das Vermögen, eine sachliche Universalität oder ein Anteil davon*. Die Sachen des Gemeinguts können kein Gegenstand des Nutznießungsrechts sein. Im neuen BGB wurden ausdrücklich Spezialbestimmungen über den Nießbrauch über *Forderungen* eingeführt, einschließlich über *lebenslängliche Renten*, über *Aktien* oder *Geschäftsanteilen*, als auch das *Nießbrauch an Handelsgeschäften* (Art. 737-745 Neues BGB.).
- **Verteidigung des Nutznießungsrechts:** Dieses Recht kann man über eine Klage auf *Anerkennung*, in genau dieselben Umstände wie für das Überbaurecht.
- **Dauer des Nießbrauchs:** Das Nießbrauch *zugunsten einer natürlichen Person* ist höchstens lebenslänglich. Das Nießbrauch, *zugunsten einer Rechtsperson* bestellt, kann höchstens 30 Jahre dauern. Wenn es für eine längere Frist bestellt wird, vermindert sich das Nießbrauch von Rechts wegen zu 30 Jahren. Wenn die Dauer des Nießbrauchs nicht vorgesehen ist, nimmt man an dass es lebenslänglich ist oder, je nach dem Fall, auf einer Dauer von 30 Jahren bestellt. Das Nießbrauch, dass man bestellt, bis zum Datum wann eine andere Person ein bestimmtes Alter erreicht, dauert bis zu jenem Datum, selbst wenn jene Person vor dem Erreichen des festgestellten Alters stirbe.
- **Die Rechten des Nutznießers** sind:
 - ausschließliche Nutzung der Sache, einschließlich das Recht, deren Früchte zu ernten (natürliche, industrielle, bürgerliche und sogar die Produkten);
 - die Übergabe der Sache zu beantragen und zu erlangen;
 - als guter Inhaber, von Sachen zu verfügen welche, ohne verbrauchbar zu sein, schnell durch Benutzung Schaden nehmen. In diesem Fall, am Ende des Nießbrauchs, wird der Nutznießer den Wert zurückerstatten, welche die Sache an diesem letzten Datum hätte.
 - das Nießbrauch zu konzessionieren;
 - die in Nießbrauch erhaltene Sache zu vermieten oder, je nach dem Fall, zu pachten;
 - die Teilen von hohen Wälder die für geregelte Abhauen bestimmt sind abzubauen, ob diese Abhauen periodisch auf einer festgesetzten Grundoberfläche erfolgen, oder nur für eine Anzahl erlesene Bäume auf der ganzen Fläche des Waldbestandes;
 - Weinpfähle für die Weingärten aus den Wälder zu nehmen;
 - die jährliche oder periodische Produkten der Bäume zu ernten, unter Beachtung der gewöhnlichen Benutzung des Inhabers, innerhalb der Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen;
 - das Recht auf Obstbäume die ausdorren und auf Bäume die zufällig fallen;
 - das Recht auf Steinbruchbetrieben und Sandgruben in Betrieb.
 - *im Falle einer Forderung:* das Recht, um das Kapital zu kassieren und um Forderung zu verzinsen, das Recht um das Kapital zu erhöhen, das Wahlrecht,

das Dividendenrecht.

- **Verpflichtungen des Nutznießers.** Diese bestehen aus einer allgemeinen Verpflichtung, zusammen mit allen die ein Gegenstand formen, um das Recht zur Nackteigentum zu beachten, oder in bestimmte Verpflichtungen des Nutznießers, welche die spezielle Beziehungen zwischen dem Nutznießer und dem bloßen Eigentümer zum Ausdruck bringen:
 - die bewegliche Güter zu inventarisieren und den Zustand der Immobilien festzustellen, mit Ausnahme des Falles wenn das Nießbrauch einem beweglichen Gut durch Ersitzung erworben wird;
 - die Bestimmung die vom bloßen Eigentümer an die Güter gegeben wird, mit Ausnahme des Falles wann eine Erhöhung des Werts des Gutes dabei gesichert wird oder mindestens keineswegs die Interessen des Eigentümers geschädigt werden;
 - den bloßen Eigentümer zu entschädigen für irgendwelche Schaden dass durch ungeeignetes Gebrauch des Gutes in Nutznießung verursacht wird;
 - eine Garantie anzubieten für die Erfüllung seiner Verpflichtungen;
 - Reparaturen zu leisten für die Instandhaltung des Gegenstands; die große Reparaturen obliegen dem Nutznießer, wenn sie wegen der Nichtdurchführung der Reparaturen für die Instandhaltung notwendig werden.
 - Alle Lasten und Kosten zu tragen die von den Streitigkeiten über die Benutzung der Habe, Ernten der Früchten oder das Kassieren der Einkommen verursacht werden;
 - Sofort den bloßen Eigentümer zu informieren über irgendwelche Usurpation des Bestands und irgendwelche Bestreitung des Eigentumsrechts, unter Strafe der Verpflichtung zur Zahlung von Schadenersatz.
- **Rechten des bloßen Eigentümers.** Die erwähnten Verpflichtungen des Nutznießers werden in den rechtliche Wirkungen Forderungsrechte des bloßen Eigentümers. So sind zum Beispiel das Recht um die Erstellung der Inventur zu beantragen, die Konservierung der Habe, die Ausführung der Reparaturen für die Instandhaltung, das Recht um Schadenersatz zu beantragen, das Recht um die Rückstattung der Habe zu beantragen und ähnliche.
- **Verpflichtungen des bloßen Eigentümers.** Im Allgemeinen, der bloße Eigentümer hat eine generelle negative Verpflichtung, und zwar die Ausübung des Nutznießungsrechts nicht zu stören. "Der Eigentümer darf durch seine Tätigkeiten keineswegs die Rechten des Nutznießers übertreten".
- **Löschung des Nießbrauchrechts:** Es gibt sieben Arten von Löschung des Nießbrauchs, vorgesehen in Art. 746-748 des neuen BGB, und zwar:
 - Tod oder, je nach dem Fall, Beenden der Rechtspersönlichkeit des Nutznießers;
 - Ablauf der Dauer für welche der Nießbrauch konstituiert wurde;
 - Konsolidierung (wenn eine und dieselbe Person Eigentümer als auch Nutznießer wird);
 - Nichtbenutzung für 10 Jahre, und im Falle der Forderungen, 2 Jahre;
 - Totalverlust der Sache, die dem Nießbrauch unterworfen wird;
 - Missbrauch in Benutzung;
 - Verzicht des Nutznießers.

Das Benutzungsrecht und das Wohnrecht

- **Regelung:** Die Benutzungsrechten und die Wohnrechten sind im art. 749-754 des neuen BGB geregelt.
- **Definition:** **Die Benutzung** ist das Recht einer Person, die Sache einer anderen Person zu benutzen und um die natürliche und industrielle Früchte zu ernten nur für die eigenen Bedürfnisse und für die ihrer Familie. **Das Wohnrecht** ist das Recht einer Person um in der Wohnung des bloßen Eigentümer zusammen mit ihren Ehemann / Ehefrau und Kindern zu wohnen, selbst wenn sie nicht verheiratet war oder keine Kinder hatte am Datum wann das Wohnrecht entstanden worden ist, als auch mit den Eltern oder andere abhängige Personen.
- **Merkmale:** Diese zwei Aufteilungen des Eigentumsrechts unterschieden sich vom Nutznießungsrecht weil, abgesehen davon, dass sie nicht übertragbar sind, auch die Übertragung von Vergütungen verboten ist (die Gewinne des Inhabers die sich ergeben aus der Ausübung des Rechts). Der Inhaber der betreffenden Aufteilung kann sein Recht nur ausüben für seine eigene und die Bedürfnisse seiner Familie.
- **Der Unterschied** zwischen das Benutzungsrecht und das Wohnrecht ergibt sich aus dem Gegenstand dieser Aufteilungen. Auf diese Weise, das Wohnrecht entsteht über eine Wohnung, und das Benutzungsrecht über bewegliche oder unbewegliche Güter, mit Ausnahme der Wohnung.
- Das Benutzungsrecht und das Wohnrecht sind, in Verbindung mit ihrer Entstehung, Ausübung und, denn Regeln in Sachen von Nießbrauch.

Das Recht zur Dienstbarkeit (Die Dienstbarkeiten)

- **Regelung:** das Recht zur Dienstbarkeit wird geregelt in art. 755 – art. 772 Neues BGB.
- **Definition:** Die Dienstbarkeit ist der *Last, der einen Immobilie graviert für die Benutzung oder Nutzbarkeit der Immobilie eines anderen Inhabers*. In der Regel, setzt die Dienstbarkeit voraus zwei Immobilien die zu verschiedenen Inhabern gehören, einer davon (der Immobilien) ist *das herrschende Grundstück*, und der die „die Dienstbarkeit trägt“ ist *das dienende Grundstück*. Es sind aber auch Situationen wo die Dienstbarkeiten einen gegenseitlichen Charakter haben. In art. 755 Abs. (2) des neuen BGB erwähnt man, dass das herrschende Grundstück kann, durch das Bestellen der Dienstbarkeiten, seine wirtschaftliche Nutzbarkeit oder Komfort erhöhen.
- **Bestellung:** Die Dienstbarkeit kann nur aufgrund eines Rechtsgeschäfts oder über Ersitzung bestellt werden.
- **Klassifizierung:**
 - *Die äußerlich erkennbare Dienstbarkeiten und die nicht äußerlich erkennbare Dienstbarkeiten*, je nach sie von einem sichtbaren Zeichen bestimmt sind (eine Tür, ein Fenster, usw.), oder nicht (Dienstbarkeit, um nicht über eine bestimmte Höhe zu bauen);
 - *Ständige Dienstbarkeiten und nicht ständige Dienstbarkeiten*, je nach dem Art der Ausübung, die ständig kann sein, ohne Handlung des Menschen (Dienstbarkeit bei

Projekt „Die Gesetzbücher kommen!“

5

Das Inhalt dieses Materials ist keine offizielle Interpretation des neuen Bürgergesetzbuchs und deckt nicht alle Aspekte dieses Themas.

- Sicht) oder nicht ständig, wo die Handlung des Menschen notwendig ist (Wegrecht);
- *Positive Dienstbarkeiten und negative Dienstbarkeiten*, die positive schließen ein die partielle Ausübung von Vorrechten des Eigentumsrechts über das dienende Grundstück, und die negative Dienstbarkeiten sind jene wo der Inhaber des dienenden Grundstücks verpflichtet ist, sich zu enthalten von der Ausübung von einigen der Vorechten seines Inhaberrechts (z.B. Dienstbarkeit *non aedificandi* - Bauverbot).
 - **Die Verpflichtungen des Inhabers der dienenden Grundstücks** sind, hauptsächlich, die in Verbindung mit der Einhaltung der Verpflichtungen die angenommen wurden um die Benutzung und die Nutzbarkeit des herrschenden Grundstücks zu sichern, als auch die Eintragung im Grundbuch, und die Verpflichtung wird weitergeführt, auf diesem Weg, zu den späteren Erwerber des dienenden Grundstücks. Was die Enthaltung des Inhabers des dienenden Grundstücks betrifft vom Behindern der Ausübung der Dienstbarkeiten, dies kann den Inhaber des dienenden Grundstücks nicht verhindern, um die Stelle wo die Dienstbarkeit ausgeübt wird zu ändern, insofern die Ausübung der Dienstbarkeiten bleibt genau so bequem für den Inhaber des herrschenden Grundstücks.
 - **Die Rechten und Verpflichtungen des Eigentümers des herrschenden Grundstücks**, sind, hauptsächlich:
 - Das Recht um alle Maßnahmen zu treffen und auf seine Kosten alle Arbeiten durchzuführen um die Dienstbarkeit auszuüben und zu konservieren;
 - Die Verpflichtung um die Situation des dienenden Grundstücks nicht zu verschlechtern und um durch die Ausübung der Dienstbarkeiten keinen Schaden zu verursachen.
 - **Löschung der Dienstbarkeiten**: Die Dienstbarkeiten erlöschen hauptsächlich durch ihren Löschen aus dem Grundbuch für eine der folgenden Reden:
 - a) Konsolidierung, wenn beide Grundstücks denselben Inhaber bekommen;
 - b) Verzicht des Inhabers des herrschenden Grundstücks;
 - c) Erreichen des Termins;
 - d) Ablösung ;
 - e) Endgültige Unmöglichkeit der Ausübung;
 - f) Nichtbenutzung für 10 Jahren;
 - g) Verschwinden irgendwelcher deren Nutzbarkeit.
 - (2) Die Dienstbarkeit erlischt auch durch die Enteignung des dienenden Grundstücks, wenn die Dienstbarkeit der öffentlichen Dienstleistungen, wofür die enteignete Habe benutzt werden soll, widrig ist.