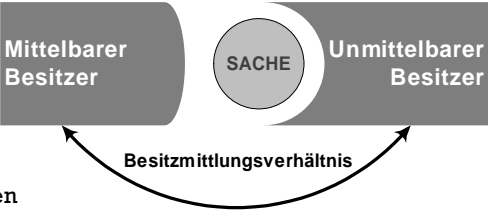


Voppel: Sachenrecht (einschl. Kreditsicherung), #12

28.10.2005

- Der **mittelbare Besitz** (mB) ist gekennzeichnet durch:
 - zeitlich **begrenzt**
 - mB muß **Herausgabeanspruch** gg. umB haben
 - **Besitzschutzansprüche** u.ä. gelten bei beiden
 - aber: mB kann nur Herausgabe **an umB** verlangen
- 
- Der **Besitzdiener** hat – trotzdem er die Sache „in Händen hält“ – **keinen Besitz**
 - ⇒ bspw. als AN, – die Besitzherrschaft liegt dann beim AG
 - ⇒ bspw. Auto in Parkhaus – Parkhauseigentümer wird zum umB; stattdessen Auto auf Parkplatz der eigenen Fa. – Parkplatzwächter erlangt keinen Besitz, da er weisungsgebunden ggü. dem Auto-Egt. ist
 - Das **Verfügungsgeschäft** (z.B. Abtretung nach § 398) ist ein Rechtsgeschäft, das eine **unmittelbare Rechtsänderung** am Gegenstand herbeiführt (Erwerb, Verlust, ...)
 - ⇒ im Ggs. zum **KV** nach § 433, der nur eine **Verpflichtung** nach sich zieht
 - ⇒ da es auch beim VerfGesch. um **Willenserklärungen** geht, sind die allg. Regeln dafür zu beachten
 - ⇒ **Scheingeschäft** nach § 117
 - bei Grundstückskäufen öfter: niedrigeren Kaufpreis angeben, um Notarkosten zu sparen; mit der **Eintragung** ins **Grundbuch** wird nach § 311b I 2 der Vertrag aber dann gerettet
 - Das **Verpflichtungsgeschäft** (auch: „Erfüllungsgeschäft“, z.B. KV nach § 433) ist das Ggt. zum Verfügungsgeschäft; das VerfGesch. und das ErfüllGesch. **fallen** nach dem **Abstraktionsprinzip nicht unbedingt zusammen(!)**
 - man wendet das **Abstraktionsprinzip** wg. des **Verkehrsschutzes** und der **Rechtssicherheit** an, so wird z.B. durch die Trennung die juristische **Konstruktion** eines für die Wirtschaft so wichtigen **Eigentumsvorbehalts** sehr viel **einfacher**

Eigentumsübertragung

- Verfügungsberechtigt** ist normalerweise der **Rechteinhaber** (Ausnahme: Insolvenzverwalter)
- Es kann **Verfügungsbeschränkungen** geben:
 - gesetzliche
 - gerichtliche (z.B. durch einstweilige Verfügung)
 - ⇒ Verfügungen **trotz Verfügungsbeschränkungen** sind **unwirksam**
 - ⇒ Verfügungen bei **fehlender Verfügungsberechtigung** sind **unwirksam** (Ausnahmen möglich)
- Bei der **Übertragung** von **Eigentum** braucht es
 1. **Einigung**
 2. **Besitzübergabe** (bewegl. Sachen) oder **Grundbucheintragung** (unbewegl. Sachen)

- **§ 873** ist die **Grundnorm** für **Unbewegliche Sachen** (gilt für Kauf, Wegerecht, ...)
 - ⇒ bei **Grundstücksübertragung § 873** i.V.m. **§ 925** (Auflassung und Eintragung)
 - ⇒ Auflassung an sich ist nicht beurkundungspflichtig
 - ⇒ die **Übertragung** muß **konstitutiv** ins **Grundbuch eingetragen** werden

- Das **Grundbuch** wird beim **Grundbuchamt** im **Amtsgericht** geführt und dient der **Dokumentation**, es stellt einen zuverlässigen **Spiegel** der **Rechtsverhältnisse** an **Grundstücken** dar
 - ⇒ ins Grundbuch darf jeder **Einsicht** nehmen, der **Interessen glaubhaft macht**
 - ⇒ bei **Notaren** wird das Interesse vermutet
 - ⇒ es sind nur **dingliche Rechte** eintragbar
 - **keine schuldrechtlichen** Vereinbarungen (z.B. bestimmte Nutzungsregeln o.ä.)
 - ⇒ alle GB-Eintragungen müssen **bestimmt** sein, **sonst** sind sie **unwirksam**
 - ⇒ **Aufbau** des Grundbuchs:
 - ⇒ Anlage einer Seite („**Grundbuchblatt**“) pro Grundstück
 - ⇒ Das Grundbuchblatt besteht aus dem **Bestandsverzeichnis**, das keinem öffentlichen Glauben unterliegt, sowie den **Abteilungen I bis III**, die öffentlichem Glauben unterliegen
 - ⇒ **Bestandsverzeichnis:**
 - Gemeinde, Lage, Größe, Nutzungsart** (z.B. „landwirtsch. Nutzung“)
 - Abtlg. I: Eigentümer, Erwerbgrund** (i.d.R. „Auflassung“ oder „Erbchaft“)
 - Abtlg. II:** Alles, was weder in **Abtlg. I** noch in **Abtlg. III** Platz findet (beschränkte dingliche Rechte wie Erbbaurecht, Nießbrauch, ...)
 - Abtlg. III: Grundpfandrechte**
 - Grundhypothek
 - Grunddienstbarkeit
 - Grundschild

- Die **Führung** des **Grundbuchs** folgt Grundprinzipien:
 - **Antragserfordernis**
 - ⇒ Grundbuchamt wird nur **auf Antrag tätig**
 - ⇒ falls Unrichtigkeit festgestellt wird, erfolgt die **Fehlerbehebung von Amts wegen**
 - **Prioritätsprinzip**
 - ⇒ für die Reihenfolge der Antragsbearbeitung gilt die Reihenfolge des Eingangs
 - ⇒ antragsberechtigt sind Betroffener und Begünstigter
 - **Bewilligungserfordernis** (formelles Konsensprinzip)
 - ⇒ Grundbuchamt kümmert sich nicht darum, **ob** die „**Einigung**“ vorliegt; allerdings wird eine (beurkundete) **Bewilligung** des **Betroffenen** verlangt
 - ⇒ bei Grundstückssachen gilt das **materielle Konsensprinzip** – da muß die **Auflassung vorgelegt** werden
 - **Voreintragung** ins Grundbuch
 - ⇒ Berechtigter muß im GB eigentlich **schon eingetragen** sein
 - ⇒ eine **Briefgrundschild** kann außerhalb des Grundbuchs übertragen werden
 - ⇒ das GB-Amt bemüht sich um eine geschlossene Kette

- Falls durch die
 - **Bearbeitung** von Anträgen in **falscher Reihenfolge**
 - **Formfehler** bei der Bewilligung
 unrichtige Eintragungen ins GB entstehen, werden sie von Amts wegen korrigiert

- Die **Auflassung** wird **kurzfristig** vorgenommen, die **Eintragung** ins GB **dauert länger**;
 1. wg. der **Überlastung** der GB-Ämter und
 2. wg. etwaig notwendiger Einholung einer **steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung**/ einer **Gemeindeauskunft**
 → **§ 873 II** ist wichtig, um in der langen Zeit sicherzustellen, daß es sich jemand nicht anders überlegt
 - dem **Schutz des Erwerbers** dienen

§ 878	keine nachträgliche Verfügung
§ 130 II	keine Änderung der Willenserklärung durch Tod oder nachträgliche Geschäftsunfähigkeit
§ 883	Vormerkung („Warnschild auf dem Grundstück“) als „ relatives Sicherungsmittel “ („relativ“, da keine absolute Sperre des Grundbuchs)

 → Zeitpunkt der Vormerkung sichert **Rang** für die **Rangfolge** von **Ansprüchen**
- auch: **Grundschildvormerkung**
- Nach **§ 891** gilt die **gesetzliche Vermutung**, daß **das GB richtig** ist
 - Nach **§ 892** „hat das GB recht“, was dem **Verkehrsschutz** dient