

Voppel: Sachenrecht (einschl. Kreditsicherung), #12

04.11.2005

Gutgläubiger Erwerb (unbeweglicher Sachen)

- **§ 891** → öffentl. Glaube des Grundbuchs
- **§ 892** → Erwerber kann gutgläubig vom Nichtberechtigten (aber Eingetragenen) erwerben
 - ⇒ gilt nur für **rechtsgeschäftliche Verfügungen – Verfügungen kraft Gesetzes** nehmen am öffentl. Glauben **nicht teil** (z.B. bei einer Einstweiligen Verfügung)
 - ⇒ auch **Vormerkung** kann **rangsichernd gutgläubig** erworben werden
 - ⇒ gutgläubiger Erwerb ist nur bei **Verkehrsgeschäften**¹ möglich
- Fall:
 1. Eine GmbH erwirbt ein Grundstück und wird ins Grundbuch eingetragen
 2. Der KV und die Auflassung wird rückwirkend vom Veräußerer angefochten
 3. GF der GmbH überträgt das Grundstück auf den Alleingesellschafter der GmbH
 - ⇒ **Anspruchsgrundlage** könnte **§ 985** (Herausgabeanspruch des Egt.) sein
 - ⇒ wg. der Anfechtung nach 2. das Egt. nicht verloren
 - ⇒ bei 3. scheint der **Alleingesellschafter in gutem Glauben**, sodaß **§ 892** griffe (**nicht § 932**)
 - ⇒ aber: wg. der **engen Verknüpfung** zwischen dem Alleingesellschafter und der GmbH (bzw. dem GF) handelt es sich **nicht** mehr um ein **Verkehrsgeschäft**, daher kann es **keinen guten Glauben** geben
- Der **gute Glaube** dient dem **Verkehrsschutz**, – es geht nicht um das konkrete Vertrauen in das Grundbuch, das jemand möglicherweise beim Einsehen entwickelt, sondern um die **Gutgläubigkeit**, wenn dem **Erwerber Fehler** im GB **unbekannt** sind.
 - ⇒ **grob fahrlässige Unkenntnis** schadet nicht (im Ggs. zum **§ 932**), nur die **positive Kenntnis** ist **relevant**
 - ⇒ für die Anwendung des **§ 892 II** ist der **Zeitpunkt** der **Antragstellung** relevant
- Die **Korrektur** des **GB** kann u.U. lange dauern, darum gibt es das Institut² des **Widerspruchs**, der in gewisser Weise das **Gegenstück** zur **Vormerkung** darstellt
 - ⇒ er stellt eine „**relative**“ **Einschränkung** dar
 - ⇒ bei der Erkenntnis, daß Fehler ein Irrtum war (also alles OK ist), ändert sich nichts
 - ⇒ bei der Erkenntnis, daß Eintrag wirklich unrichtig ist, sind nur betroffene Eintragungen änderungsbedürftig und alles (vom Fehler unabhängige) andere ist trotzdem gültig
 - ⇒ falls jemand **trotz Widerspruchs** z.B. ein lt. GB ohne Hypothek eingetragenes Grundstück kauft muß damit leben, wenn sich herausstellt, daß eine Grundschuld darauf lastet

¹ Ein **Verkehrsgeschäft** liegt vor, wenn die Vertragsparteien unter Zugrundelegung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise einen Rechtssubjektswechsel anstreben, also eine Person erwerben soll, die im Verhältnis zum Veräußerer bisher Dritter war. [Wikipedia] Verkehrsgeschäfte (i.F.d. § 433) sind Geschäfte, bei denen Verkäufer und Käufer unterschiedliche Personen sind.

² Ein wichtiger Einfluß des römischen Rechts auf das deutsche Recht waren die unter Kaiser Justinian geschaffenen Gesetzbücher: die **Institutionen** und Pandekten. Heute versteht man unter einem **Institut** eine Einrichtung des materiellen oder formellen Rechts, z.B. das **Institut** des Eigentums.

- Ein **Widerspruch** wird | aufgrund **Bewilligung** (selten) | eingetragen.
| aufgrund **Einstweiliger Verfügung** (oft) |
| **von Amts wegen** |

Das **GB-Amt muß** bei Kenntnis einer **Fehleintragung** den **Widerspruch** von Amts wegen eintragen. Bei einer **einstweiligen Verfügung** muß i.d.F. noch **nicht** einmal die **Eilbedürftigkeit nachgewiesen** werden, wie es sonst bei einer EV der Fall ist, da man davon ausgeht, daß ein Fehler im Grundbuch immer eilbedürftig ist.

- Ein **Widerspruch wirkt** auch **nach** Antragstellung dem **gutgläubigen Erwerb zuwider** (vgl. § 892 II).
- Die **Vormerkung** (§ 883ff) dient dazu, **rangwahrend schnell** ins **Grundbuch eingetragen** zu werden, um die Zeit zu überbrücken, bis aller Papierkram erledigt ist. Sie **schützt** davor, daß ein **Dritter vom Berechtigten erwirbt**.
Der **Widerspruch** (§ 899) dient der **Sicherung** eines **bestehenden**, aber nicht (richtig) eingetragenen **Rechts**.
Er schützt davor, daß ein **Dritter vom Nichtberechtigten erwirbt**.
- **Voraussetzungen** für den **gutgläubigen Erwerb** sind
 - **Einigung** (=„Auflassung“) mit demjenigen, der als Berechtigter im GB steht
 - Vorliegen **Verkehrsgeschäft**
 - Vorliegen **zulässige Eintragung**
 - **keine Kenntnis** von **Unrichtigkeit**
 - **kein Widerspruchseintrag**
 - nachfolgend **Eintragung**
Auf diese Weise wird z.B. vollgültig Egt. übertragen
- Nach § 894 besteht ein **Anspruch** auf **Bewilligung** der **Korrektur**
 - ⇒ dabei ist der **Antragsteller beweispflichtig** und muß gegen den § 892 argumentieren
 - ⇒ dieser **Anspruch verjährt nie**
 - ⇒ der Anspruch kann **verwirkt**³ werden
 - ⇒ wenn der **wahre Berechtigte unter Kenntnis** der **fehlerhaften Eintragung** sich **nicht kümmert** oder Desinteresse bekundet, **verliert er den Anspruch**

Bewegliche Sachen

- Grundsätzliche Vorschriften § 929ff
wesentliche **Funktionen** sind
 - **Warenaustausch** (eher mehr)
 - **Sicherung von Krediten** (eher weniger)
- Nach § 929 I bedarf es der **Einigung** (≙ „Auflassung“ bei unbeweglichen Sachen) und der **Übergabe** (≙ „Eintragung“ bei unbeweglichen Sachen).
 - ⇒ Die **Einigung** muß zum **Zeitpunkt** der **Übergabe** noch **bestehen**.
- **Einigung**
 - ⇒ ist **nicht bindend** (im Ggs. zum schuldrechtlichen Vertrag)
 - ⇒ sie kann **bis zur Übergabe** jederzeit **widerrufen** werden
 - ⇒ stellt **dinglichen Vertrag** dar
 - ⇒ ist **formlos** möglich
 - ⇒ muß **bestimmt** sein (es muß definiert sein, um welche Sache es sich handelt)
 - ⇒ die beiden **übereinstimmenden Willenserklärungen** müssen **auf den Eigentumsübergang gerichtet** sein
 - ⇒ **Veräußerer** muß **verfügungsbefugt** sein

³ Der Begriff der **Verwirkung** ist nicht im BGB definiert, aber im Verkehr bestätigt: wird ein Anspruch längere Zeit nicht geltend gemacht und treten besondere Umstände hinzu, auf Grund derer die verspätete Geltendmachung als unzulässige, unzumutbare Rechtsausübung und damit als Verstoß gegen Treu und Glauben anzusehen ist, so tritt **Verwirkung** ein.

- **Übergabe**
 - ⇒ **übertragen** wird der **unmittelbare Besitz**
 - ⇒ **Besitz** muß vom Veräußerer **vollkommen aufgegeben** werden (z.B. kein Miteigentum)
 - ⇒ Übergabe kann auch **über Dritten** erfolgen
 - **Besitzdiener**: Bote übernimmt gekaufte Sache für den Käufer, der „Besitzherr“ wird in dem Moment unmittelbarer Besitzer, da der Bote sie übernimmt
 - **Besitzmittler**: Bm ist i. Ggs. zum Bd mit eigenen Rechten ausgestattet; es können auch von beiden Seiten Bm eingesetzt werden
 - **Geheißerwerb**⁴: Dritter übergibt auf Geheiß die Sache an den Erwerber
- Beispiel: **Kaufvertrag Autokäufer/ Händler – Händler** bestellt Auto und schließt damit einen **Vertrag** mit dem **Hersteller – Auto** wird **individuell gefertigt – Käufer** entschließt sich, das Auto **direkt** beim **Hersteller** abzuholen – **Hersteller übergibt** ihm vor Ort das **Auto** – dadurch werden die **Verpflichtung der Übergabe** vom **Händler** an den **Käufer** aus dem ersten Vertrag ebenso wie die **Verpflichtung der Übergabe** vom **Hersteller** an den **Händler** aus dem zweiten Vertrag **erfüllt** – damit das funktioniert, muß aber **vorher** in beiden Fällen bereits die **Einigung innerhalb** der **Vertragsverhältnisse** erfolgt sein.
- Der **§ 929 II** behandelt den **Sonderfall**, daß der **Erwerber bereits Besitzer** ist
 - ⇒ bspw. den Fall des Kaufs zum Ende einer geleasteten Sache zum Ende einer Leasingzeit
 - ⇒ in einem solchen Fall **reicht** die **Einigung**
- Weitere **Formen der Übereignung** unter **§ 930ff**; z.B. **§ 929 i.V.m. § 930**, wodurch die **Übergabe** durch das **Besitzkonstitut** ersetzt wird, der **Veräußerer behält** dabei den **unmittelbaren Besitz**
 - ⇒ bspw. **erlangt** der **Käufer** beim **Kauf** neuer Kleidung trotz eines **Änderungsauftrags** (wobei die Kleidung beim Verkäufer verbleibt) den **mittelbaren Besitz**
 - ⇒ typische Fälle sind der **Verwahrungsvertrag** oder die **Sicherungsübereignung**
- Beim **antizipierten Besitzkonstitut** wird die **Verschaffung des mittelbaren Besitz'** **vorweggenommen**
 - ⇒ **Übertragung vor** der tatsächlichen **Produktion** einer Sache
 - ⇒ **Warenlager** kann so zur **Sicherheit übertragen** werden, **ohne** gegen den **Bestimmtheitsgrundsatz** zu **verstoßen**; anderenfalls würde ja die Sicherheit durch Lagerleerung immer weniger
- Nach **§ 929 i.V.m. § 931** kann ein **Herausgabeanspruch** als Ersatz der Übergabe **abgetreten** werden
 - ⇒ **Übertragung** des **mittelbaren Besitzes** und **Abtretung** nach **§ 398**
 - ⇒ auch ein **Anspruch** nach **§ 985** kann so **abgetreten** werden
 - Beispiel: **Diebstahl KFZ – Schaden** wird durch die **Versicherung ersetzt** – Versicherung bedingt sich **Übertragung des Eigentums** am KFZ aus – ergo: der Anspruch des Egt. gg. den Dieb wird nach **§ 398** abgetreten
 - ⇒ Besitzer kann **alle Ansprüche** gg. den neuen Egt. **geltend** machen, die er gg. den alten hatte
- Nach **§ 932** ist der **gutgläubige Erwerb** auch bei **beweglichen Sachen** möglich
 - ⇒ Grundlage ist der Besitz, nicht das Grundbuch
 - ⇒ dabei muß das „**Veranlassungsprinzip**“ eingehalten werden
 - ⇒ der Eigentümer wird nur dann **seines Egt. beraubt**, wenn er quasi **selbst den Impuls gab** (z.B. durch Verleih an einen Freund, der es dann verkauft)
 - ⇒ im Falle von **Diebstahl** kann das Egt. also **nicht gutgläubig erworben** werden
 - ⇒ beim gutgläubigen Erwerb nach **§ 932** besteht der **gute Glaube an das Egt.**, **nicht** an die **Verfügungsbefugnis** des Verfügenden
 - ⇒ einzige **Ausnahme: § 366 HGB**

⁴ Für eine **Übergabe** genügt es sogar, wenn eine Mittelsperson („Geheißperson“) des bisherigen Eigentümers, der selbst keinen (auch keinen mittelbaren) Besitz innehatte, auf dessen Geheiß dem Erwerber die Sache übergibt oder ihm künftig den Besitz vermittelt, sog. **Geheißerwerb** (BGHZ 36, 56, 60f; BAUR/ STÜRMER § 51 Rz 15). [KROPHOLLER: „BGB“, § 929 Rz 6]