



16 – Sachenrecht

Zivilrecht II - 24 Folien zur Wiederholung und Vertiefung des Sachenrechts

Professor Dr. Tim Brockmann

Einleitung - § 1007 BGB

§ 1007 Ansprüche des früheren Besitzers, Ausschluss bei Kenntnis.

(1) Wer eine bewegliche Sache im Besitz gehabt hat, kann von dem Besitzer die Herausgabe der Sache verlangen, wenn dieser bei dem Erwerb des Besitzes nicht in gutem Glauben war.

(2) Ist die Sache dem früheren Besitzer gestohlen worden, verloren gegangen oder sonst abhanden gekommen, so kann er die Herausgabe auch von einem gutgläubigen Besitzer verlangen, es sei denn, dass dieser Eigentümer der Sache ist oder die Sache ihm vor der Besitzzeit des früheren Besitzers abhanden gekommen war. Auf Geld und Inhaberpapiere findet diese Vorschrift keine Anwendung.

(3) Der Anspruch ist ausgeschlossen, wenn der frühere Besitzer bei dem Erwerb des Besitzes nicht in gutem Glauben war oder wenn er den Besitz aufgegeben hat. Im Übrigen finden die Vorschriften der §§ 986 bis 1003 entsprechende Anwendung.



Aufbauvorschläge

Professor Dr. Tim Brockmann

Einleitung - § 1007 BGB

Anspruchsvoraussetzungen des § 1007 Abs. 1 BGB sind:

1. Anspruchsteller ist der frühere Besitzer
2. Anspruchsgegner ist der aktuelle Besitzer
3. Bösgläubiger Besitzerwerb des Anspruchsgegners
4. Kein Ausschluss nach § 1007 Abs. 3 BGB aufgrund von Bösgläubigkeit des früheren Besitzers bei Erwerb des Besitzes oder zwischenzeitlicher Aufgabe des Besitzes

Anspruchsvoraussetzungen des § 1007 Abs. 2 BGB sind:

1. Anspruchsteller ist der frühere Besitzer
2. Anspruchsgegner ist der aktuelle, gutgläubige Besitzer
3. Abhandenkommen der Sache des früheren Besitzers i.S.v. § 935 BGB
4. Kein Ausschluss nach § 1007 Abs. 2 S. 2 BGB
5. Kein Ausschluss nach § 1007 Abs. 3 BGB



Sachenrecht – Übungsfall

Professor Dr. Tim Brockmann

Einleitung - § 1007 BGB: Übungsfall

Die Gemeinde Ehlershausen (E) hat ihren Bauhofkastenwagen, ein Fiat Ducato, dem Werkstattgesellen G zur Aufbewahrung während eines längeren Umbaus der Bauhofgarage anvertraut, Arbeiten sollen nicht durchgeführt werden; der Wagen soll nur „warm und trocken“ auf dem Werkstattgelände stehen.

Der listige Lehrling L nimmt Schlüssel und Papiere und veräußert den Wagen an den gutgläubigen Kastenwagenfan Z. Als G am nächsten Morgen wieder in die Werkstatt kommt, erfährt er den Sachverhalt und verlangt den Wagen von Z heraus, damit er ihn der Gemeinde E auch wiedergeben kann. Z ist der Meinung „ehrliches“ Geld für den Wagen bezahlt zu haben und ihn auch behalten zu dürfen.

Welche Ansprüche hat G gegen Z hinsichtlich seines Herausgabeverlangens?

Übungsfall: Lösungsvorschlag

Lösungsvorschlag

A. § 985 BGB (Diesen Anspruch kennen wir schon!)

Ein Herausgabeanspruch besteht nicht, da G nicht Eigentümer des Kastenwagens ist.

B. § 1007 Abs. 1 BGB

- I. Anspruchssteller als ehemaliger Besitzer
- II. Anspruchsgegner als gegenwärtiger Besitzer
- III. Bösgläubigkeit des Anspruchsgegners bei Besitzerwerb
- IV. Zwischenergebnis

Übungsfall: Lösungsvorschlag

C. § 1007 Abs. 2 BGB

- I. Anspruchssteller als ehemaliger Besitzer (+)
- II. Anspruchsgegner als gegenwärtiger Besitzer (+)
- III. Abhandenkommen (+)
- IV. Kein Ausschluss gem. § 1007 Abs. 2 S. 1 Hs. 2 BGB
 1. Einigung über den Eigentumsübergang
 2. Übergabe
 3. Einigsein zum Zeitpunkt der Übergabe
 4. Berechtigung und Verfügungsbefugnis
 - a) Rechtsgeschäft i. S. e. Verkehrsgeschäfts
 - b) Gutgläubigkeit des Z, § 932 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB
 - c) Kein Abhandenkommen, § 935 Abs. 1 BGB
- VI. Kein Ausschluss gem. § 1007 Abs. 2 S. 2 BGB
- VII. Kein Ausschluss gem. § 1007 Abs. 3 S. 1 BGB
- VIII. Ergebnis

Übungsfall: Lösungsvorschlag

D. § 823 Abs. 1 BGB

1. Rechtsgutsverletzung

Berechtigter Besitz als „sonstiges Recht“ i. S. d. § 823 Abs. 1 BGB. G hat mit E einen Verwahrungsvertrag (§ 688 BGB) geschlossen und war damit berechtigter Besitzer, der durch die Wegnahme und Weitergabe an Z verletzt ist.

2. Verletzungshandlung

3. Haftungsbegründende Kausalität

4. Rechtswidrigkeit

5. Verschulden

6. Ergebnis



Sachenrecht II

Grundlagen des Immobiliarsachenrechts

Professor Dr. Tim Brockmann

Einleitung - Immobiliarsachenrecht

Anders als bei beweglichen Sachen, wo die beiden zur Übereignung notwendigen Tatbestandsmerkmale – Einigung und Übergabe gem. § 929 BGB – meistens zeitlich zusammenfallen, streckt sich der Erwerbstatbestand im Grundstücksrecht oft zeitlich in die Länge.

Dies hat den Grund, dass die nach § 873 BGB für die Eigentumsübertragung notwendige Eintragung in das Grundbuch vom Arbeitsanfall des Grundbuchamtes sowie der Beschaffung sonstiger Unterlagen abhängt.

In der Folge ist der Eigentumserwerb des Käufers in dieser Phase aber noch besonders gefährdet. Dies hat zur Ausprägung weiterer Sicherungen geführt (vgl. § 883 BGB!), die dem beweglichen Sachenrecht wegen seiner zeitlich rascheren Abfolge eher unbekannt sind.

Einleitung - Immobiliarsachenrecht

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück ist erforderlich:

- I. Einigung in Form der Auflassung gem. §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB
- II. Eintragung in das GB
- III. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung (aber: § 873 Abs. 2 BGB)
- IV. Berechtigung

Einleitung - Immobiliarsachenrecht

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück ist erforderlich:

- I. Einigung in Form der Auflassung gem. §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB
- II. Eintragung in das Grundbuch
- III. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Berechtigung

1. Einigung in Form der Auflassung

Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück gem. § 873 Abs. 1 BGB erforderliche Einigung durch Auflassung besteht aus zwei Willenserklärungen, für die die Regeln des BGB AT gelten.

Auflassung ist die Bezeichnung der Einigung bei der Eigentumsübertragung und legaldefiniert in § 925 Abs. 1 S. 1 BGB, hier auch Formerfordernis!

Die Auflassung ist bedingungsfeindlich, vgl. § 925 Abs. 2 BGB. Dies findet seinen Grund darin, dass der Gesetzgeber im Immobiliarsachenrecht besonders an einer klaren Eigentumszuordnung gelegen war.

Einleitung - Immobiliarsachenrecht

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück ist erforderlich:

- I. Einigung in Form der Auflassung gem. §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB
- II. Eintragung in das Grundbuch
- III. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Berechtigung

2. Eintragung

Zur Wirksamkeit der Eigentumsübertragung ist weiterhin die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich.

3. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung

Grundsätzlich muss die ursprüngliche Einigung noch zum Zeitpunkt der Eintragung fortbestehen, d.h. wenn eine Seite einseitig von der Einigung abrückt, kommt die Rechtsänderung nicht zustande.

Einleitung - Immobiliarsachenrecht

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück ist erforderlich:

- I. Einigung in Form der Auflassung gem. §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB
- II. Eintragung in das Grundbuch
- III. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung
- IV. Berechtigung

4. Berechtigung

Der Veräußerer muss Eigentümer des Grundstücks sein oder aber Verfügungsbefugnis über das Grundstück haben.

Liegt die Berechtigung zur Veräußerung nicht vor, kommt auch im Immobiliarsachenrecht der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten in Betracht.

1. Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts
2. Unrichtiges Grundbuch, das den Veräußerer legitimiert
3. Guter Glaube des Erwerbers
4. Kein Widerspruch ins Grundbuch eingetragen

Einleitung - Immobiliarsachenrecht

Inhaber des Grundbuchberichtigungsanspruchs ist derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen ist. Der Anspruch nach § 894 BGB richtet sich gegen denjenigen, dessen (wirkliches oder vermeintliches) Recht durch die Berichtigung betroffen wird.

I. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Eine Grundbuchunrichtigkeit liegt immer dann vor, wenn eine Divergenz zwischen Grundbuchinhalt (formelle Rechtslage) und dinglicher Rechtslage (materielle Rechtslage) besteht.

1. Formelle Rechtslage
2. Materielle Rechtslage

II. Anspruchsberechtigter

Inhaber des Grundbuchberichtigungsanspruchs ist derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen ist.

III. Anspruchsgegner

Der Anspruch richtet sich gegen denjenigen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird.

IV. Keine Einwendungen des Anspruchsgegners

V. Rechtsfolge

Der Anspruchsgegner muss seine Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs erteilen.

Einleitung - Immobiliarsachenrecht

Anspruch des X gegen Y auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB

Hinweis: Der Anspruch ist gerichtet auf Zustimmung zur Grundbuchänderung, nicht etwa auf die Grundbuchänderung als solche. Dieses Anspruchsziel beruht auf dem Erfordernis aus § 19 GBO: Für die Grundbuchänderung ist nicht nur ein Antrag erforderlich, sondern vor allem auch die Bewilligung des Buchrechtsinhabers, es gilt der grundbuchrechtliche Bewilligungsgrundsatz. § 894 BGB ist die materiellrechtliche Anspruchsgrundlage für die Zustimmung. Die prozessuale Umsetzung des Anspruchs findet sich in § 894 Abs. 1 S. 1 ZPO: Mit Rechtskraft des Urteils ersetzt der Titel die Willenserklärung.



Sachenrecht II – Hausaufgabe

Professor Dr. Tim Brockmann

Einleitung – Immobiliarsachenrecht: Hausaufgabe

Hausaufgabe: A ist als Eigentümer eines Grundstücks in D-Dorf, Flurstücknummer 11/13 im Grundbuch eingetragen. Er findet in K einen Käufer, der bereit ist, für das Grundstück für 1.000.000,00 Euro zu bezahlen. Der bei A angestellte Prokurist P, der auch zur Veräußerung von Grundstücken ermächtigt ist, erklärt vor dem Notar gemeinsam mit dem Käufer die Einigung über den Eigentumsübergang hinsichtlich des Grundstücks Flurstücknummer 11/13 und stellt gleichzeitig, vertreten durch den Notar, den Eintragungsantrag. Noch bevor die Eintragung bewirkt wird, erfährt P, dass sein Vorgänger, Herr Bert, dem alten Verkäufer V, welcher A das Grundstück vor sechs Monaten veräußert hatte, damit gedroht hatte, die außerehelichen Beziehung des V öffentlich zu machen, wenn V nicht bereit wäre, das Grundstück zu einem äußerst günstigen Preis von 250.000,00 Euro zu veräußern. P teilt dem K seine Bedenken in Bezug auf die Eigentümerstellung des A mit, wie es der Zufall will, geht nur wenige Tage später ein Schreiben des alten Verkäufers V bei A ein, in dem dieser Rückgängigmachung des Kaufvertrags und der Veräußerung fordert. Nichtsdestotrotz wird K wenig später als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

V sagt, dass er Eigentümer des Grundstücks sei und verlangt von K die Zustimmung zu seiner Wiedereintragung im Grundbuch.

Hat V einen Anspruch auf Zustimmung des K nach § 894 BGB?

Einleitung – Immobiliarsachenrecht: Hausaufgabe

V könnte einen Anspruch auf Zustimmungserteilung zur Grundbuchänderung zu seinen Gunsten gem. § 894 BGB gegen K haben. Hierzu müsste das Grundbuch zu seinen Gunsten und zu K Ungunsten unrichtig sein.

I. Unrichtigkeit des Grundbuches

Zunächst müsste das Grundstück unrichtig sein, dieses ist der Fall, wenn formelle und materielle Rechtslage auseinanderfallen.

1. Formelle Rechtslage

Grundbuchinhalt ist, dass K als Eigentümer des Grundstücks ausgewiesen ist.

2. Materielle Rechtslage

Fraglich ist, wie die materielle, also die tatsächliche Rechtslage nach den Verfügungsgeschäften zur Eigentümerstellung ist.

a. Ursprüngliches Eigentum

Ursprünglicher Eigentümer laut Sachverhalt war der V. Dieser könnte sein Eigentum durch Veräußerung an A verloren haben.

Einleitung – Immobiliarsachenrecht: Hausaufgabe

b. Veräußerung V an A, §§ 873, 925 BGB

V könnte sein Eigentum an A verloren haben, hierzu müssten die Tatbestandsvoraussetzungen des immobilarsachenrechtlichen Erwerbs vorliegen.

aa. Einigung, § 925 BGB

Vorliegen haben sich V und A zwar geeinigt, die Einigung könnte jedoch gem. § 142 Abs. 1 BGB als von Anfang an nichtig an zu sehen sein. Hierzu bedarf es einer wirksamen Anfechtung.

(1) Anfechtungsgrund

Vorliegend könnte eine widerrechtliche Drohung in Form des § 123 Abs. 1 BGB vorliegen. Die Widerrechtlichkeit ergibt sich aus der Zweck-Mittel-Relation, Drohung bezeichnet dabei das Inaussichtstellen eines empfindliches Übels, auf das der Drohende Einfluss zu haben vorgibt. Der Anfechtungsgrund nach § 123 BGB erfasst typischerweise auch die dingliche Einigung. Hier ging zwar die Drohung von Herrn Bert aus, nicht von V, eine Anfechtungsberechtigung hindert dieses aber nicht, vgl. § 123 Abs. 2 BGB.

(2) Anfechtungsfrist

Auch die Anfechtungsfrist müsste eingehalten worden sein. Diese beträgt nach § 124 Abs. 1 BGB ein Jahr ab Gewährwerden und Ende der Zwangslage. Hier ist die Erklärung sechs Monate nach der Drohung und Ende der Zwangslage ein, damit innerhalb eines Jahres. Eine fristgerechte Erklärung der Anfechtung i.S.d. § 124 Abs. 1 BGB liegt mithin vor.

Einleitung – Immobiliarsachenrecht: Hausaufgabe

bb. Zwischenergebnis

Mangels Einigung ist V immer noch Eigentümer.

c. Veräußerung A – K, § 873, 925 BGB

Weiterhin könnte jedoch das Eigentum des V durch die Veräußerung von A an K verloren gegangen sein.

aa. Einigung, § 925 BGB

Weiterhin müsste A wirksam durch P vertreten eine Einigung mit K erzielt haben. Die Stellvertretung ist sowohl zulässig, als auch durch eigene, offenkundige Willenserklärung bewirkt. Weiterhin müsste auch mit Vertretungsmacht gehandelt worden sein. Diese könnte in Form der rechtsgeschäftlichen Vertretungsmacht vorliegen, hier ist P Prokurist des A, die Vertretungsberechtigung liegt gem. §§ 164 Abs. 1 BGB, 49 HGB vor. Eine Einigung liegt vor.

bb. Eintragung

K müsste zudem auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden sein. Hier ist K als Eigentümer „wenig später“ im Grundbuch eingetragen worden.

cc. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung

Anhaltspunkte für ein Auseinanderfallen der Zustimmungserklärungen zum Zeitpunkt der Eintragung bestehen nicht.

Einleitung – Immobiliarsachenrecht: Hausaufgabe

dd) Berechtigung

Eine Veräußerungsberechtigung im Sinne einer Verfügungsbefugnis des A ist nicht ersichtlich.

ee) Gutgläubiger Erwerb nach § 892 Abs. 1 S. 1 BGB

Das Grundbuch weist den A zum Eintragungszeitpunkt des K als Eigentümer aus, ein Widerspruch ist nicht ersichtlich. Positive Kenntnis des K von der Anfechtbarkeit mag zwar vorhanden und grundsätzlich ausreichend sein, als die Anfechtung erfolgte, § 142 Abs. 2 BGB. Der Eintragungsantrag wurde indes bereits gestellt und die Auflassung erklärt, bevor K Kenntnis erlangt hat. Mithin liegt ein Fall des § 892 Abs. 2. BGB vor.

d) Zwischenergebnis

K ist Eigentümer, die materielle Rechtslage weist als Eigentümer aus. Formelle und materielle Rechtslage fallen damit nicht auseinander. Das Grundbuch ist mithin nicht unrichtig.

II. Ergebnis

V hat keinen Anspruch auf Zustimmungserteilung zur Grundbuchänderung zur Änderung des Grundbuches gem. § 894 BGB gegen K.

Sachenrecht & Sachenrecht II – Take - Aways

§ 985 BGB und § 1007 BGB im Mobiliarsachenrecht müssen geprüft werden können: Der häufigste Anspruch, wenn es darum geht, etwas „wiederzubekommen“.

Gutgläubiger Erwerb mit seinen Definitionen ist hier von besonderer Bedeutung.

Immobiliarsachenrecht nur dem Grunde nach erforderlich:

Rechtsscheinsträger?

§ 873 BGB?

§ 925 BGB?

Anspruch auf Zustimmung... wozu?!