

Immobiliarsachenrecht

Vorlesung 2 Übersicht Grundbegriffe

25. April 2013

Notar Dr. Christian Kessler

1

Immobiliarsachenrecht

I. Grundbegriffe **2. Das Eigentum**

Gesamthandseigentum

Fall:

E ist verstorben und beerbt worden von seinen Kindern A, B und C. Im Nachlass befindet sich ein Grundstück, für dessen Erwerb sich der Freund des C, der K, interessiert. C möchte dem K seinen Anteil am Grundbesitz verkaufen. Kann er das?

Die Antwort lautet selbstverständlich: Ja!, denn es gilt das Abstraktionsprinzip.

Kann C auch erfüllen?

C hat keinen Bruchteilsanteil an dem Grundstück. Eine Verfügung über das Grundstück oder Miteigentumsanteile desselben ist nur unter Mitwirkung aller beteiligten Gesamthänder, d.h. also aller Miterben möglich.

Worüber C nur verfügen kann ist seine Beteiligung an der Erbengemeinschaft insgesamt.

25. April 2013

Notar Dr. Christian Kessler

2

Immobiliarsachenrecht

I. Grundbegriffe

2. Das Eigentum

Gesamthandseigentum

Von den Eigentumsformen ist das Eigentum zur gesamten Hand sicher am schwierigsten zu verstehen. Die Gesamthänder bilden eine Verbandsstruktur und vermittels dieses Verbandes wird auch das Eigentum gehalten.

Dass sich das Rechtsverständnis mit diesem Begriff schwer tut, zeigt sich schon daran, dass sich selbst der BGH für die BGB-Gesellschaft dafür entschieden hat, dem Verband selbst Rechtspersönlichkeit zuzuerkennen, obschon dies im Gesetz keine Grundlage hat und für die Personengesellschaften des Handelsrechts erst durch die gesetzliche Fiktion des § 124 HGB kreiert wurde.

Charakteristisch für das Gesamthandseigentum ist, dass zwar die die Gesamthand bildenden Personen eigentumsrechtlich die Zuordnungssubjekte der Sache sind, diese an der Sache aber nicht in Form eines Bruchteils, sondern vermittels der Verbandsstruktur beteiligt sind. Eine einzelne Verfügung über die Verbandsbeteiligung ist damit ggfls. möglich, nicht aber über die über den Verband zugeordneten Gegenstände.

Immobiliarsachenrecht

I. Grundbegriffe

2. Das Eigentum

Gesamthandseigentum

Gesamthandseigentum besteht nur in den gesetzlich ausdrücklich geregelten Fällen:

- Die **Gütergemeinschaft** des Eherechts (§§ 1415 ff. BGB) als vertraglich vereinbarter Gesamthand mit gesetzlich stark fixierten Regeln.
- Die **Erbengemeinschaft** als rein gesetzliche Gemeinschaftsform ohne Möglichkeit der rechtsgeschäftlichen Kreierung oder Ausgestaltung.
- Die **Personengesellschaften** als Vertragsverbände, GbR und OHG/KG.

Immobiliarsachenrecht

I. Grundbegriffe

2. Das Eigentum

Bruchteilseigentum

Fall 1:

Eheleute M und F haben gemeinsam ein Haus, das Traumhaus von F, gekauft. Als M die F in flagranti mit dem Postboten erwischt, schwört er sich Rache.

Er verkauft seine Haushälfte für 100 Euro an den Stadtstreicher Dr. K, der umgehend mit seiner Sammlung leerer Weinflaschen in das Haus einziehen möchte. M und Dr. K haben die Auflassung notariell erklärt und die Grundbucheintragung erreicht. F will Dr. K am Einzug hindern – kann sie das?

1. Ist Dr. K Eigentümer des ½ Anteils am Haus geworden?

Erwerben zwei oder mehr Personen gemeinsam eine Sache, dann geschieht dies, so keine Sonderverbindung vorliegt, in sogenanntem **Miteigentum**.

Geregelt ist das Miteigentum als die sogenannte „Bruchteilsgemeinschaft“ in den §§ 741 BGB.

Immobiliarsachenrecht

I. Grundbegriffe

2. Das Eigentum

Bruchteilseigentum

M und F sind damit im Zweifel Bruchteilsberechtigte am Hausgrundstück geworden und zwar nach § 742 BGB zu gleichen Anteilen.

Bruchteilsberechtigte sind befugt über ihren jeweiligen Anteil allein zu verfügen, § 747 BGB. Bruchteilseigentum ist damit hinsichtlich des jeweiligen Bruchteils Eigentum im Sinne einer Alleineigentumsstellung am Bruchteil der Sache.

Das Brechen der Sache, also die Teilung in Natur (ich bekomme die linke Haushälfte), ist den Bruchteilsberechtigten nicht gestattet; nur der jeweilige Anteil ist frei disponibel.

Da M über seinen Anteil frei verfügen kann, kann er grundsätzlich auch an Dr.K durch Auflassung und Eintragung verfügen.

Immobiliarsachenrecht

I. Grundbegriffe

2. Das Eigentum

Bruchteilseigentum

2. Kann F den Einzug des Dr. K verhindern?

Im Grundsatz gilt für die Miteigentümergeinschaft die Regel des § 743 Abs. 2 BGB:

Jeder Teilhaber ist zum Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstands insoweit befugt, als nicht der Mitgebrauch der übrigen Teilhaber beeinträchtigt wird.

Damit hat Dr. K im Grundsatz das gleiche Recht zur Nutzung des Hauses wie die F.

Allerdings war bisherige Nutzungsregelung zwischen M und F die gemeinsame Nutzung des Hauses durch die Beiden. Ob insoweit ein direkter Einzug des Dr. K möglich ist, erscheint im Hinblick auf den Charakter des Hauses als Wohnhaus der Eheleute fraglich.

Immobiliarsachenrecht

I. Grundbegriffe

2. Das Eigentum

Bruchteilseigentum

Dr. K wird hier den Weg über eine Nutzungsvereinbarung/Nutzungsanspruch nach § 745 Abs. 2 BGB wählen müssen.

Danach dürfte ein Einzug des Dr. K in ein EFH kaum möglicher Inhalt eines Nutzungskonzepts sein. Er wird im Zweifel allenfalls eine Nutzungsentschädigung verlangen können.

3. Wie kommen die beiden dann auseinander?

Dr. K wird im Ergebnis nichts anderes übrig bleiben, als nach §§ 749 Abs. 1, 753 Abs. 2 BGB seinen Teilungsanspruch durch Einleitung der sogenannten Teilungsversteigerung nach dem ZVG durchzusetzen.

I. Grundbegriffe

2. Das Eigentum

Bruchteilseigentum

Fall 2:

F und Dr. K finden sich nach kurzer Zeit sehr sympathisch. Entsprechend hat F nichts dagegen, dass Dr. K in den Keller des Hauses einzieht. Beide möchten aber verhindern, dass es im Streitfall wieder zu Diskussionen um die Nutzung des Hauses kommt und treffen deshalb eine „Miteigentümergeinschaft“, wonach F das Erdgeschoss und Dr. K den Keller des Hauses nutzen dürfen. Der Anteil des Dr. K wird von seinem Gläubiger Weinhändler W durch Zwangsversteigerung verwertet, der Zuschlag dem Student S erteilt.

Kann F sich darauf verlassen, dass S nicht zu ihr ins Erdgeschoss ziehen darf oder die Teilungsversteigerung beantragt?

Miteigentümer können grundsätzlich vereinbaren, wie die Nutzung der Sache erfolgen soll (§ 745 Abs. 1 BGB) und auch die Auseinandersetzung auf Dauer ausschließen (§ 749 Abs. 2 BGB). Dies wirkt im Grundsatz auch gegen Sonderrechtsnachfolger, §§ 746, 751 BGB. Dies gilt aber nicht bei Grundstücken (§ 1010 BGB), es sei denn dies wäre im Grundbuch eingetragen.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

a) numerus clausus der Sachenrechte

Der Kreis der möglichen Rechte an Sachen ist beschränkt. Anders als im Schuldrecht, bei dem nach § 241 BGB im Grundsatz völlige Freiheit zur Kreierung von schuldrechtlichen Ansprüchen und Anspruchstypen besteht, ist der Kreis der möglichen „Sachenrechte“ gesetzlich beschränkt.

Das, was Eigentum bedeutet, kann durch die Beteiligten ebenso wenig definiert werden wie der Inhalt anderer dinglicher Rechte.

Beispiel 1: Die Bank B vereinbart mit dem Eigentümer E die Eintragung einer Grundschuld am Grundstück des E. Zum Inhalt der Grundschuld vereinbaren die Beteiligten, dass B berechtigt sein soll, im Falle der Kündigung der Grundschuld das Grundstück freihändig zu veräußern und auch neue Mietverträge abzuschließen. Die Grundschuld wird zur Eintragung im Grundbuch bewilligt und beantragt.

Kann diese eingetragen werden und wie entsteht sie?

Da die Grundschuld nur ein Verwertungsrecht gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und dort der freihändige Verkauf ebenso wie das Vermieten nicht vorgesehen sind, scheitert das Vorhaben.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

a) numerus clausus der Sachenrechte

Beispiel 2: V überträgt seine Eigentumswohnung an seinen Sohn S. Er möchte sich ein lebenslangliches Wohnungsrecht vorbehalten. S möchte solange der Vater die Wohnung nutzt, auch keine Kosten und Lasten mit dieser haben, deshalb soll der Vater auch alle öffentlichen Lasten und hypothekarisch gesicherte Forderungen bedienen. V möchte die Wohnung intern auch verändern dürfen.

Geht das?

Das Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) kennt ausdrücklich keine Verweisung auf § 1047 BGB zur Tragung der öffentlichen Lasten sowie Zins- und Tilgung von Darlehen, verweist aber auf das Umgestaltungsverbot des § 1039 BGB.

Beide Wünsche können also nicht mit dinglicher Wirkung on Form des Wohnungsrechts erfüllt werden.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

b) Das Absolutheitsprinzip

Dingliche Rechte wirken gegenüber jedermann. Schuldrechtliche Ansprüche dagegen nur im Verhältnis von Schuldner und Gläubiger.

Beispiel 1: E hat dem W das Recht eingeräumt, über sein Grundstück in bestimmter Weise fahren zu dürfen.

Ist dies nur schuldrechtlich geschehen, kann W bei einer Sonderrechtsnachfolge dem neuem Eigentümer dies nicht abverlangen. Parkt ein Dritter das Grundstück zu, hat ebenfalls gegen diesen keinen Anspruch.

Ist dagegen ein Wegerecht im Grundbuch eingetragen, bindet dies auch den neuen Eigentümer und W kann gegen den Falschparker nach §§ 1027, 1004 BGB vorgegangen werden.

Beispiel 2: B hat am Grundstück des ausgewanderten E eine Grundschuld. Der Dritte D beginnt mit Grabungsarbeiten auf dem Grundstück. B kann dies nach §§ 1134 Abs. 1 BGB aus eigenem Recht durch Unterlassungsklage verhindern.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

b) Das Absolutheitsprinzip

Was sich so banal anhört ist der entscheidende Grund für die strengen Strukturprinzipien des Sachenrechts. Nur was

- gesetzlich definiert (numerus clausus)
- klar einer Person zuzuordnen (Bestimmtheit)
- Nach außen erkennbar und transparent (Publizität)

ist, kann gegen jedermann durchgesetzt werden.

Sachrechtliche Positionen sind deshalb umgekehrt aber auch nicht spaltbar. So kann im Außenverhältnis das recht des Eigentümers, seine Sache zu nutzen nicht auf einen bestimmten Kreis von Personen beschränkt werden. Ebenso können mehrere Miteigentümer ihr Verhältnis untereinander durch Miteigentümervereinbarung regeln, nach außen bleiben sie aber alle Eigentümer.

Beispiel: Zwei Eigentümer eines Grundstücks beschließen dass E1 die Verantwortung für Umwelthaftung trägt. Kann E2 seine Inanspruchnahme durch die Gemeinde wegen eines Ölschadens dadurch verhindern?

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

c) Das Bestimmtheitsprinzip

Schuldrechtliche Ansprüche müssen nur bestimmbar, dingliche Rechte dagegen bestimmt sein.

Für jedes dingliche Recht muss

- Inhalt
- Berechtigter

klar bestimmt sein.

Fall:

E und K schließen einen Kaufvertrag über ein noch unvermessenes Grundstück. Im Kaufvertrag heißt es: Die Beteiligten sind sich über die Lage in der Natur einig. Beigefügt wird eine Karte im Maßstab 1/10000, auf der die Grundstücksgrenzen mit einem Filzstift markiert wurden. Die Beteiligten erklären die Auflassung und bewilligen die Eintragung im Grundbuch.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

c) Das Bestimmtheitsprinzip

Schuldrechtlich mangelt es hier zwar nicht unbedingt an der Bestimmbarkeit – obschon auch diese fraglich ist -, da durch die Bezugnahme auf die Einigkeit in der Natur im Streitfall eventuell Beweismöglichkeiten durch Zeugenbeweis etc. eine gerichtliche Entscheidung möglich machen.

⇒ Bestimmbarkeit bedeutet die Möglichkeit eines Richters, den Inhalt des Anspruchs in einem Prozess definieren zu können.

Hier scheidet allerdings schon das schuldrechtliche Geschäft an dem Formerfordernis des § 311b BGB, da der beurkundete Teil (die Karte) wegen der Unklarheit (Filtzstift in 1/10.000 heißt in der Natur 10,00 Meter) unbestimmt ist, die Hilfsmittel wie Zeugen etc. aber nicht Beurkundungsinhalt geworden sind.

Sachenrechtlich ist eine ausreichende Bestimmtheit erst dann gegeben, wenn die Grenze exakt feststeht. Im Übrigen ist eine Eintragung im Grundbuch erst nach grundbuchlicher Erfassung im Sinne des § 28 GBO möglich.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

c) Das Bestimmtheitsprinzip

Fall:

Der Grundschuldgläubiger B bewilligt und beantragt zur Eintragung in das Grundbuch die Abtretung eines Teilbetrages von € 50.000,-- seiner Grundschuld über 100.000,-- an diejenige Person, die 2012 Deutscher Mikado-Meister wird.

Woran fehlt es für einen Übergang der Berechtigung an der Grundschuld:

- Die Person ist nur bestimmbar, aber nicht bestimmt.
- Der abgetretene Betrag ist unbestimmt – für die Grundschuld kommt es entscheidend darauf an, welcher Teil (erstrangig oder letztrangig) abgetreten ist.
- Es liegt schon keine Einigung vor.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

d) Das Publizitätsprinzip

Das Publizitätsprinzip hat zwei Komponenten:

Zum Erwerb eines dinglichen Rechts bedarf es eines nach außen erkennbaren Publizitätsaktes, sei es des Besitzübergangs bei Eigentumsübergang oder der Pfandrechtsbestellung an einer beweglichen Sache, sei es die Grundbucheintragung im Immobiliarsachenrecht. Immer muss ein für den Rechtsverkehr erkennbarer Realakt zur bloßen Einigung hinzutreten.

=> Absolutheit setzt eben immer auch Erkennbarkeit voraus

An die Publizität knüpft sich aber regelmäßig auch der Verkehrsschutz in Form der Inhaberschaftsvermutung an:

Zu Gunsten des Besitzers einer beweglichen Sache vermutet § 1006 BGB ebenso wie § 891 BGB zu Gunsten der im Grundbuch eingetragenen Person deren Rechtsinhaberschaft.

Vom Besitzer (§§ 932 – 934 BGB) oder Buchberechtigten (§§ 892, 893 BGB) kann regelmäßig gutgläubig erworben werden.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

e) Das Abstraktionsprinzip

Das Abstraktionsprinzip, die Unabhängigkeit dinglicher Rechtsgeschäfte von irgendwelchen schuldrechtlichen Grundlagen ist eines der Kernstrukturmerkmale des deutschen Rechts und gleichzeitig Anlass für viele Missverständnisse.

- Ich kann mir mit einer Person einig sein, dieser eine Grundschild zu bestellen, auch wenn überhaupt kein schuldrechtliches Geschäft dem zugrunde liegt.
- Allein dadurch, dass ich mich verpflichtete, jemandem das Eigentum an meinem Grundstück zu übertragen, hat er es noch nicht.

I. Grundbegriffe

3. Prinzipien des Sachenrechts

Warum das Ganze?

Warum macht sich das deutsche Recht soviel Umstände, sachenrechtliche Positionen so klar zu definieren und der Verlässlichkeit der Rechtspositionen und auch des durch sie gesetzten Rechtsscheins so viel Bedeutung beizumessen?

Es geht letztendlich ausschließlich um den Verkehrsschutz und damit die Erleichterung des Rechtsverkehrs. Damit ist das deutsche Sachenrecht hochmodern und besser als viele andere Rechtsordnung einem immer vielfältiger und anonymer werdenden Geschäftsverkehr angepasst.

Muss ich mir eben keine Sorgen darum machen, ob der Kaufvertrag, mittels dessen der Händler mein Sachenrechtsbuch vom Verlag erworben hat, wirksam ist, kann ich wesentlich sicherer meinen Kaufvertrag mit dem Händler durchführen.