

Leseprobe Text

.....

Verfügungen über Rechte am Grundstück

A. Der Begriff der „Verfügung“

Der Begriff der Verfügung spielt im Grundstücksrecht eine wichtige Rolle. Deshalb muss man unbedingt die Definition kennen¹.

Eine Verfügung ist ein Rechtsgeschäft,

durch das ein dingliches Recht

- aufgehoben,
- übertragen,
- belastet oder
- geändert wird.

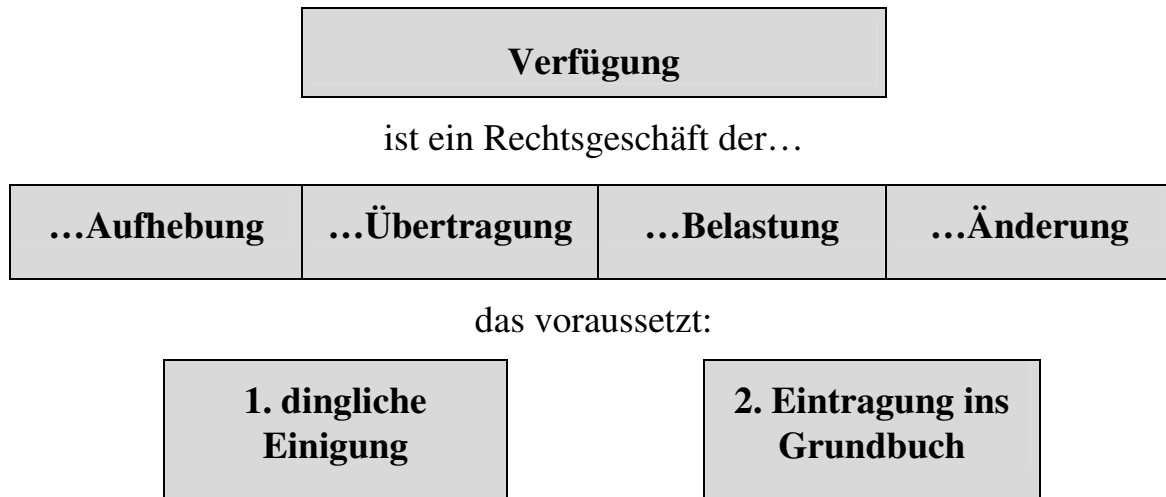
Weil diese Definition nicht ganz einfach ist, bietet sich als Eselsbrücke die Szene einer Hochzeitsnacht an. Die Braut wird zunächst aufgehoben, über die Schwelle getragen, dann belastet und schließlich inhaltlich geändert.

Bei einer Verfügung über Grundstücksrechte passiert also immer etwas mit den Rechten. Da die Verfügung ein **dingliches Rechtsgeschäft** ist, setzt sie wie alle Rechtsgeschäfte Angebot und Annahme voraus. Die häufigste Art der Verfügung ist die Übertragung des Eigentums.

Man muss sich klar machen, was es bedeutet, dass die Verfügung ein Rechtsgeschäft über *dingliche* Rechte ist. Wird etwa ein bestehender Kaufvertrag von den Parteien einvernehmlich geändert, so hat dies zwar auch eine Inhaltsänderung zur Folge. Dennoch liegt keine Verfügung vor, da es sich bei den vertraglichen Rechten aus dem Kaufvertrag nicht um dingliche, sondern um schuldrechtliche Rechte handelt. Wichtig ist, schuldrechtliche und sachenrechtliche Ebene im Kopf strikt zu trennen. Es gilt das Abstraktionsprinzip! Wer schuldrechtliches und sachenrechtliches Geschäft durcheinander wirft, macht einen schweren Fehler, der in der Klausur unverzeihlich ist.

¹ Die gute Nachricht ist, dass man diese Definition der Verfügung auch in anderen Rechtsgebieten gut gebrauchen kann, etwa im Bereicherungsrecht bei § 816. Achtung: Von der sachenrechtlichen Verfügung zu unterscheiden ist die erbrechtliche Verfügung. Die erbrechtliche „Verfügung von Todes wegen“ ist der Oberbegriff für das Testament und die letztwillige Verfügung (siehe § 1937).

Die Voraussetzungen einer wirksamen grundstücksrechtlichen Verfügung durch den Berechtigten sind immer identisch. Der Berechtigte muss sich mit dem Erwerber des Rechtes einigen, und dann muss diese Einigung im Grundbuch eingetragen werden.



Die wichtigste Vorschrift im Zusammenhang mit Verfügungen über Grundstücksrechte ist § 873 I. Wenn man die Norm genau liest, so findet man vier Varianten:

Übertragung des Eigentums	Belastung mit einem Recht	Übertragung einer Belastung	Belastung einer Belastung (kaum klausur-relevant)
(§ 873 I Var.1)	(§ 873 I Var.2), z.B.	(§ 873 I Var.3), z.B.	(§ 873 I Var.4), z.B.
Übereignung eines Grundstücks	Bestellung einer Hypothek	Übertragung einer Grundsuld	Verpfändung einer Grundsuld

Klausurtyp: Wenn in einem Sachverhalt steht, dass jemand sein Haus veräußert oder sein Haus mit einer Hypothek belastet, so ist das juristisch nicht exakt. Häuser kann man nämlich nicht übereignen. Übereignet oder belastet wird immer ein Grundstück, entweder ein bebautes oder ein unbebautes. Das hat zur Folge, dass Sie in der Klausur auch immer nur vom (bebauten) Grundstück sprechen dürfen. Vermeiden Sie daher Sätze wie „A könnte sein Haus an B übereignet haben“ oder „A könnte B eine Hypothek an seinem Haus bestellt haben“.

Leseprobe Fälle

.....

Sachverhalt

V will sein Anwesen für 2 Millionen Euro verkaufen. Auf eine Anzeige meldet sich telefonisch der Unternehmer U, der interessiert ist, das Grundstück zu kaufen. Die Einzelheiten und der genaue Kaufpreis sollten beim Notartermin vereinbart werden. U ist allerdings ständig unterwegs, so dass er keine Zeit hat, zum Notar zu gehen. Daher bittet er seine Sekretärin, das Geschäft für ihn abzuschließen. Die Sekretärin trifft sich mit V beim Notar. Dort unterzeichnet sie im Namen von U den Kaufvertrag und gibt auch sonst alle Erklärungen für U ab. Nachdem U als Eigentümer des Grundstücks eingetragen worden ist, wird auf dem Grundstück überraschenderweise das verschollene "Bernsteinzimmer" gefunden. V bereut das Geschäft nun und wendet ein, alles sei nichtig, da die Sekretärin keine schriftliche Vollmacht gehabt habe. Im Übrigen könne man sich vor dem Notar nicht vertreten lassen. Dies zeige schon der Wortlaut des § 925 I 1 „bei Anwesenheit beider Teile“.

Ist U Eigentümer geworden?

Lösung

I. Ursprünglich war V Eigentümer des Anwesens.

II. Er könnte jedoch sein Eigentum durch Übereignung an U verloren haben.

1. Dazu müssten sich V und U gemäß § 873 I dinglich geeinigt haben. Die dingliche Einigung ist ein Rechtsgeschäft, das durch Angebot und Annahme zu Stande kommt.

a) Dieses Rechtsgeschäft könnten V und U während ihres Telefongesprächs vereinbart haben. U und V stimmten darin überein, dass die Einzelheiten des Geschäfts während des Notartermins vereinbart werden sollten. Im Zeitpunkt des Telefongesprächs hatten beide keinen Rechtsbindungswillen. Daher scheidet eine dingliche Einigung zu diesem Zeitpunkt aus. Sie wäre zudem wegen § 925 auch formnichtig gewesen, da sie nicht vor dem Notar zustande gekommen ist.

b) U und V könnten sich aber während des Notartermins dinglich über den Eigentumsübergang geeinigt haben. U war gar nicht beim Notartermin anwesend. Vielmehr hat sich seine Sekretärin mit V geeinigt. Fraglich ist, ob die Erklärung der Sekretärin Rechtswirkungen für U entfaltet. Dies ist der Fall, wenn die Sekretärin U wirksam gemäß § 164 I vertreten hat.

aa) Fraglich ist in diesem Zusammenhang, ob man sich bei der Abgabe einer Auflassungserklärung im Rahmen der §§ 873 I, 925 überhaupt vertreten lassen kann oder ob die Auflassung ein Rechtsgeschäft ist, das man nur persönlich vornehmen kann. Wenn dies

der Fall wäre, wäre die Erklärung der Sekretärin wegen Missachtung des § 925 bereits nach § 125 formnichtig.

§ 925 schreibt vor, dass die Auflassungserklärung bei Anwesenheit beider Teile erfolgen muss. Eine persönliche Anwesenheit ist allerdings nicht erforderlich. Jede Partei kann sich vielmehr vertreten lassen. Folglich ist die Auflassung im vorliegenden Fall nicht formnichtig.

bb) Um U wirksam vertreten zu haben, müsste die Sekretärin eine eigene Willenserklärung in fremdem Namen mit Vertretungsmacht abgegeben haben (§ 164 I).

Sie hat eine eigene Willenserklärung vor dem Notar abgegeben und hat auch offen gelegt, dass Sie für U handelt (Offenkundigkeitsprinzip).

Ihre Vertretungsmacht könnte auf einer Vollmacht (§ 166 II) beruhen. Indem U gegenüber seiner Sekretärin erklärt hat, sie solle den Notartermin wahrnehmen und alle erforderlichen Erklärungen abgeben, hat er gemäß § 167 I eine Vollmacht erteilt.

Problematisch könnte sein, dass U seine Sekretärin nur mündlich bevollmächtigt hat, die Erklärungen abzugeben. Die Vollmacht könnte wegen Formmangels gemäß § 125 nichtig sein. Die dingliche Einigung im Rahmen des § 873 I Var.1 ist nicht formbedürftig². Im Übrigen gilt § 167 II, wonach die Vollmachtserteilung nicht der Form des abzuschließenden Rechtsgeschäfts bedarf. Selbst wenn die dingliche Einigung formbedürftig wäre, wäre die Vollmacht also formlos wirksam.

Die Sekretärin hat folglich mit Vertretungsmacht gehandelt und U wirksam gemäß § 164 I vertreten.

c) Die Wirksamkeit des Eigentumsübergangs setzt ferner gemäß § 873 I die Eintragung des U voraus.....

² Achtung: § 311b I 1 ist nicht zu prüfen, da diese Vorschrift sich auf die Formbedürftigkeit des Kaufvertrages, also auf die schuldrechtliche Ebene, nicht aber auf die dingliche Einigung (sachenrechtliche Ebene) bezieht. Diese Ebenen müssen wegen des Abstraktionsprinzips strikt getrennt werden. Hier darf einem kein Missgeschick passieren, sonst besteht keine Hoffnung mehr, die Klausur zu bestehen.

Leseprobe Wiederholungsfragen

1. Wie definiert man „Verfügung“?

Ein Rechtsgeschäft, durch das ein dingliches Recht aufgehoben, belastet, übertragen oder inhaltlich geändert wird.
2. Wie nennt man das Rechtsgeschäft, durch das Grundstückseigentum übertragen wird?

Auflassung, § 925.
3. Was setzt eine wirksame Eigentumsübertragung eines Grundstücks materiellrechtlich voraus und welche Vorschriften müssen zitiert werden?

Einigung (Auflassung), Eintragung, Einigsein bei Eintragung, Berechtigung. Vorschriften: §§ 873 I Var.1, 925.
4. Ist die Auflassung frei widerruflich?

Grundsätzlich ist die Auflassung widerruflich (Umkehrschluss aus § 873 II). Nach notarieller Beurkundung der Erklärungen oder nach Stellung des Antrags beim Grundbuchamt ist die Auflassung bindend.
5. Unter welchen Voraussetzungen kann man Grundstückseigentum vom Nichtberechtigten erwerben?

Einigung (§§ 873 I Var.1, 925 I 1), Eintragung (§ 873 I), Einigsein bei Eintragung (§ 873 II), Nichtberechtigung des Veräußerers, Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts, Verfügender im Grundbuch eingetragen (§ 892 I 1), Gutgläubigkeit des Erwerbers (§§ 892 I 1, 891 I).