

**Professor Dr. Eugen Klunzinger**

**BGB-Sachenrecht**

**Verfahrensrecht**

**Rechtsformen der  
Unternehmen**

**2. Auflage**

**GABLER**  
**STUDIEN-  
TEXTE**

ISBN 978-3-409-02821-9 ISBN 978-3-663-13724-5 (eBook)  
DOI 10.1007/978-3-663-13724-5

# BGB-Sachenrecht

## Verfahrensrecht

### Rechtsformen der Unternehmen

Von

Prof. Dr. Eugen Klunzinger

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>BGB-Sachenrecht</b>	
A. Eigentum . . . . .	3
I. Wesen und Schutz des Eigentums . . . . .	3
1. Der Herausgabeanspruch . . . . .	3
2. Der Unterlassungsanspruch . . . . .	4
II. Erwerb des Eigentums . . . . .	7
Formen des Eigentumserwerbs . . . . .	7
III. Arten des Eigentumserwerbs an beweglichen Sachen . . . . .	9
1. Die beiden Elemente des Eigentumserwerbs . . . . .	10
2. Übergabesurrogate . . . . .	10
3. Beispiele . . . . .	11
IV. Eigentumserwerb an Grundstücken . . . . .	12
1. Der Übereignungstatbestand . . . . .	12
2. Sicherung des Eigentumserwerbs durch die Vormerkung . . . . .	13
P. Sicherungsrechte am Eigentum . . . . .	14
I. Eigentumsvorbehalt . . . . .	14
II. Pfandrecht an beweglichen Sachen . . . . .	14
1. Das Prinzip des Faustpfandes . . . . .	14
2. Nachteile des Faustpfandes . . . . .	15
3. Ausweichen in andere Rechtsformen . . . . .	15
III. Grundpfandrechte . . . . .	15

<b>Zivilgerichtsbarkeit — Zivilprozeß — Mahnprozeß</b>		Seite
C. Aufbau der Zivilgerichtsbarkeit . . . . .		18
I. Ordentliche Gerichte . . . . .		18
II. Zuständigkeitsregelung . . . . .		18
1. Örtliche Zuständigkeit . . . . .		18
2. Sachliche Zuständigkeit . . . . .		19
3. Der Instanzenzug . . . . .		19
D. Der Zivilprozeß . . . . .		21
I. Die Trennung in Erkenntnisverfahren und Vollstreckungsverfahren . . . . .		21
1. Das Erkenntnisverfahren . . . . .		21
2. Das Vollstreckungsverfahren . . . . .		21
II. Die einzelnen Verfahrensabschnitte des Erkenntnisverfahrens		22
1. Die Klage . . . . .		22
2. Beweisaufnahme und Beweismittel . . . . .		22
3. Das Urteil . . . . .		22
E. Besonderheiten des gerichtlichen Mahnverfahrens . . . . .		24
I. Allgemeines . . . . .		24
II. Zuständigkeit im Mahnverfahren . . . . .		24
III. Der Ablauf des Mahnverfahrens . . . . .		24
1. Antrag auf Erlaß eines Mahnbescheids . . . . .		24
2. Die Tätigkeit des Rechtspflegers . . . . .		25
3. Die Widerspruchsmöglichkeit des Schuldners . . . . .		25
4. Der Vollstreckungsbescheid . . . . .		25
<b>Rechtsformen der Unternehmen</b>		
F. Die verschiedenen Rechtsformen . . . . .		26
I. Einzelfirma oder Gesellschaft . . . . .		26
II. Auswahl determinanten für die Wahl der verschiedenen Gesellschaftsformen . . . . .		26
1. Haftungsfragen . . . . .		26
2. Steuerliche Überlegungen . . . . .		28
3. Sonstige Erwägungen . . . . .		29
III. Die innere Organisation der Gesellschaften . . . . .		30
1. Unterscheidung zwischen Außen- und Innenverhältnis . . . . .		30
2. Geschäftsführung und Vertretung bei den einzelnen Gesellschaften . . . . .		30
Antworten zu den Fragen . . . . .		32

# BGB-Sachenrecht

## A. Eigentum

### I. Wesen und Schutz des Eigentums

#### Lernziel:

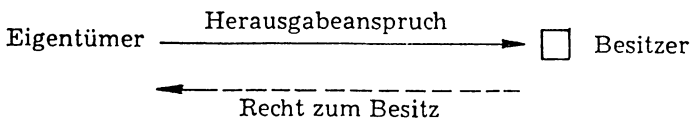
Der nachfolgende Abschnitt macht mit dem Wesen des Eigentums vertraut und nennt die beiden Hauptansprüche, die aus dem Eigentum folgen.

Das Eigentum ist in § 903 definiert als das „Recht, mit einer Sache, soweit das Gesetz oder Rechte Dritter nicht entgegenstehen, nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen“.

Dieses unumschränkte Herrschaftsrecht ist freilich durch die Sozialbindung des Eigentums in Artikel 14 Grundgesetz eingeschränkt: Eigentum verpflichtet. Die absolute Sachherrschaft des Eigentums zeigt sich nach bürgerlichem Recht in zwei typischen Situationen:

#### 1. Der Herausgabeanspruch

Der Eigentümer kann von dem Besitzer nach § 985 BGB die Herausgabe der Sache verlangen, sofern der Besitzer nicht gemäß § 986 zum Besitz berechtigt ist (etwa auf Grund eines Mietvertrages).



#### Beispiele:

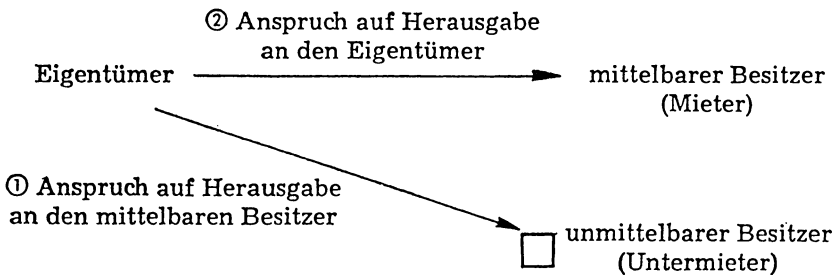
D stiehlt das Kraftfahrzeug des E. E hat gegen D einen Herausgabeanspruch nach § 985 BGB.

E vermietet seine Eigentumswohnung an den M. Auch hier ist E Eigentümer und M unmittelbarer Besitzer der Sache. E hätte also einen Herausgabeanspruch gem. § 985 BGB. M ist jedoch auf Grund des Mietvertrages für dessen Dauer zum Besitze der Sache berechtigt. Er könnte einem etwaigen Herausgabeverlangen deshalb die Einrede des § 986 BGB entgegenhalten.

Es kann vorkommen, daß der Eigentümer seine Sache einem anderen auf Grund eines Vertrages überläßt und dieser sie an einen Dritten weitergibt. Ist der Erstempfänger der Sache hierzu nicht berechtigt, dann kann der Eigentümer gem. § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB die Zurückgabe der Sache an den Erstbesitzer verlangen oder, wenn dieser den Besitz nicht wieder übernehmen kann oder will, an sich selbst.

**Beispiel:**

E vermietet seine Eigentumswohnung an M, dieser vermietet die Eigentumswohnung an U weiter. Es liegt also ein Fall der Untervermietung vor. Zur Untervermietung ist der Mieter jedoch nur bei ausdrücklicher Ermächtigung im Mietvertrag berechtigt. Fehlt eine solche Bestimmung, dann besteht gem. § 549 BGB ein Verbot der Untermiete. Bei einem Verstoß hiergegen ist nur U dem E gegenüber nicht zum Besitz berechtigt, wohl wäre es M. E kann deshalb gem. § 986 Abs. 1 Satz 2 BGB die Herausgabe der Sache nur an M verlangen. An sich selbst kann er Herausgabe nur dann verlangen, wenn M den Besitz nicht wieder übernehmen kann oder will.

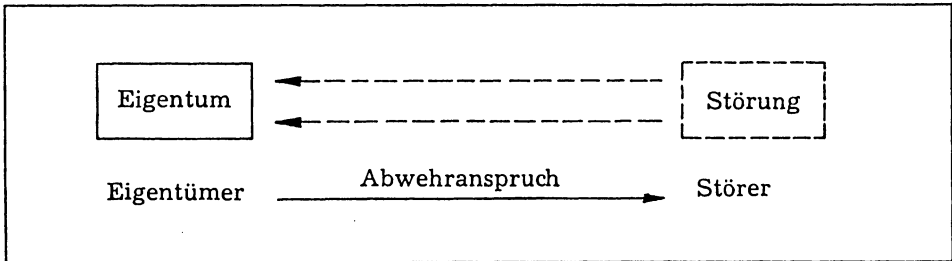


**2. Der Unterlassungsanspruch**

Wird das Eigentum in anderer Weise als durch Entziehung des Besitzes beeinträchtigt, so kann der Eigentümer von dem Störer die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen (§ 1004 BGB).

**Beispiel:**

Ungebührliche Lärm- oder Geruchsbelästigungen können vom Nachbarn mit einer Beseitigungs- bzw. Unterlassungsklage nach § 1004 BGB verfolgt werden.



**a) Begriff des Störers**

Störer ist derjenige, auf dessen Willen sich die Eigentumsbeeinträchtigung zurückführen läßt.

Dabei sind der sog. „Handlungsstörer“ und der „Zustandsstörer“ zu unterscheiden.

**Beispiele für Handlungsstörungen:**

Abladen von Müll auf einem Grundstück des Eigentümers; dauerndes Überfahren eines Ackers, um einen Weg abzukürzen; Bekleben von Hauswänden mit Wahlplakaten usw.

**Beispiele für Zustandsstörungen:**

Lärmbelästigungen, die vom Betrieb eines Nachtlokals ausgehen (dröhnende Musik, krakeelende Besucher, lautes Türschlagen bei An- und Abfahrten von Kraftfahrzeugen); Ruß- bzw. Geruchsbelästigungen durch benachbarte Industriebetriebe.

**b) Rechtswidrigkeit der Störung**

Voraussetzung für den Abwehranspruch aus § 1004 ist die Rechtswidrigkeit der Störung. Diese ist ausgeschlossen, wenn die Störung geduldet werden muß. Dies ist insbesondere bei gewissen Immissionen gem. § 906 BGB der Fall:

Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur un-  
w e s e n t l i c h beeinträchtigt.

**Beispiel:**

Der Ventilator und Kühlmotor eines Supermarkts in einem Mischgebiet muß geduldet werden, wenn er nur geringe Phonzahlen erreicht.

Aber auch w e s e n t l i c h e Beeinträchtigungen müssen hingenommen werden, wenn es sich um eine o r t s ü b l i c h e Benutzung des anderen Grundstückes handelt und sie nicht durch Maßnahmen verhindert werden können, die den Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. Es kann dann allerdings Schadenersatz gefordert werden.

Dasselbe gilt gem. § 14 Bundesimmissionsschutzgesetz: Wenn von einem g e -  
n e h m i g t e n gewerblichen Betrieb Störungen ausgehen, dann kann nicht die Einstellung des Betriebes verlangt werden, sondern nur Schadenersatz bzw. die Anbringung von Schutzvorkehrungen.

**Beispiele:**

Eine in der Nachbarschaft betriebene Metzgerei erzeugt erheblichen Lärm durch die Knochensäge. Oder: Ein in der Altstadt eröffnetes Spezialitätenrestaurant leitet die Küchendüfte direkt ins Freie, so daß die Nachbarschaft belästigt wird.

Hier können die gestörten Nachbarn nicht verlangen, daß Metzgerei oder Gaststätte aufgegeben werden, vielmehr besteht ein Anspruch auf die Einrichtung von Schutzvorkehrungen. Der Gastwirt muß also etwa eine Dunstabzugsvorrichtung so anbringen, daß Gerüche entlang dem Gebäude über das Dach ins Freie geführt werden und der Metzgermeister muß eine Schallschluckhaube anbringen oder dafür Sorge tragen, daß die Fenster während des Betriebs der Maschine geschlossen bleiben.

Zu beachten ist, daß der Abwehranspruch **kein Verschulden** des Störers voraussetzt, es genügt die Rechtswidrigkeit.

**c) Beseitigung und Unterlassung**

Der Umfang des Abwehranspruchs kann sich auf Beseitigung und auf Unterlassung richten. Bei fortdauernden Störungen (die Plakate kleben noch an der Hauswand, die Abfälle sind auf dem Grundstück noch gelagert) kann die Besei-



tigung verlangt werden; bei Wiederholungsgefahr (Anzeichen, daß die Geruchs-, Lärm- oder sonstige Belästigung auch in Zukunft vorgenommen bzw. aufrechterhalten wird) kann der Störer auf Unterlassung verklagt werden.

## II. Erwerb des Eigentums

### Lernziel:

Nach Durcharbeitung dieses Kapitels sollten Sie den Unterschied zwischen dem originären Erwerb und dem abgeleiteten Eigentumserwerb kennen und wissen, was man unter einem gutgläubigen Erwerb versteht.

### Formen des Eigentumserwerbs

#### a) Abgeleiteter Erwerb

Eigentum kann erworben werden in der Weise, daß es von dem (seitherigen) Eigentümer an einen Erwerber im Wege der Veräußerung übertragen wird. Man spricht dann vom abgeleiteten Eigentumserwerb.

Der Erwerb selbst erfolgt nach weitgehend formalisierten Regeln, wobei zwischen dem Eigentumserwerb an beweglichen Sachen und dem Eigentumserwerb an Grundstücken zu unterscheiden ist.

Eigentum an beweglichen Sachen wird erworben durch Einigung und Übergabe;

Eigentum an Grundstücken durch Auflassung und Eintragung im Grundbuch.

#### b) Originärer Erwerb

Eigentum kann auch erworben werden ohne die Mitwirkung des Veräußerers durch Verbindung, Vermischung und Verarbeitung (§§ 946 ff. BGB).

##### (aa) Verbindung

Wird eine Sache mit einer anderen so verbunden, daß sie wesentlicher Bestandteil einer neuen Sache wird, dann werden die bisherigen Eigentümer Miteigentümer der neuen Sache. Ist eine der Sachen als Hauptsache anzusehen, erstreckt sich das Eigentum an der Hauptsache auch auf das Eigentum am Bestandteil.

##### (bb) Vermischung

Werden bewegliche Sachen miteinander untrennbar vermischt oder vermengt, so gilt nach § 948 BGB dasselbe.

##### (cc) Verarbeitung

Wer schließlich durch Verarbeitung oder Umbildung eines oder mehrerer

Stoffe eine neue bewegliche Sache herstellt, erwirbt das Eigentum an der neuen Sache, sofern nicht der Wert der Verarbeitung oder Umbildung erheblich geringer ist als der Wert des Stoffes (§ 950 BGB).

**Beispiel:**

Der Lederwarenfabrikant verliert das Eigentum am gelieferten Rohleder, wenn der Käufer damit wertvolle Schuherzeugnisse herstellt.

Wer infolge der Verbindung, Vermischung und Verarbeitung sein Eigentum verliert, hat nach § 951 einen Ersatzanspruch gegen den Begünstigten.

In der Kreditpraxis versucht man, die Benachteiligung des unter Eigentumsvorbehalt liefernden Verkäufers durch entsprechende Klauseln zu vermeiden. Die gängigste Regelung ist der sog. „verlängerte Eigentumsvorbehalt“: Der Lieferant behält sich das Eigentum an der gelieferten Ware vor; gleichzeitig wird vereinbart, daß die aus dem Weiterverkauf der produzierten Gegenstände resultierenden Forderungen im voraus an den Eigentumsvorbehaltverkäufer zur Sicherheit abgetreten werden.

**c) Ersitzung**

Ersitzung ist Eigentumserwerb durch Zeitablauf. Vorausgesetzt ist, daß der Besitzer sich für den Eigentümer hält (es aus unerkannten Gründen gleichwohl nicht ist).

**Beispiel:**

Der frühere Veräußerer war unerkannt geisteskrank und konnte deshalb das Eigentum nicht wirksam übertragen.

Zum Eigentumserwerb auf Grund der Ersitzung ist bei beweglichen Sachen erforderlich, daß die Sache 10 Jahre im Eigenbesitz war (§ 937 BGB). Zur Ersitzung des Eigentums an Grundstücken ist nach § 900 BGB erforderlich, daß der Betreffende als Eigentümer 30 Jahre im Grundbuch eingetragen war und während dieser Zeit das Grundstück im Eigenbesitz hatte.

**d) Fund**

Wer eine verlorene Sache findet und sie an sich nimmt, hat dem Verlierer oder dem Eigentümer oder einem sonstigen Empfangsberechtigten unverzüglich Anzeige zu machen. Kennt der Finder die Empfangsberechtigten nicht oder ist ihm ihr Aufenthalt unbekannt, so hat er den Fund und die Umstände, welche für die Ermittlung der Empfangsberechtigten erheblich sein können, unverzüglich der Polizeibehörde anzuzeigen. Ist die Sache allerdings nicht mehr als zehn Deutsche Mark wert, so bedarf es der Anzeige nicht (§ 965 BGB).

Wird der Eigentümer festgestellt, so kann der Finder vom Empfangsberechtigten den Finderlohn verlangen. Dieser beträgt von dem Wert der Sache bis zu 1000 Deutsche Mark 5 Prozent, von dem Mehrwert 3 Prozent.

Der **Finder kann sogar Eigentum** an der Sache **erwerben**: Mit dem Ablauf von 6 Monaten nach der Anzeige des Funds bei der Polizeibehörde erwirbt der Finder das Eigentum an der Sache, es sei denn, daß vorher ein Empfangsberechtigter dem Finder bekannt gemacht worden ist oder sein Recht bei der Polizeibehörde angemeldet hat.

Besonderheiten bestehen beim Fund in den Geschäftsräumen oder den Beförderungsmitteln einer öffentlichen Behörde oder einer dem öffentlichen Verkehr dienenden Verkehrsanstalt: Wer hier etwas findet, hat dies unverzüglich an die Behörde oder die Verkehrsanstalt oder an einen ihrer Angestellten abzuliefern. Die Behörde oder die Verkehrsanstalt kann die an sie abgelieferte Sache öffentlich versteigern lassen. Es erwirbt dann der Ersteigerer das Eigentum und an Stelle der Sache tritt der Erlös. Meldet sich also später der Eigentümer, so kann er nicht mehr Anspruch auf die Sache, sondern nur noch auf den Erlös erheben.

#### e) Eigentumserwerb vom Berechtigten und Nichtberechtigten

Eigentum kann, genau genommen, nur vom Berechtigten (also vom Eigentümer selbst) erworben werden. Zum Schutz des Rechtsverkehrs kennt das Gesetz aber auch den Erwerb vom Nichtberechtigten, wenn der Erwerber den Verfügenden für den Eigentümer hielt. Dieses Vertrauen kann aber nur dann geschützt sein, wenn ein entsprechender Vertrauenstatbestand geschaffen wurde. Nur dann kann sich der Erwerber auf seinen guten Glauben verlassen. Dieser Vertrauensstatbestand ist wiederum unterschiedlich ausgestaltet, je nachdem, ob es sich um den Erwerb von beweglichen oder unbeweglichen Sachen (Grundstücken) handelt.

Der gutgläubige Erwerb beweglicher Sachen ist nach §§ 932 ff. BGB geschützt, wenn der Veräußerer im Besitz der Sache war.

Bei Grundstücken ist der gutgläubige Erwerb möglich, wenn der Veräußerer als Eigentümer im Grundbuch stand.

In beiden Fällen muß der Erwerber gutgläubig sein, er darf also nichts von den wirklichen Eigentumsverhältnissen wissen. Bei Grundstücken schadet hierbei nur die positive Kenntnis der wahren Rechtslage, bei beweglichen Sachen bereits die grobfahrlässige Unkenntnis. Außerdem ist zu bemerken, daß der gutgläubige Erwerb von gestohlenen oder sonst gegen den Willen des Eigentümers abhanden gekommenen Gegenständen nicht möglich ist, es sei denn, es handle sich um Geld oder Inhaberpapiere sowie um Sachen, die im Wege öffentlicher Versteigerung veräußert wurden.

### III. Arten des Eigentumserwerbs an beweglichen Sachen

#### Lernziel:

Der nachfolgende Abschnitt behandelt die verschiedenen Möglichkeiten, wie man an beweglichen Sachen Eigentum erwerben kann. Hier müssen Sie vor allen Dingen die rechtliche Konstruktion kennen, die der Sicherungsübereignung zugrundeliegt.

## 1. Die beiden Elemente des Eigentumserwerbs

Zur Übertragung des Eigentums an einer beweglichen Sache ist nach § 929 BGB zweierlei erforderlich:

- der Eigentümer muß die Sache dem Erwerber übergeben und
- beide müssen sich hinsichtlich des Eigentumsübergangs einig sein.

Ist der Erwerber bereits im Besitz der Sache, so genügt die Einigung über den Übergang des Eigentums (§ 929 S. 2 BGB). Man nennt diese Modalität des Eigentumserwerbs auch „brevi manu traditio“ (schlichte Einigung).

Einigung und Übergabe sind also die beiden Elemente des Eigentumserwerbs an beweglichen Sachen.

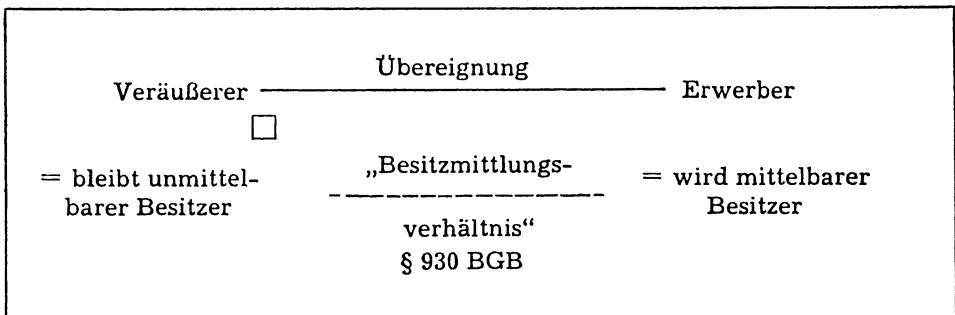
## 2. Übergabesurrogate

Wie eben ausgeführt, muß im Regelfall zum Eigentumserwerb die Übergabe der Sache, also die reale Verschaffung des Besitzes hinzukommen. Das aber kann in vielen Fällen entweder unerwünscht oder doch mit Schwierigkeiten verbunden sein. Gleichwohl muß der Eigentümer die Möglichkeit zur Eigentumsübertragung haben. In diesen Fällen kann die Übergabe ersetzt werden.

### a) Besitzkonstitut

Ausgangspunkt ist folgender Fall: Der Eigentümer will das Eigentum an einer beweglichen Sache veräußern, der Erwerber möchte jedoch nicht zugleich den Besitz erlangen. Hier kann gemäß § 930 die Übergabe ersetzt werden dadurch, daß zwischen dem Eigentümer und dem Erwerber ein Rechtsverhältnis vereinbart wird, vermöge dessen der Erwerber den mittelbaren Besitz erlangt.

Veräußerer und Erwerber vereinbaren etwa, daß der bisherige Eigentümer nunmehr die Sache als Mieter oder Entleiher weiterhin benutzen darf.

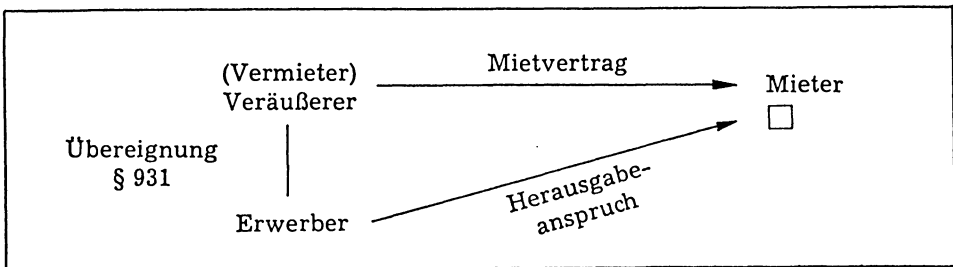


Diese Konstruktion liegt insbesondere der „Sicherungsübereignung“ zugrunde. Der Eigentümer überträgt sein Eigentum als Sicherungsgeber an einen Sicherungsnehmer (ein Kreditinstitut) zur Absicherung eines Kredits. Hier wäre die reale Übergabe an den Sicherungsnehmer doppelt unerwünscht. Zum einen wäre

die Verwahrung der sicherungsübereigneten Gegenstände für die Bank eine Last, und zum anderen wären sie dem Produktionsprozeß des Sicherungsgebers entzogen (man denke nur an die Sicherungsübereignung eines Maschinenparks oder eines Warenlagers). Aus all diesen Gründen bleibt der Eigentümer nach wie vor im Besitz der betreffenden Gegenstände. Es erfolgt lediglich ein rechtlicher Austausch, die wirtschaftlichen Verhältnisse verändern sich nicht. Der bisherige Eigentümer bleibt unmittelbarer Besitzer, die Bank als Sicherungsnehmer wird Eigentümer und zugleich mittelbarer Besitzer.

### b) Abtretung des Herausgabeanspruchs

Hat der Eigentümer die Gegenstände einem anderen überlassen (vermietet, verliehen), so ist er mittelbarer Besitzer. Will er das Eigentum an Gegenständen übertragen, die er in mittelbarem Besitz hat, so wird die reale Übergabe dadurch ersetzt, daß er den Herausgabeanspruch gegen den unmittelbaren Besitzer nach § 931 BGB an den Erwerber abtritt.



Mit der Abtretung des Herausgabeanspruchs wird der Erwerber mittelbarer Besitzer.

## 3. Beispiele

**a) Einigung und Übergabe:** V verkauft an K einen Barockschrank. Mit dem Abschluß des Kaufvertrags und der Bezahlung des Kaufpreises wird man sich einig, daß K das Eigentum erwerben soll. Er verfrachtet es auf einen mitgebrachten Kleinlastwagen. Hier liegt Einigung und Übergabe vor. Das Eigentum ist erworben.

**b) Schlichte Einigung:** M hat von V Büromaschinen gemietet. Zum Kauf konnte er sich anfänglich nicht entschließen, weil er den Mietzins als Betriebsausgabe abziehen und die Annehmlichkeiten einer kostenlosen Wartung genießen wollte. Nach geraumer Zeit erscheinen ihm die Mietpreistraten zu hoch. Er einigt sich mit V, daß nach Zahlung einer Restsumme das Eigentum auf ihn übergeht. Hier ist mit der bloßen Einigung M Eigentümer geworden, da er zu diesem Zeitpunkt bereits den Besitz an den Büromaschinen hatte.

**c) Besitzkonstitut:** V ist Eigentümer eines Kraftfahrzeugs, das er als Angehöriger eines großen Automobilwerks in Form eines „Jahreswagens“ zum Vorzugspreis erhalten hat. Er hat jedoch die Verpflichtung, das Kraftfahrzeug eine Mindestkilometerzahl und eine Mindestzeit zu fahren, bevor er es einem anderen überläßt. Um diese Verpflichtung seinem Arbeitgeber gegenüber offiziell ein-

zuhalten, andererseits aber auch einen sicheren Abnehmer zu haben, einigt er sich mit dem Interessenten I, daß das Eigentum bereits jetzt übergehen soll, V jedoch nach wie vor als Besitzer des Kraftfahrzeugs das Recht zur kostenlosen Weiterbenutzung haben soll. Hier haben sich Veräußerer und Erwerber geeinigt, daß das Eigentum übergeht. Sie haben die Übergabe ersetzt durch die Vereinbarung, daß V weiterhin zum Besitz des Kraftfahrzeugs berechtigt sei. Dies kann durch Vereinbarung eines unentgeltlichen Leihverhältnisses erfolgen.

**d) Abtretung des Herausgabeanspruches:** E ist Inhaber einer Firma, die Musikboxen und Spielautomaten vermietet. E hat ca. 50 solcher Geräte in verschiedenen Gastwirtschaften abgestellt. Er entschließt sich, seinen Betrieb aufzugeben und die Automaten gewinnbringend an einen Geschäftsfreund zu veräußern. In diesem Fall ist er Eigentümer der Geräte, die einzelnen Gastwirte sind unmittelbare Besitzer auf Grund des jeweils bestehenden Mietvertrags. Der Eigentumserwerb zwischen E und dem erwerbenden Geschäftsfreund spielt sich nach § 931 BGB in der Form ab, daß sich E und der Geschäftsfreund über den Übergang des Eigentums einigen, die Übergabe der Apparate jedoch durch die Abtretung des aus dem Mietvertrag folgenden Herausgabeanspruches ersetzen. Damit wird der Geschäftsfreund Eigentümer der Geräte. Die Gastwirte als Mieter sind gem. § 986 Abs. 2 insofern geschützt, als sie auch dem neuen Eigentümer alle Einwendungen entgegensetzen können, welche ihnen gegen den abgetretenen Anspruch zustanden. Sie können also die Einhaltung des Mietvertrages, insbesondere die Einhaltung der Mietzeit verlangen.

## IV. Eigentumserwerb an Grundstücken

### Lernziel:

Nach Durcharbeitung des nachfolgenden Abschnittes sollten Sie die bei der Grundstücksübergang erforderlichen Vorgänge beherrschen und wissen, wie man hier den Eigentumserwerb durch eine Vormerkung sichern kann.

### 1. Der Übereignungstatbestand

Zum Erwerb des Eigentums an Grundstücken müssen zwei Tatbestandsmerkmale vorliegen (§ 873 BGB):

- der Veräußerer muß mit dem Erwerber über den Übergang des Eigentums einig sein („Einigung“) und
- die Rechtsänderung muß in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Einigung bei der Grundstücksveräußerung nennt man Auflassung (§ 925 BGB). Sie muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile (in der Regel) vor einem Notar erklärt werden.

Die Eigentumsübertragung an Grundstücken erfolgt also in Form eines „gestreckten“ Tatbestandes. Eigentum wird erst erworben, wenn die Eintragung im Grundbuch erfolgt ist. Bis dahin kann erhebliche Zeit vergehen. Man bedenke nur, daß die Eintragung im Grundbuch erst erfolgen kann, wenn sämtliche Genehmigungserfordernisse (Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes!) vorliegen.

## **2. Sicherung des Eigentumserwerbs durch die Vormerkung**

Da bis zu diesem Zeitpunkt der Veräußerer immer noch Berechtigter ist, droht dem Erwerber Gefahr, wenn der Veräußerer inzwischen abweichend verfügt (noch einmal veräußert) oder später seine Verfügungsbefugnis verliert (etwa in Konkurs fällt). Zum Schutz des Erwerbers bestimmt daher § 878 BGB, daß eine von dem Berechtigten abgegebene Erklärung nicht dadurch unwirksam wird, daß er in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist. Wenn also der Veräußerer den Antrag auf Eintragung des Eigentums gestellt hat und dieser beim Grundbuchamt eingegangen, schaden zwischenzeitliche Verfügungsbeschränkungen nicht mehr.

Nicht selten wird jedoch der Veräußerer den Auflassungsantrag noch nicht stellen. Insbesondere dann nicht, wenn der entsprechende Kaufpreis noch nicht bezahlt ist. Sonst würde nunmehr der Verkäufer vorleisten und müßte umgekehrt hinsichtlich des Kaufpreisanspruchs hinter dem Käufer herlaufen.

Aus dieser mißlichen Situation gibt es einen Ausweg: Der Veräußerer bewilligt die Eintragung einer Vormerkung. Diese wird zur Sicherung des Anspruches auf Einräumung oder Aufhebung des Rechts an einem Grundstück in das Grundbuch eingetragen (§ 883 BGB). Sie bewirkt, daß eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück getroffen wird, dem Berechtigten gegenüber unwirksam ist. Der durch eine Vormerkung gesicherte Grundstückskäufer kann also darauf vertrauen, daß er später auch tatsächlich Eigentümer des verkauften Grundstückes wird. Das gilt selbst für den Fall, daß der Verkäufer in Konkurs fällt (vgl. § 24 Konkursordnung).

## B. Sicherungsrechte am Eigentum

### Lernziel:

Der nachfolgende Abschnitt behandelt die verschiedenen Möglichkeiten der Kreditsicherung. Nach Durcharbeitung sollten Sie die rechtlichen Vorgänge beim Eigentumsvorbehalt und die verschiedenen Arten der Grundpfandrechte kennen.

Wer Kredit gibt, möchte sich sichern. Dieses Bedürfnis ist so alt wie das Wirtschaftsleben selbst. Nicht erst die angestiegenen Insolvenzraten der letzten Jahre zeigen die Vordringlichkeit der Kreditsicherung. Ungesicherte Gläubiger erreichen im Konkurs des Kreditnehmers oft allenfalls eine Konkursquote von wenigen Prozenten. Wie kann man sich sichern? Unter den denkbaren Möglichkeiten nehmen die Sicherungsrechte am Eigentum einen überragenden Platz ein.

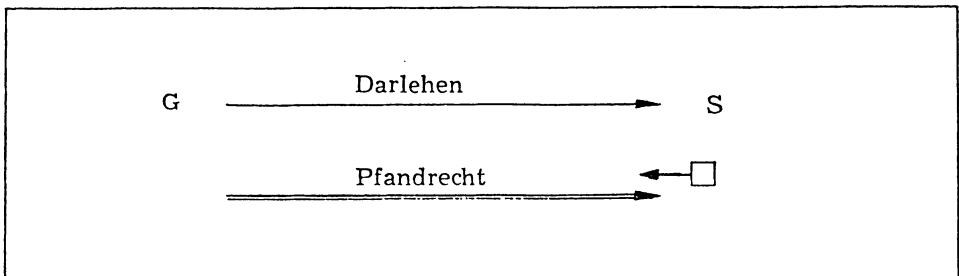
### I. Eigentumsvorbehalt

Schon beim Kaufrecht wurde auf die Sonderform des Kaufs unter Eigentumsvorbehalt hingewiesen. Hier liefert der Verkäufer Waren auf Kredit. Seine Sicherung erfolgt dadurch, daß er sich das Eigentum bis zur vollständigen Bezahlung des Restkaufpreises vorbehält. Die Übereignung ist bis zu diesem Zeitpunkt aufschiebend bedingt. Kommt der Käufer mit der Zahlung in Verzug, so kann der Lieferant die kreditierte Ware zurückverlangen.

### II. Pfandrecht an beweglichen Sachen

#### 1. Das Prinzip des Faustpfandes

Zur Sicherung einer Forderung kann eine bewegliche Sache verpfändet werden. Dann ist nach § 1204 BGB der Gläubiger berechtigt, Befriedigung aus der Sache zu suchen (indem er sie letztlich versteigern läßt).





Voraussetzung für die Bestellung des Pfandrechts ist jedoch die Übergabe des verpfändeten Gegenstandes. Man spricht daher vom Prinzip des **Faustpfandes** (der Gläubiger nimmt die Sache an sich). Ein heimliches Pfandrecht kann nicht bestellt werden!

## 2. Nachteile des Faustpfandes

Es läßt sich unschwer einsehen, daß das gesetzliche Prinzip des Faustpfandes den Bedürfnissen des Wirtschaftslebens widerspricht. Wenn der Kreditnehmer zur Absicherung des Kredits die betreffenden Gegenstände real übergeben muß, dann entzieht man ihm insofern zugleich seine Produktionsgrundlage. Außerdem liegt es meist gar nicht im Interesse des Kreditgebers, die verpfändeten Gegenstände auch tatsächlich in Besitz zu nehmen. (Groteske Vorstellung: Eine Bank müßte den verpfändeten Maschinenpark in der Schalterhalle aufstellen!) Aus diesem Grunde spielt das Pfandrecht an beweglichen Sachen im Wirtschaftsleben keine oder doch nur eine untergeordnete Rolle. Immer wenn als Sicherungsmittel Gegenstände des beweglichen Anlagevermögens (Maschinen, Kraftfahrzeuge) in Betracht kommen, scheidet das Pfandrecht als solches aus.

## 3. Ausweichen in andere Rechtsformen

Kann der Kreditnehmer keine anderen Sicherheiten anbieten als eben solche Gegenstände, die normalerweise zum Pfand gegeben werden, die er aber für seine eigene Produktion dringend benötigt, dann bietet sich nur eine Alternative an: Man bestellt nicht nur ein Pfandrecht, sondern überträgt das Vollrecht, also das Eigentum, an den Gegenständen.

Wie oben ausgeführt, kann Eigentum an beweglichen Gegenständen unter anderem auch dadurch erworben werden, daß die reale Übergabe durch die Vereinbarung eines Besitzkonstituts ersetzt wird. Konkret: Die Bank einigt sich mit dem Kreditnehmer in zweifacher Weise: es soll das Eigentum übergehen, der Kreditnehmer soll die Gegenstände jedoch weiterhin (auf Grund eines Leihverhältnisses und dgl.) besitzen.

**Zwischenbemerkung:** Genauso verfährt man im übrigen bei der **Verpfändung von Forderungen**: Nach § 1280 BGB wäre zur Verpfändung einer Forderung die Anzeige an den (Dritt-)Schuldner erforderlich. Diese Mitteilung hätte jedoch für die Bonität des Kreditnehmers möglicherweise verheerende Auswirkungen. Aus diesem Grunde weicht man auch hier in die Übertragung des Vollrechts (nämlich die Abtretung der Forderung) aus, bei der bekanntlich eine Anzeige an den Schuldner nicht erforderlich ist.

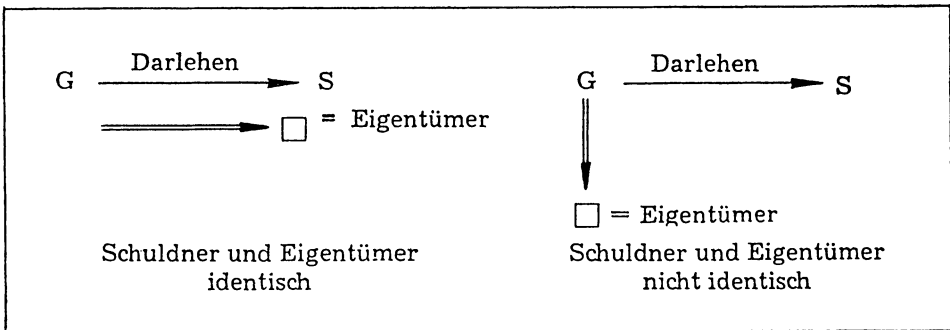
## III. Grundpfandrechte

Unter den Grundpfandrechten versteht man Pfandrechte an Grundstücken. Das Gesetz kennt drei Arten:

- die **Hypothek** (§§ 1113—1190 BGB),

- die **Grundschild** (§§ 1191—1198 BGB),
- die **Rentenschuld** (§§ 1199—1203 BGB).

Kennzeichnend für die Grundpfandrechte ist die Belastung eines Grundstückes zur Sicherung einer bestimmten Geldforderung mit der Folge, daß in das Grundstück vollstreckt werden kann, wenn der Schuldner nicht zahlt. Dabei ist es nicht notwendig, daß das Grundstück dem Schuldner selbst gehört. Es kann auch das Grundstück eines anderen Eigentümers mit einem Grundpfandrecht belastet werden, zugunsten des Gläubigers eines nicht mit dem Eigentümer identischen Schuldners.



Der Unterschied zwischen Hypothek und Grundschild besteht in der verschieden starken Abhängigkeit zwischen dem Grundpfandrecht einerseits und der abgesicherten Forderung andererseits.

Die Hypothek ist vom Bestehen der Forderung abhängig (sie ist „akzessorisch“),

die Grundschild dem Prinzip nach unabhängig.

Am strengsten ist diese Akzessorität bei der **Sicherungshypothek** (§ 1184 BGB). Hier bestimmt sich das Recht des Gläubigers aus der Hypothek ausschließlich nach der Forderung. Der Gläubiger kann sich zum Beweis der Forderung nicht auf die Eintragung im Grundbuch berufen. Die Sicherungshypothek ist also für den **Schuldner** sicherer. Für den Gläubiger ist dagegen die Bestellung einer Grundschild sicherer, weshalb die Kreditpraxis in der Regel nicht zur Hypothek, sondern zur Grundschild neigt.

Bei der **Rentenschuld** handelt es sich um eine Grundschild, bei der in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Sie ist relativ selten.

Die Bestellung der Grundpfandrechte erfolgt durch Einigung in einem notariellen Vertrag und Eintragung in das Grundbuch.

Die Eintragung erfolgt im Grundbuch in Abteilung III (Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden). Während der Einblick in das Grundbuch an sich bei einem berechtigten Interesse jedermann gestattet ist, wird für Abteilung III ein darüber hinausgehendes Interesse verlangt („finanzielle Intimsphäre“ des Eigentümers).