

BAU(RECHTS)LEXIKON

JURISTISCHE BEGRIFFE FÜR TECHNIKER

Der gutgläubige Eigentumserwerb

<https://doi.org/10.33196/zrb2023030XIX01>

Der Erwerb des Eigentums setzt grundsätzlich „Titel“, „Modus“ und die Berechtigung des Vormannes voraus. Unter dem Titel wird hierbei ein Rechtsgeschäft verstanden, das den Eigentumserwerb rechtfertigt (bspw Kaufvertrag). Unter dem Modus wird ein „Verfügungsgeschäft“ verstanden, mit dem das Eigentum tatsächlich übertragen werden soll. Dabei handelt es sich idR um die reale Übergabe des Vertragsgegenstandes.

Fehlt es an der Berechtigung des Vormannes, kommt allerdings noch ein gutgläubiger Eigentumserwerb in Frage. Diese Erwerbungsart kann also nur den Mangel der Berechtigung des Vormannes sanieren, nicht aber den allfälligen Mangel eines gültigen Titels oder Modus. Geschützt wird also nur das Vertrauen auf die Berechtigung des Vormannes. Dabei wird zwischen dem gutgläubigen Erwerb beweglicher und unbeweglicher Sachen unterschieden. Unbeweglich ist der Grund und Boden und alles, was mit diesem fest verbunden ist.

Bei beweglichen Sachen findet ein gutgläubiger Eigentumserwerb statt, sofern die Sache gegen Entgelt im Zuge einer öffentlichen Versteigerung, von einem Unternehmer im gewöhnlichen Betrieb seines Unternehmens oder von jemandem erworben wird, dem sie der vorige Eigentümer anvertraut hat. Wer also bspw eine Sache in einem Baumarkt kauft und übergeben erhält, wird sofort Eigentümer, ohne dass es auf die Berechtigung des Vormanns ankommen könnte.

Bei unbeweglichen Sachen wird das Vertrauen auf den Grundbuchsstand geschützt. Wer also vom im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen erwirbt (und zwar gegen Entgelt), wird grundsätzlich Eigentümer der Liegenschaft, selbst wenn die Eintragung im Grundbuch falsch sein sollte. Dabei ist allerdings danach zu unterscheiden, ob die Eintragung, auf die sich der gute Glauben stützt, ursprünglich richtig oder falsch war.

Eine ursprünglich richtige Eintragung liegt vor, wenn der Eingetragene ursprünglich berechtigt war, seine Berechtigung aber (ganz oder teilweise) verloren hat (bspw infolge Bauführung¹ oder Ersitzung) und eine entsprechende Eintragung im Grundbuch unterblieben ist. In diesem Fall kommt es zu einem sofortigen Eigentumserwerb (Gutgläubigkeit vorausgesetzt).

Eine ursprünglich falsche Eintragung liegt vor, wenn der Eingetragene von Anfang an nicht berechtigt war (bspw im Falle einer Vertragsaufhebung mit sachenrechtlicher „ex-tunc-Wirkung“; dazu weiter unten). Sollte der tatsächlich Berechtigte vom Gericht von der Eintragung verständigt werden, so muss er innerhalb von 30 Tagen (bei Zustellungen ins Ausland sind längere Fristen möglich) bei Gericht eine sogenannte Streitmerkung (die im Grundbuch ersichtlich zu machen ist) beantragen und binnen weiterer 60 Tage den neu Eingetragenen auf Löschung aus dem Grundbuch klagen. Sollte der tatsächlich Berechtigte hingegen nicht verständigt werden, so bleiben für die Löschungsklage drei Jahre lang Zeit (gerechnet ab Einlangen des Antrags auf Eintragung im Grundbuch des neu Eingetragenen bei Gericht). Andernfalls kommt es nach Fristablauf zum gutgläubigen Eigentumserwerb.

Wer wusste oder wissen hätte müssen (bereits leichte Fahrlässigkeit schadet), dass der Vormann gar nicht berechtigt war, der kann trotz Vorliegens der genannten Voraussetzungen kein Eigentum erwerben.

Im Falle der gerichtlichen Aufhebung des Titels (bspw in Folge einer gewährleistungsrechtlichen Vertragsaufhebung) ist danach zu unterscheiden, ob die Aufhebung mit sachenrechtlicher „ex-tunc-Wirkung“ oder „ex-nunc-Wirkung“ erfolgt. Ex-tunc erfolgt die Aufhebung bspw infolge von Willensmängeln (Irrtum, List und Drohung), infolge der Verkürzung über die Hälfte („laesio enormis“ – wenn der Vertragsgegenstand also nicht einmal halb so viel wert ist, wie vereinbart wurde) und infolge von Wuchertatbeständen (wenn also die Zwangslage oder vergleichbare Notlagen ausgenutzt werden, um einen besonders günstigen Vertrag zu erzielen). Ex-nunc wirken hingegen insbesondere die gewährleistungsrechtliche Vertragsauflösung (früher „Wandlung“ genannt) und der Rücktritt.

Fällt der Titel mit sachenrechtlicher ex-tunc-Wirkung weg, so gab es niemals eine Rechtfertigung für die Eigentumsübertragung. Folglich fällt das Eigentum automatisch wieder an den Vormann zurück, es sei denn, ein gutgläubiger Dritter hätte in der Zwischenzeit Eigentum erworben. Fällt der Titel hingegen mit ex-nunc-Wirkung weg, so bleibt die Eigentumsübertragung wirksam. Es bestehen dann aber (schuldrechtliche) Ansprüche auf Rückübertragung.

Manuel Holzmeier

1 Siehe Holzmeier, Grenzstreitigkeiten: Der Grenzkataster und Bauen auf fremdem Grund, ZRB 2023, I.