

§§ 423 ff – Vorbemerkungen

Stand 11.12.2023

§§ 423-446 (vierundzwanzig §§)

Allgemein:

- weitgehend Urbestand, zT 3. Teilnovelle 1916 (größere aktuelle Änderung nur in § 429)

Zentralprobleme dieser Normengruppe:

- Einige Normen sind nicht mehr auf der Höhe der Zeit; vor allem, weil nicht auf Änderungen des rechtlichen Umfeldes reagiert wurde. Das gilt speziell für den **Erwerb unbeweglicher Sachen** (einschließlich der Vormerkung), wo zum Teil Widersprüche, häufiger aber unnötige Doppelgleisigkeiten mit dem **GBG** bestehen.

Wichtige Detailspekte:

- **§ 427** nennt „Schuldforderungen“ schlechthin, meint damit aber wohl nur bestimmte verbrieft Forderungen. Überdies ist die Einschränkung auf bewegliche Sachen, die eine körperliche Übergabe nicht „zulassen“, problematisch, da die bewegliche Sache ja gerade durch die Möglichkeit definiert wird, sie ohne Beschädigung zu bewegen (§ 293).
- **§ 428** spricht von der Übergabe „durch Erklärung“ des Veräußerers, obwohl tatsächlich eine entsprechende Einigung nötig ist.
- **§ 436** verlangt trotz Einantwortung für den Eigentumserwerb die Eintragung im Grundbuch, was sowohl § 819 Satz 2 als auch der ganz hA widerspricht.
- Bei **§ 440** ist die Überschrift unkorrekt, da es nur um die Kollision von Einverleibungsgesuchen gehen kann. Überdies könnte der Text weiter gefasst werden und auch mehr als zwei Gesuche erwähnen. Diese Norm sollte überhaupt, auch in den Formulierungen, soweit wie möglich mit § 430 gleichgeschaltet werden, der dieselben Probleme für bewegliche Sachen regelt.

Terminologisches/Formales:

- **§ 428** verwendet das Begriffspaar Veräußerer – Übernehmer; besser wäre wohl Veräußerer – Erwerber oder (wie im Gewährleistungsrecht) Übergeber und Übernehmer.
- In **§ 430** ist mit „Veräußerung“ – eher unüblich – nur das Titelgeschäft gemeint.
- In **§ 431** ist von der Eintragung „des Erwerbungsgeschäftes“ in das Grundbuch die Rede; tatsächlich wird nach dem GBG aber nur das dingliche Recht (bzw der daran nunmehr Berechtigte) eingetragen.
- „mit ihren Bestandteilen“ in **§ 433** passt nicht
- Manchmal unbewegliche Sache, manchmal Liegenschaft; Bauwerke werden gelegentlich ausdrücklich mitgenannt, manchmal aber auch dort nicht, wo es nötig wäre (zB im Text von **§ 445**).
- „Forderungen und Ansprüche“ in **§ 443**

de lege ferenda (Auswahl):

- Manches dazu findet sich schon unter „Wichtige Teilaspekte“.
- Die von **§ 427** bloß subsidiär gestattete Übergabe durch Zeichen sollte de lege ferenda gerade auch im Hinblick auf die primär mögliche publizitätslose Übergabe durch Erklärung überdacht werden.
- Die Voraussetzungen, die eine einverleibungsfähige Urkunde aufweisen muss (**§ 433**), sollten überdacht werden (zT wohl überstreng).
- Angesichts der nunmehr weitreichenden Möglichkeit der Begründung von Baurechten spricht de lege ferenda viel dafür, bei fest mit dem Grund verbundenen Superädifikaten (**§ 435**) sehr restriktiv zu sein.
- Die **§§ 439 f** müssen mit den §§ 35 ff GBG präzise koordiniert werden. Sie weichen von dem dort Geregeltten zT ab, geben das geltende Recht also nicht korrekt wieder, lassen aber auch nicht einmal ansatzweise erkennen, wo sich Genaueres dazu findet.