

## § 435 Rechtsmangel

**Christoph Becker**

### **Angaben zur Veröffentlichung / Publication details:**

Becker, Christoph. 2019. "§ 435 Rechtsmangel." In Handbuch der Beweislast, Band 2: §§ 1-811 BGB, edited by Gottfried Baumgärtel, Hans-Willi Laumen, and Hanns Prütting, 4. neu bearbeitete und erweiterte Auflage, 615–18. Köln: Carl Heymanns.

### **Nutzungsbedingungen / Terms of use:**

**licgercopyright**

Dieses Dokument wird unter folgenden Bedingungen zur Verfügung gestellt: / This document is made available under these conditions:

**Deutsches Urheberrecht**

Weitere Informationen finden Sie unter: / For more information see:

<https://www.uni-augsburg.de/de/organisation/bibliothek/publizieren-zitieren-archivieren/publiz/>



§ 435 Rechtsmangel

<sup>1</sup>Die Sache ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf die Sache keine oder nur die im Kaufvertrag übernommenen Rechte gegen den Käufer geltend machen können. <sup>2</sup>Einem Rechtsmangel steht es gleich, wenn im Grundbuch ein Recht eingetragen ist, das nicht besteht.

(Stand der Vorschrift: Bekanntmachung vom 2. Januar 2002, BGBl I 2002, S. 42.)

Übersicht	Rdn		Rdn
I. Beweislastverteilung ähnlich wie zum Sachmangel . . . . .	1	III. Vom Soll-Zustand abweichende Rechtslage oder Grundbuchlage . . . . .	6
1. Behauptung eines Rechtsmangels . . . . .	1	1. Nachweis der abweichende Rechtslage ergebenden Tatsachen . . . . .	6
2. Beweislastverteilung . . . . .	2	2. Eintrag nicht bestehenden Rechtes im Grundbuch . . . . .	7
II. Gewünschte Rechtslage als Soll-Zustand . . . . .	3	3. Beweislastverteilung vor und nach Übernahme der Kaufsache . . . . .	8
1. Völlige Freiheit von Rechten . . . . .	3	4. Versendungskauf . . . . .	10
2. Gesetzliche Ausnahmen . . . . .	4	IV. Bezugszeitpunkt . . . . .	11
3. Vertragliche Ausnahmen . . . . .	5		

29 S oben Rdn 6 ff.

30 S *Staudinger/Matusche-Beckmann* (2014), § 434 Rn 165.

## I. Beweislastverteilung ähnlich wie zum Sachmangel

### 1. Behauptung eines Rechtsmangels

- 1 Wie zum Sachmangel<sup>1</sup> so kann auch zum Rechtsmangel nur in Bezug auf eine namhaft gemachte angebliche Abweichung hin eine Beweislast entstehen. Immer ist es Angelegenheit des Käufers, eine rechtliche Beeinträchtigung konkret als ihn treffend zu beanstanden. Allfällige globale Befürchtung, irgendein Rechtsträger könne ein Recht an der Sache haben, genügt nicht und wäre, sofern die Beweislast bei diesem läge, unmöglich vom Verkäufer zu entkräften.

### 2. Beweislastverteilung

- 2 Ist der angebliche Rechtsmangel einmal benannt, muss die Beweislast jeweils zu den Aspekten des gesollten Rechtszustandes<sup>2</sup> und der Abweichung davon<sup>3</sup> zugeteilt werden.

## II. Gewünschte Rechtslage als Soll-Zustand

### 1. Völlige Freiheit von Rechten

- 3 Ermittlungsbedürftig ist zunächst der geschuldete Rechtszustand. Das ist nach § 435 Satz 1 Fall 1 im Regelfall die völlige Freiheit von Rechten Dritter. Ferner darf es (wegen der Hinderlichkeit und der Gefahr gutgläubigen Rechtserwerbs) gemäß § 435 Satz 2 auch keinen Rechtsschein eines Immobiliarsachenrechts aus dem Grundbuch geben. Und da § 452 den Grundstückskauf und den Kauf eines eingetragenen Schiffes oder Schiffsbauwerkes gleichsetzt, gilt für störende Einträge ins Schiffsregister dasselbe wie für störende Grundbucheinträge.

### 2. Gesetzliche Ausnahmen

- 4 Nicht jeder rechtliche Umstand allerdings, in den die Kaufsache in irgendeiner Weise verstrickt ist, bedeutet einen Rechtsmangel. Eine Ausnahme beschreibt das Gesetz selbst in § 436 II wegen öffentlicher Abgaben, die keine Anliegerbeiträge nach § 436 I sind. Die Vorschrift stellt klar, dass gleichmäßig alle Sachen gleicher Art treffende Lasten keinen Rechtsmangel ausmachen<sup>4</sup>. Ohne materiell-rechtliche Erheblichkeit für die Rechtsmängelhaftung gibt es dann auch keine Behauptung eines Rechtsmangels von Käuferseite, aufgrund deren eine Beweislast zuzuordnen wäre.

### 3. Vertragliche Ausnahmen

- 5 Den Vertragspartnern steht es ferner frei, im gesetzlichen Sinne beeinträchtigende Rechte gemäß § 435 Satz 1 Fall 2 als vertragsgemäß zu vereinbaren. Beweisbelastet ist insofern stets der Verkäufer. Dies gründet sich auf die Regel, dass Ausnahmen derjenige belegt, dem sie zugutekommen. Umgekehrt beweist der Käufer eine angebliche Vereinbarung, wonach die Rechtsmängelhaftung gegenüber der gesetzlichen Regel verschärft wäre. Das wäre der Fall, wenn der Verkäufer die Abwesenheit auch von solchen Rechtsumständen zugesichert haben sollte, die das Gesetz nicht als Rechtsmängel einstuft. Hier kann nun doch ein Beweisproblem um Umstände entstehen, die grundsätzlich für die Rechtsmängelhaftung irrelevant sind. Diesem Gedanken kommt allerdings nur geringe eigenständige Bedeutung zu, da sehr viele rechtliche Umstände wegen ihrer Auswirkungen auf die Benutzbarkeit der Kaufsache schon unter dem Gesichtspunkt der Sachmängelhaftung zu würdigen sind<sup>5</sup>. Bereits nach der dort geltenden Beweislastverteilung belegt der Käufer eine über das Übliche hinausgehende Anforderung<sup>6</sup>.

---

1 S oben § 434 Rdn 4 ff.

2 Vgl oben § 434 Rdn 14 ff.

3 Vgl oben § 434 Rdn 19 ff.

4 *Bamberger/Roth/Faust*, § 436 Rn 8 mit § 435 Rn 6.

5 S nur *Bamberger/Roth/Faust*, § 435 Rn 9 ff.

6 S oben § 434 Rdn 15 f.

### III. Vom Soll-Zustand abweichende Rechtslage oder Grundbuchlage

#### 1. Nachweis der abweichende Rechtslage ergebenden Tatsachen

Auf Grundlage des für den Vertrag geltenden Standards rechtlicher Bedingungen um die Kaufsache ist Übereinstimmung oder Abweichung der wirklichen Rechtslage festzustellen. Wie immer bezieht der Beweis sich auch jetzt auf umstrittene Tatsachen, nicht auf die rechtliche Würdigung. Er richtet sich also nicht eigentlich auf den Bestand oder Nichtbestand des im Sinne von § 435 Satz 1 störenden Rechtes, sondern auf die Tatsachen, aus denen sich der Bestand oder der Nichtbestand des Rechts ableitet.

#### 2. Eintrag nicht bestehenden Rechtes im Grundbuch

Ein überflüssiger Grundbucheintrag im Sinne von § 435 Satz 2 ist ebenfalls Tatsache, die als existent oder nicht existent nachgewiesen wird. Nur der Stand des Grundbuches ist beweisbedürftig. Keines Beweises bedarf die Nichtexistenz des (angeblich) im Grundbuch erscheinenden Rechts. Denn sollte das für inexistent gehaltene Recht in Wahrheit doch bestehen, würde das nicht aus der Rechtsmängelhaftung hinausführen. Vielmehr läge dann regelmäßig ein Rechtsmangel nach § 435 Satz 1 vor. Die Behauptung, das verbuchte Recht existiere tatsächlich, welche der Verkäufer gegen eine Inanspruchnahme oder Abwehr seitens des Käufers wegen störenden Bucheintrages nach § 435 Satz 2 wendet, ist damit unerheblich.

#### 3. Beweislastverteilung vor und nach Übernahme der Kaufsache

Wie betreffend den Sachmangel<sup>7</sup> ist die Beweislast nicht nach den Rollen des Angreifers oder des Verteidigers geschieden, sondern mit Rücksicht auf die allgemeine Regelung in § 363 am Zeitpunkt der Übernahme<sup>8</sup>. Bis zur Übernahme (und auch wenn sie scheiterte und der gedachte Übernahmezeitpunkt bereits verstrich) ist der Verkäufer mit dem Beweis belastet, dass die Kaufsache den behaupteten Rechtsmangel nicht hat. Ab der Übernahme beweist der Käufer den Rechtsmangel.

Der Aspekt der Herrschaftssphäre drängt sich zwar auf den ersten Blick bei den Rechtsverhältnissen weniger deutlich auf als bei physischen Merkmalen. Doch sind auch die Umstände, aus denen sich die rechtlichen Verstrickungen der Kaufsache ergeben, vielfach für den (gegebenenfalls mittelbaren) Besitzer besser zu übersehen als für den Nichtbesitzer. Die Verbindung des Gefahrübergangs mit der Übergabe (§ 446 Satz 1) setzt sich in der Verbindung mit der Verantwortung für die rechtlichen Zusammenhänge fort, wie es § 446 Satz 2 Fall 2 für Nutzungen und Lasten anordnet. Abgrenzung mit dem Zeitpunkt der Übergabe entspricht auch dem hinter dem zu engen Wortlaut von § 363 stehenden Anliegen gleichmäßiger Risikoverteilung. Außerdem spricht für den Gleichlauf der Beweislast betreffend Sachmängel und Rechtsmängel, dass mancher Sachmangel sich seinerseits aus den rechtlichen Umständen ergibt<sup>9</sup> und weder eine Differenzierung innerhalb der Sachmängelhaftung noch eine Unterscheidung zwischen sachmangelrelevanten und rechtsmangelrelevanten rechtlichen Umständen plausibel wäre.

#### 4. Versendungskauf

Beim Versendungskauf trennt der Zeitpunkt der Absendung. Zwar geht auch beim Versendungskauf die Zuständigkeit für Nutzungen und Lasten gemäß § 446 Satz 2 erst mit Entgegennahme der Sache auf den Käufer über<sup>10</sup>. Das scheint dafür zu sprechen, die Beweislast um rechtliche Verhältnisse der Kaufsache erst mit der Übergabe wechseln zu lassen. Doch hat der Gesichtspunkt einheitlicher Behandlung von Sachmangel und Rechtsmangel<sup>11</sup> das stärkere Gewicht. Die Regelung zum

<sup>7</sup> S oben § 434 Rdn 1 ff, 19 ff.

<sup>8</sup> Vgl. *Palandt/Weidenkaff*, § 435 Rn 19.

<sup>9</sup> S oben Rdn 5.

<sup>10</sup> *Staudinger/Beckmann* (2014), § 447 Rn 8.

<sup>11</sup> S soeben Rdn 9.

Gefahrübergang bei Absendung in § 447 I ist daher auch Muster für den Übergang der Beweislast zum Rechtsmangel. Beim Verbrauchsgüterkauf bleibt es aber wegen weitgehender Unanwendbarkeit von § 447 (siehe § 475 II und III 2) in der Tat bei der Trennung im Zeitpunkt der Übergabe<sup>12</sup>.

#### IV. Bezugszeitpunkt

- 11 Von der zeitlichen Abgrenzung der Beweislast ist – ebenfalls wie beim Sachmangel – die Frage zu unterscheiden, für welchen Zeitpunkt der Bestand des störenden Rechts oder des störenden Grundbucheintrages nachzuweisen ist. § 435 drückt den maßgeblichen Zeitpunkt nicht aus. In der Literatur herrscht die Ansicht, es komme auf den Zeitpunkt des Eigentumswechsels an<sup>13</sup>. Hiergegen spricht jedoch, dass der Käufer die Beeinträchtigung nicht nur in seiner Eigentümerstellung erfahren kann, sondern häufig bereits in seiner Stellung als Gefahrträger, der gemäß § 446 Satz 2 Fall 1 zugleich schon Nutzer ist. Auch spricht der systematische Zusammenhang mit § 434 für Anknüpfung an den Gefahrübergang – zumal die Mangelbeschreibung in § 434 I 2 ebenfalls darauf verzichtet, das in § 434 I 1 genannte Merkmal des Gefahrübergangs zu wiederholen, aber unstreitig auch für § 434 I 2 dieses Merkmal gilt. Richtigerweise zielt deshalb der Beweis auf einen Rechtsmangel oder einen störenden Grundbucheintrag zur Zeit des Gefahrübergangs<sup>14</sup>.

---

12 Wie oben § 434 Rdn 6 ff.

13 S nur *Palandt/Weidenkaff*, § 435 Rn 7; *Bamberger/Roth/Faust*, § 435 Rn 5, jeweils mwN.

14 BGH NJW 2004, 1802 = MDR 2004, 744.

1 *Bamberger/Roth/Faust*, § 436 Rn 7.