



1. Kurseinheit Grundstücksrecht

Wiederholungsfragen:

- A. Was versteht man unter einer „gestörten Gesamtschuld“?
- B. Welche Lösungsansätze gibt es?
- C. Welche Argumente können gegen die einzelnen Ansätze vorgebracht werden?

Grundstücksrecht - Vorbemerkungen:

- A. Das Grundstücksrecht wird auch als Immobilien-sachenrecht oder Sachenrecht 2 bezeichnet
- B. Es ist bei Examenskandidaten eher unbeliebt, weil man zu Beginn schwer einen Bezug dazu herstellen kann (es ist eher abstrakt)
- C. Es ist jedoch sehr systematisch, daher gut nachzuvollziehen und es gibt wenig Änderungen (einmal verstanden, ist es eine sichere „Bank“ im Examen)

Rechte an Grundstücken

Vollrecht

Eigentum

- 903 ff
- (WEG)

Beschränkt dinglichen Rechte

Nutzung

- 1018 ff
- (1030 ff)
- 1090 ff
- (ErbbauR)

**Verwertung
(vgl. 1147)**

- (1105 ff)
- 1113 ff
- 1191 ff
- (1199 ff)

Erwerb

- (1094 ff)
- AnwR (hM)
- -----
- 883 ff (str.)

Prinzipien des Sachenrechts:

Publizität

Absolutheit

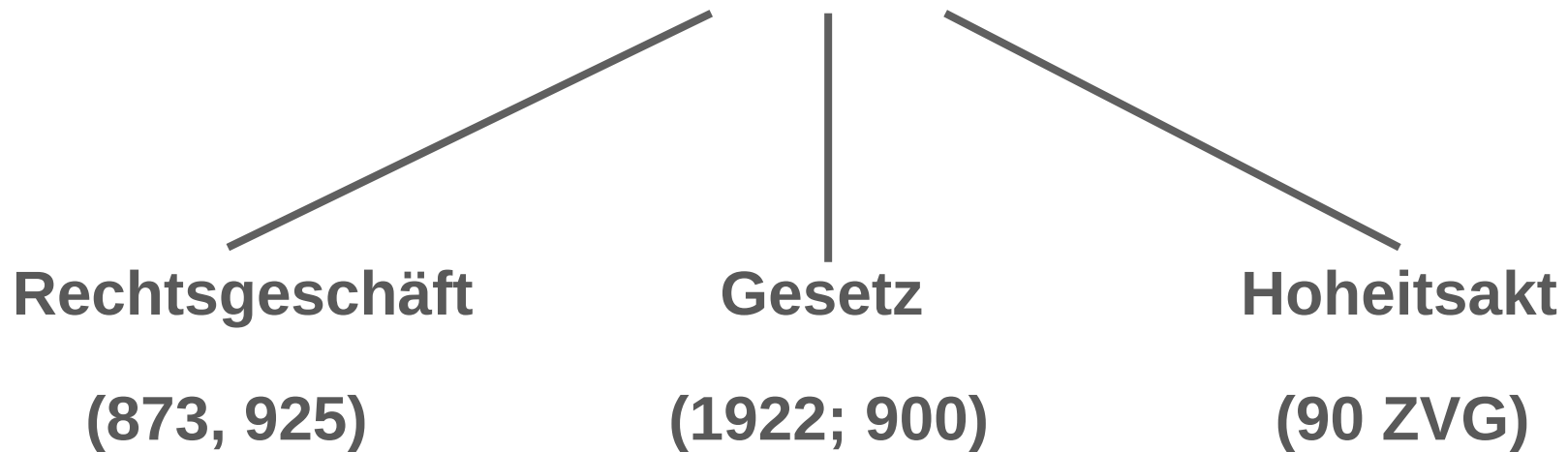
Abstraktheit

Priorität

Spezialität

Typenzwang

Eigentumserwerb bei Grundstücken:



Rechtsgeschäftlicher Eigentumserwerb

Bewegliche Sache (929 ff)

- Einigung
- Übergabe (bzw. Surrogat)
- (Einigsein)
- Berechtigung

185 AR 932

Unbewegliche Sache (873, 925)

- Einigung (= Auflassung)
- Eintragung ins GB
- (Einigsein)
- Berechtigung

185 AR (hM) 892

Zu den einzelnen Prüfungspunkten:

A. Zur Auflassung:

- Die Auflassung bedarf der Form, dass die Auflassungserklärungen bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem Notar abgegeben werden. Die einzelne Erklärung selbst ist nicht formbedürftig (vgl. § 925 Abs. 1; beachte aber für die Praxis § 29 GBO)
- Stellvertretung ist möglich (kein höchstpersönliches RG), aber wegen § 925 Abs. 1 keine Botenschaft
- Die Auflassung ist bedingungsfeindlich, § 925 Abs. 2 (Beachte aber, dass reine Rechtsbedingungen zulässig sind)

B. Zur Eintragung ins Grundbuch:

- **Regelungen dafür stehen in der GBO**
- **Das GB-Blatt ist in drei Abteilungen aufgegliedert**
- **Wichtig ist Rangverhältnis bei mehreren eingetragenen Rechten (§ 879 BGB)**
- **Folgende GBO-Normen sind relevant:**
 - **§ 13 GBO (Antrag)**
 - **§ 17 GBO (Priorität)**
 - **§§ 19/20 GBO (Bewilligung/Einigung)**
 - **§ 29 GBO (Form)**
 - **§ 39 GBO (Berechtigung - formal)**

C. Zur Berechtigung: Siehe Fall 1

Exkurs: Klausureinstieg:

Der Einstieg in eine immobiliarsachenrechtliche Klausur ist häufig nicht so einfach.

Neben den typischen Sachenrechteinstiegsmöglichkeiten, wie Anspruch auf Herausgabe oder der Frage allgemein nach der Rechthinhaberschaft gibt es im Immobiliarsachenrecht noch eine „besondere Einstiegsmöglichkeit“:

Klage auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung

Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung:

- Kann sich ergeben aus Vertrag
- Kann sich ergeben aus Gesetz:
 - § 894 (nicht anwendbar ist hier § 1004, weil § 894 lex specialis ist)
 - §§ 823 ff iVm § 249
 - §§ 812 ff

Prüfungsaufbau des § 894:

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs
2. Anspruchssteller ist materiell Berechtigter
3. Anspruchsgegner ist Buchberechtigter
4. Keine Einwendungen
(Z.B. § 242)
5. Keine Einreden
(Z.B. § 273 analog; §§ 994, 1000 analog;
beachte: Verjährung ist ausgeschlossen nach § 898)

Fall 1:

Erfolg der Klage des K gegen die B

A. Zulässigkeit

K als Insolvenzverwalter = Partei?

(+), sog. Partei kraft Amtes (§ 116 ZPO)

B. Begründetheit

(+), wenn K einen durchsetzbaren Anspruch gegen B auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung hat

I. § 894 BGB iVm § 80 Abs. 1 InsO

1. Aktivlegitimation (+), § 80 Abs. 1 InsO

2. Grundbuch unrichtig

(+), wenn B nicht Grundschuldinhaberin

→ Erwerb der Grundschuld nach §§ 873, 1191 f BGB

- a) Einigung B-S (+)
- b) Eintragung der B (+)
- c) Briefausschluss (+)
- (d) einigsein (+))
- e) Berechtigung
 - aa) Grds. müssen alle Erwerbsvoraussetzungen zur Zeit der Vollendung des Rechtserwerbs vorliegen, d.h. hier zur Zeit der Eintragung
 - Probl.: Zu dieser Zeit war S nicht mehr berechtigt wegen § 80 Abs. 1 InsO (vgl. auch § 81 InsO)
 - bb) Überwindung nach § 878 BGB
 - (1) Bindende Erklärung hier nach § 873 BGB (+)
 - (2) Des Berechtigten (+)

(3) Antrag iSv §§ 13, 17 GBO (+)

(4) VfG-Beschränkung nach Zugang des Antrags
beim Grundbuchamt (+)

→ Nach Wortlaut des § 878 BGB (+)

cc) Probl.: Auswirkung der Zurückweisung

→ Einschränkung von § 878 BGB?

(+)

Arg. - Telos: Schutz vor Unbestimmtheit der
Bearbeitungszeit passt hier nicht, da
Fehler auf Seiten des Antragsstellers
- Rechtssicherheit

=> § 878 BGB (-)

=> Berechtigung (-)

f) Gutgläubiger Erwerb nach § 892 Abs. 1 S. 1 BGB
(-), da bereits kein Rechtsscheintatbestand
=> Grundbuch unrichtig

3. Weitere Voraussetzungen des § 894 BGB (+)
=> Anspruch (+)

II. § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Var. BGB iVm § 80 Abs. 1 InsO
(+), ohne Rechtsgrund die Buchposition erlangt

Ergebnis: Die Klage des K gegen B auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung ist erfolgreich.

Ende

