



## 2. Kurseinheit Grundstücksrecht

Wiederholungsfragen:

- A. A verkauft B ein Grundstück. Nach welchen Normen hat B gegen A einen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks?
- B. Was versteht man unter einer Auflassung? Ist die Auflassung formbedürftig?
- C. Kann die Auflassung bedingt werden?
- D. Was ist der Normzweck von § 878?

### Einleitungsfall:

**V verkauft K formwirksam ein Grundstück. K zahlt den Kaufpreis nicht. Nach einiger Zeit verkauft V das gleiche Grundstück an W. W zahlt sehr schnell den Kaufpreis, woraufhin V und W die Auflassung erklären und W als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. Danach zahlt K den Kaufpreis an V und fragt nach seinen Rechten.**

**Wie ist die Rechtslage?**

**1. Teil: Ansprüche des K gegen V**

**I. Anspruch auf Übereignung aus § 433 Abs. 1 S. 1**

1. Anspruch entstanden (+), da wirksamer Kaufvertrag

2. Anspruch erloschen

(+), gemäß § 275 Abs. 1

=> Kein Anspruch des K gegen V auf Übereignung

### **II. Anspruch auf Kaufpreisrückzahlung aus §§ 346 Abs. 1, 326 Abs. 4**

(+), da K die Gegenleistung nicht mehr schuldet

### **III. Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung nach §§ 280 Abs. 1, 3, 283**

(+), da V die Unmöglichkeit zu vertreten hat

(Nicht unbillig, da V dem K auch eine Frist zur Zahlung hätte setzen und nach Fristablauf zurücktreten können)

## 2. Teil: Ansprüche des K gegen W

(-), es sind keine Ansprüche ersichtlich

**Problem: Wie kann sich ein Erwerber, dinglich vor solchen „Zwischenübereignungen“ schützen?**

**Er kann es mit einer Vormerkung (§§ 883 ff) tun!**

**Was ändert sich im Fall, wenn bei Kaufvertragsabschluss der V dem K eine Vormerkung zur Sicherung seines Übereignungsanspruchs bewilligt und diese auch eingetragen wird?**

### 1. Teil: Ansprüche des K gegen V

#### I. Anspruch auf Auflassung aus § 433 Abs. 1 S. 1

1. Anspruch entstanden (+), da wirksamer Kaufvertrag

2. Anspruch erloschen

→ Gemäß § 275 Abs. 1?

→ (-), sofern Übereignung V-W gegenüber K relativ unwirksam nach § 883 Abs. 2

Vss. K = VM-Inhaber und Übereignung V-W = vormerkungswidrige Verfügung

Hier (+) (Ausführliche Prüfung folgt im Fall 2)

=> Anspruch nicht erloschen

=> Anspruch des K gegen V auf Auflassung aus § 433 Abs. 1 S. 1 (+)

## 2. Teil: Ansprüche des K gegen W

### I. Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894

(-), da das GB nicht unrichtig ist

### II. Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchänderung aus § 888 Abs. 1

(+)

**Ergebnis: K kann von V die Auflassung und von W die Zustimmung zur Grundbuchänderung verlangen. Erst wenn die Auflassung erklärt worden und K als Eigentümer eingetragen worden ist, hat K das Eigentum an dem Grundstück erworben.**

## Vormerkung:

- A. Die Vormerkung sichert einen schuldrechtlichen Anspruch auf dingliche Rechtsänderung. Sie ist selbst jedoch kein dingliches Recht, sondern ein Sicherungsmittel eigener Art
- B. Die Vormerkung ist streng akzessorisch
- C. Da die Vormerkung nur rudimentär in den §§ 883 ff geregelt ist, sind viele Normen des Sachenrechts analog auf sie anzuwenden

## Fall 2:

### Erfolg der Klage des K gegen den B

#### A. Zulässigkeit (+)

#### B. Begründetheit

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

#### I. § 894 BGB

(-), K kann noch nicht Eigentümer sein, sodass diesbezüglich das Grundbuch nicht unrichtig sein kann

#### II. § 888 Abs. 1 BGB

Vss.: K = Vormerkungsinhaber und Eintragung des B = vormerkungswidrige Verfügung

#### 1. Vormerkungsberechtigung des K

→ Zweiterwerb der Vormerkung des K von C nach  
§§ 398, 401 BGB analog

a) Einigung K – C (+)

b) Kein Ausschluss (+)

c) Berechtigung des C bez. Forderung (+)

d) Berechtigung des C bez. Vormerkung

→ Ersterwerb der Vormerkung des C von A nach  
§§ 883, 885 BGB

aa) Schuldrechtlicher Anspruch auf dingliche  
Rechtsänderung (+)

bb) Bewilligung des A (+)

cc) Eintragung der Vormerkung für C ins GB (+)

dd) Berechtigung (-), da A nicht Eigentümer war

## Exkurs:

### Voraussetzungen für einen gutgläubigen Erwerb nach § 892

1. Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts
2. Grundbuch unrichtig und Veräußerer dadurch legitimiert
3. Keine Bösgläubigkeit (d.h. hier keine Kenntnis)
4. Keine Eintragung eines Widerspruchs (vgl. § 899) im GB

ee) Gutgläubiger (Erst-) Erwerb der Vormerkung des C von A nach §§ 892, 893 BGB analog

(-), C war die Unrichtigkeit des GB bekannt

→ C hat die Vormerkung nicht erworben

e) Gutgläubiger (Zweit-) Erwerb der Vormerkung des K von C nach §§ 892, 893 BGB analog

aa) Möglich? → Str.!

E.A. (-)

Arg. - § 892 BGB schützt nur den rechtsg. Erwerb; die Vormerkung geht aber nach § 401 BGB kraft Gesetzes über

- Kein Bedarf, da die Vormerkung nur ein vorläufiges Sicherungsmittel ist

- Kein ausreichender Rechtsschein, da für den Zweiterwerb der Vormerkung keine Eintragung ins GB erfolgen muss

H.M. (+)

- Arg. - Zweiterwerb beruht mittelbar auf dem Rechtsgeschäft der Abtretung
- Bedarf besteht...
  - Ausreichender Rechtsschein, weil die Vormerkung im GB eingetragen ist

bb) Voraussetzungen:

- aa) RG im Sinne eines Verkehrsrechtsgeschäfts (+)
- bb) GB unrichtig und Veräußerer dadurch legitimiert (+)

cc) Guter Glaube / Kein Widerspruch

→ Probl.: Bereits Widerspruch gegen das Eigentum des A eingetragen

E.A.: Gutgläubiger Erwerb dann (-)

Arg. – Widerspruch wirkt auch gegen jedes Recht, was auf dem Eigentum basiert

H.M.: Gutgläubiger Erwerb (+)

Arg. – K kann von gutgläubigen Erwerb des C ausgehen, weil der Widerspruch erst nach der Eintragung der Vormerkung für C ins GB eingetragen wurde

(„Guter Glaube an den gutgläubigen Erwerb“)

- f) Verlust der Vormerkung durch Konfusion  
→ Grundsätze der Konfusion hier anwendbar?  
(-), vgl. § 889 BGB analog  
Arg. – Sonst Zufallsergebnisse

### 2. Vormerkungswidrige Verfügung

Eintragung des Widerspruchs bzw. des Eigentums für B?

- Eigentlich keine Verfügungen, aber wegen effektiven Erwerberschutz als solche zu behandeln

=> Anspruch (+)

=> Klage (+)

## Gutgläubiger Zweierwerb einer Vormerkung

Gesicherte Anspruch  
besteht nicht, oder steht  
nur Dritten zu

Kein gutgläubiger Erwerb

(Ausnahme u.U.

§ 405 / § 2366 → strittig)

Gesicherter Anspruch besteht  
und steht dem vermeintlichen  
Vormerkungsinhaber zu

Gutgläubiger Erwerb strittig!

## Anwartschaftsrecht

### Beispiel: „Kettenauflassung“:

Grundstückseigentümer A verkauft an B ein Grundstück und erklärt mit B die Auflassung in bindender Form. B verkauft später dieses Grundstück an K, erklärt auch mit K die Auflassung und K wird als Eigentümer angetragen. Ist K Eigentümer des Grundstücks?

### **Eigentumserwerb des K von B nach §§ 873, 925**

1. Einigung B - K (+)
2. Eintragung des K im GB (+)

### 3. Berechtigung des B

(-), B hat mangels Eintragung kein Eigentum erworben

### 4. Gutgläubiger Erwerb des K von B nach § 892

(-), GB hat B nicht legitimiert

### 5. K kann jedoch ein AR von B erworben haben, welches bei K zum Vollrecht erstarkt ist

Vss: B muss ein AR erworben haben

→ Problem: Entsteht bereits ein AR bei bindender Auflassung

E.A. (+)

Arg. - Veräußerer ist an Einigung gebunden (§ 873 Abs. 2)

H.M. (-)

Arg. - Erwerber ist nicht vor weiteren Verfügungen des Veräußerers geschützt

## 2. Kurseinheit GrdstR

=> B hatte kein AR

6. Einwilligung des A in die Veräußerung nach § 185 Abs. 1 (+), so auszulegen

=> K hat Eigentum an dem Grundstück erworben

**Ergebnis: K ist Eigentümer des Grundstücks.**

In welchen Fällen liegt ein AR bez. Grundstücksrechten vor:

- A. (-) bei (Kaufvertrag und) Vormerkung**  
(Da dinglicher Erwerb noch nicht einmal begonnen hat)
- B. (+) bei (Kaufvertrag,) Auflassung und Vormerkung**
- C. Str., nach h.M. (-), bei bindender Auflassung (s.o.)**
- D. Str., nach h.M. (+), bei bindender Auflassung und Eintragungsantrag des Erwerbers**  
Arg. - Schutz vor Zwischenverfügungen über § 17 GBO

Ende

