



3. Kurseinheit Grundstücksrecht

Wiederholungsfall:

A hat B ein Grundstück verkauft und ihm eine Auflassungsvormerkung bewilligt, welche in das Grundbuch eingetragen wurde. Im Kaufvertrag wurde für beide Seiten ein Rücktrittsrecht vereinbart. Von diesem Recht macht A nun Gebrauch. Welche Rechte hat dann A?

A kann gegen B einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung der Vormerkung haben aus:

I. § 346 Abs. 1

(+), A kann aus dem Rückgewährschuldverhältnis die Löschung der Vormerkung verlangen

II. § 894 Abs. 1

1. GB muss unrichtig sein

hier (+), wenn Vormerkung nicht mehr existiert

→ hier (+), da mit dem Rücktritt der Anspruch auf Übereignung nicht mehr vorhanden ist und die Vormerkung dann aufgrund der Akzessorietät auch erlischt

2. Weitere Vss. des § 894 ... (+)

=> Anspruch (+)

III. § 812 Abs. 1 S. 2 F. 1

(-), gesperrt durch § 346

Fortsetzung:

Ist vorläufiger Rechtsschutz für A erforderlich?

(+), wenn ein Dritter die Vormerkung von B gutgläubig erwerben kann

(Dann sollte per einstweiliger Verfügung ein Widerspruch gegen die Vormerkung eingetragen werden)

→ **Hier (-), da mangels Forderung kein gutgläubiger Vormerkungserwerb möglich ist**

Fall 3:

1. Teil: Klage des E gegen K

Zulässigkeit (+)

Begründetheit

A. Anspruch des E gegen K auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung

I. §§ 894, 1922 Abs. 1 BGB

1. Grundbuch unrichtig

(+), wenn K nicht Eigentümer des Flurstücks „24“

a) Eigentumserwerb des K von V nach §§ 873, 925 BGB

aa) Einigung am 3.9.

(-), zwar objektiv so erklärt, aber
übereinstimmend anders gewollt (Falsa demon...)

aa) Einigung am 8.3. des Folgejahres
(-), kein Rechtsfolgenwille

cc) Fingierte Einigung durch Bestätigung nach
§ 141 BGB?

Anwendung bereits fraglich; jedenfalls
formunwirksam, vgl. § 925 BGB

b) Erwerb nach § 900 Abs. 1 BGB

(-), zwar ist K bereits seit über 30 Jahren als
Eigentümer eingetragen und hat das Grundstück so
lange auch im Eigenbesitz, aber die Ersitzung ist nach
§ 900 Abs. 1 S. 3 BGB durch die Eintragung des
Widerspruchs gehemmt

=> K ist nicht Eigentümer geworden

3. Kurseinheit GrdstR

2. E = materiell Berechtigter

(+), § 1922 BGB

3. Keine Einwendungen und Einreden

a) Erlassvertrag, § 397 BGB

(-), nicht auf § 894 BGB anwendbar

Arg. – Grundbuchwahrheit

b) Verjährung

(-), vgl. § 898 BGB

c) § 242 BGB

aa) „dolo-facit-Einwand“

→ Anspruch des K auf Übereignung aus
§§ 516, 1967 BGB

(-), jedenfalls formnichtig, vgl. §§ 518, 311b BGB

bb) Verwirkung

(-), jedenfalls fehlt es am Umstandsmoment

=> Anspruch aus §§ 894, 1922 Abs. 1 BGB (+)

II. §§ 812 Abs. 1, S. 1, 1. Var., 1922 Abs. 1 BGB

(-), jedenfalls verjährt

Ergebnis: E kann von K die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung verlangen.

B. Anspruch des E gegen K auf Herausgabe des Grundstücks

I. §§ 985, 1922 Abs. 1 BGB

(+), insbesondere nicht verjährt, vgl. § 902 Abs. 2 iVm Abs. 1 BGB

II. §§ 861 / 823 / 812 BGB (-), da jedenfalls verjährt

Ergebnis: E kann von K auch die Herausgabe des Grundstücks verlangen.

2. Teil: Klage des E gegen die B

Zulässigkeit (+)

Begründetheit

Anspruch des E gegen die B auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung

I. §§ 894, 1922 Abs. 1 BGB

1. Grundbuch unrichtig

(+), wenn B nicht Grundschuldinhaberin ist

→ Erwerb der Grundschuld der B von S nach §§ 873 Abs. 1, 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3 BGB

3. Kurseinheit GrdstR

- a) Einigung B – S (+)
- b) Eintragung der B (+)
- (c) Einigsein (+)
- d) Berechtigung
 - S = Grundschuldinhaber?
 - Erwerb der Grundschuld des S von K nach §§ 873 Abs. 1, 1191, 1192 BGB
 - aa) Einigung S – K (+)
 - bb) Eintragung des S (+)
 - cc) Briefausschluss (+)
 - (dd) Einigsein (+)
 - ee) Berechtigung (-), da K nicht Eigentümer (s.o.)
 - ff) Gutgläubiger Erwerb des S nach § 892 Abs. 1 BGB

(-), da S jedenfalls Kenntnis von der Unrichtigkeit hatte

- e) Gutgläubiger Erwerb der B nach § 892 Abs. 1 BGB
 - aa) Rechtsgeschäft iSe Verkehrsgeschäfts (+)
 - bb) Grundbuch unrichtig und Veräußerer dadurch legitimiert (+)
 - cc) Keine Kenntnis der B (+)
 - dd) Kein Widerspruch
 - Ein Widerspruch wurde vor Eintragung der Grundschuld eingetragen
 - Dieser Widerspruch kann nach §§ 883, 888 BGB analog unbeachtlich sein
 - Vss. ist, dass S wirksam die VM erworben hat

(-), S hatte Kenntnis (s.o.)

→ Trotzdem § 892 Abs. 1 BGB für B (+)

Arg. – B konnte wegen des Widerspruchs nicht von dem Eigentum des K ausgehen, aber von einem gutgläubigen Vormerkungserwerb des S, wonach dann der Widerspruch relativ unwirksam gewesen wäre, so dass S die Grundsuld hätte erwerben können

=> B hat die Grundsuld gutgläubig erworben

=> Das Grundbuch ist hinsichtlich der Eintragung der B richtig

=> Kein Grundbuchberichtigungsanspruch gegen B

Ergebnis: Die Klage des E gegen B wird abgewiesen

Ende

