





Wiederholungsfragen:

- A. Wo ist die Ersitzung für Immobilien geregelt?
- B. Was versteht man unter dem "guten Glauben an einen gutgläubigen Erwerb?
- C. Nach welcher Norm kann der Eigentümer eines Grundstücks dessen Herausgabe verlangen?



Fall 4:

1. Teil: Richtigkeit der OLG-Entscheidung

A. Zulässigkeit

- I. Statthaftigkeit
 - (+), vgl. § 71 GBO

II. Zuständigkeit des OLG

(+), vgl. §§ 72, 73, 81 GBO

III. Befugnis

(+), A, B und C waren als Antragssteller beschwerdebefugt

IV. Form und Frist

(+), die Form wurde offenbar gewahrt und die Beschwerde ist hier unbefristet zulässig



=> Die Beschwerde war zulässig

B. Begründetheit

- (+), wenn dem Antrag kein Eintragungshindernis entgegenstand (Umkehrschluss aus § 18 GBO)
- → hier (+), wenn materiell-rechtlich eintragungsfähig
- → Voraussetzungen von §§ 883, 885 BGB

I. Zu sichernder schuldrechtlicher Anspruch

- → Anspruch auf Rückauflassung aus dem Rückgewährschuldverhältnis
 - → Problem: Der Anspruch ist zweifach aufschiebend bedingt:
 - 1. Zuwiderhandlung gegen das schuldrechtliche Verfügungsverbot



- 2. Ausübung des Rücktrittsrechts durch die A
- a) Grundsätzliche Vormerkungsfähigkeit bedingter Ansprüche
- → Nach dem Wortlaut von § 883 Abs. 1 S. 2 BGB stets (+)
- → Aber so besteht die Gefahr der faktischen Grundbuchsperre, deshalb muss bei künftigen Ansprüchen der Rechtsboden ausreichend bereitet sein
- → bei bedingten Ansprüchen wie hier stets (+)
- b) Vormerkungsfähigkeit bei diesen Bedingungenaa) Potestativbedingungen(+), zulässig



(keine Einschränkung bei § 883 Abs. 1 S. 2 BGB erkennbar)

bb) Verstoß gegen § 137 BGB

- → § 137 BGB schließt rechtsgeschäftlich vereinbarte Verfügungsbeschränkungen aus
- → durch diese Vormerkung würde ein "quasi dinglicher" Schutz erreicht werden
- → Aber Vormerkung soll gerade diesen Schutz gewährleisten, weil die Übereignung bei Immobilien nicht bedingt werden kann (§ 925 Abs. 2 BGB)
- => Kein Verstoß gegen § 137 BGB
- => Vormerkungsfähiger Anspruch (+)



II. Bewilligung

(+), von B und C

III. Berechtigung

- (+), B und C waren als Rechtsinhaberinnen(Miteigentümerinnen) berechtigt, die Vormerkung zu bewilligen
- => Keine Eintragungshindernisse gegeben

Ergebnis: Die Entscheidung des OLG war richtig

Teil 2: Klage des K gegen den D

A. Zulässigkeit

(+), die Prozessführungsbefugnis folgt aus § 1368 BGB



B. Begründetheit

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

I. §§ 894, 1368 BGB

- 1. Grundbuch unrichtig
 - (+), wenn D nicht Miteigentümer des Grundstücks ist
- → Erwerb des D von B nach §§ 873 Abs. 1, 925 BGB
 - a) Einigung B D(+)
 - b) Eintragung (+)
 - (c) Einigsein (+))
 - d) Berechtigung
 - aa) Verfügungsverbot aus dem Vertrag mit A (-)
 - bb) Verfügungsverbot gemäß § 1365 Abs. 1 S. 2 BGB



- → Voraussetzung des § 1365 Abs. 1 S. 2 BGB
 - (1) Wirksame Ehe zwischen K und B (+)
 - (2) Gesetzlicher Güterstand (+)
 - (3) Verfügung über das Vermögen im Ganzen
 - → h.M. (+) auch bei einzelnen Gegenständen, wenn diese das ganze oder nahezu das ganze Vermögen ausmachen
 - → hier (+), da kleines Vermögen (a.A. vertretbar) und Restvermögen unter 15%
 - (4) Ohne Einwilligung des K (+)
 - (5) Einschränkung des § 1365 Abs. 1 S. 2 BGB? E.A. Keine Einschränkung

Arg. – Schutz von Ehe und Familie



- H.A. Einschränkung: Erwerber muss wissen, dass es sich um das ganze Vermögen handelt oder die Umstände kennen aus denen sich das ergibt
 - Arg. § 1365 BGB ist bloße Ausnahme von § 1364 und daher restriktiv auszulegen
 - Schutzbedürftigkeit des Erwerbers
 - → Hier Keine Kenntnis → § 1365 BGB (-)
- => D hat das Miteigentum erworben
- => Das Grundbuch ist richtig
- => §§ 894, 1368 BGB (-)
- II. §§ 812 Abs. 1 S. 1 Fall 1, 1368 BGB (-)

Ergebnis: Die Klage wird als unbegründet abgewiesen



Ergänzungsfall zur Vormerkung:

A verkauft B ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und bewilligt ihm eine Auflassungsvormerkung, welche ins Grundbuch eingetragen wird. Danach vermietet A das Haus an X. Kann B aufgrund der Vormerkung Auflassung eines "lastenfreien Grundstücks" von A und Räumung von X verlangen?



Problem: Wie ist das Verhältnis von § 566 zum Vormerkungsschutz?

- E.A. Vormerkungsschutz geht vor
- Arg. Erst-Recht-Schluss: Wenn die Vormerkung sogar vor dinglichen Belastungen schützt, dann erst Recht vor bloßer schuldrechtlicher Vermietung
- A.A. Schutz des § 566 ist vorrangig
- Arg. Vermietung ist keine Verfügung (iSv § 883 Abs. 2)
 - Mieter ist schutzwürdig (hat kein Recht das GB einzusehen)



Das Vorkaufsrecht

(Das dingliche Vorkaufsrecht ist kein Prüfungsstoff)

Schuldrechtliches VKR

- Geregelt in §§ 463 ff
- Auch an beweglichenSachen möglich
- Wirkt nur im Verhältnis zum Verpflichteten
- § 464 Abs. 2 ist disponibel

Dingliches VKR

- Geregelt in §§ 1094 ff
- Nur bei Immobilien möglich
- Wirkt gegenüber
 Verpflichteten und gegenüber Dritten
- § 464 Abs. 2 ist zwingend



