



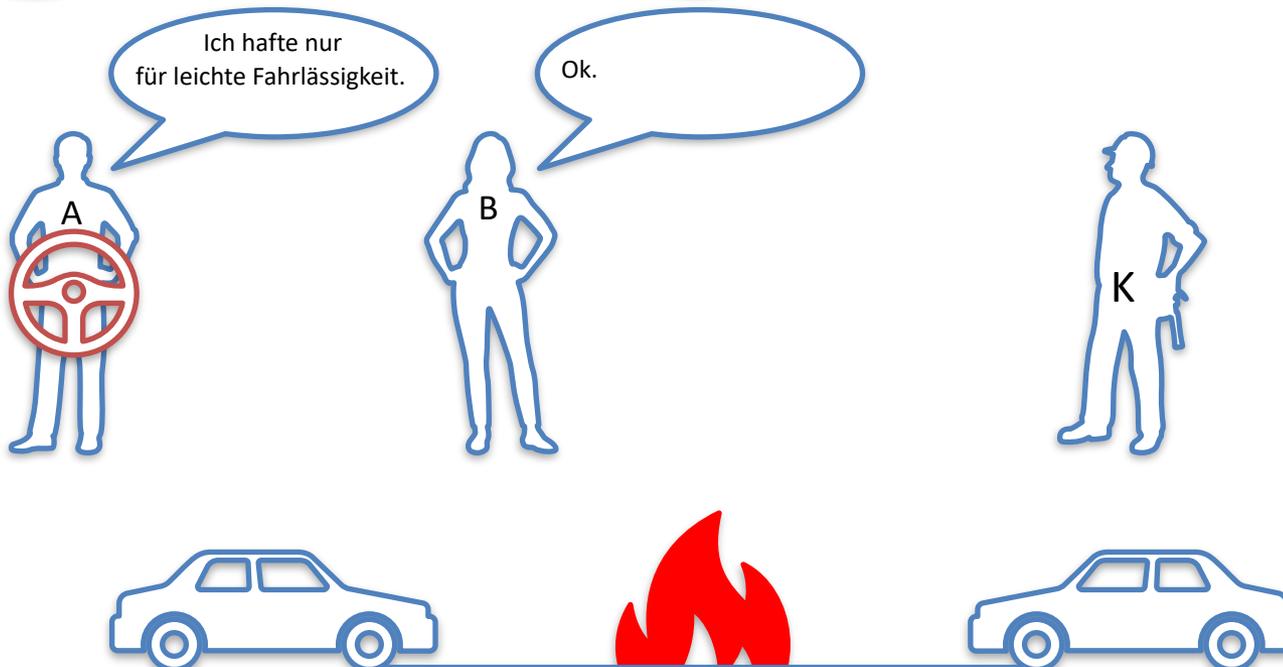
# 1. Kurseinheit Grundstücksrecht

## Wiederholung: Gestörte Gesamtschuld

1.  
Zulasten des  
nicht priv.  
Schädig.

2.  
Zulasten des  
priv. Schädig.

3.  
Zulasten des  
Geschädigten



# 1. Kurseinheit Grdst-Recht

Woche 1-5

Woche 6-9

Schuldrecht

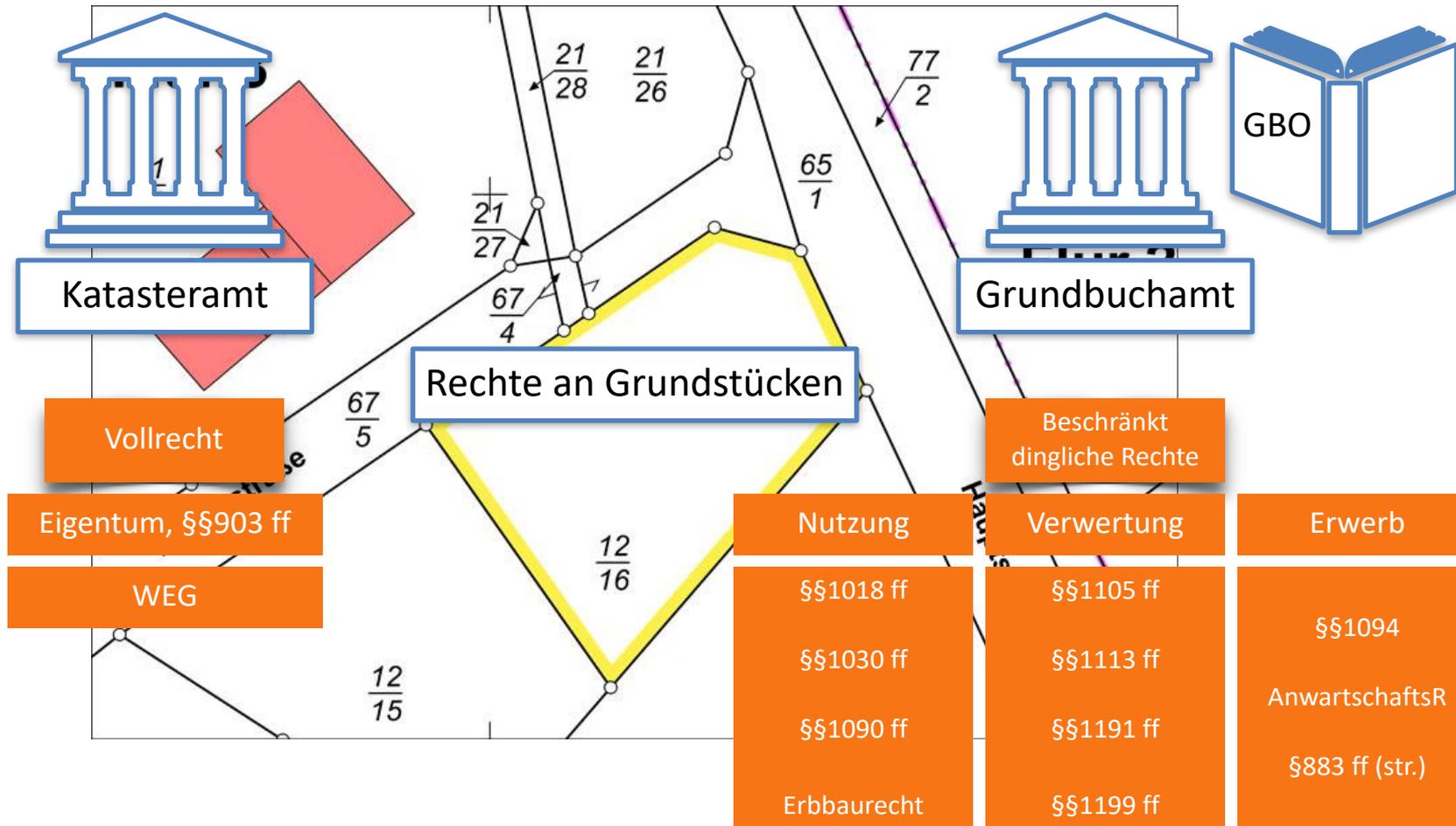
Grundstücks-  
recht

- Grundlagen
- Erwerb von Grundst.
- Vormerkung



# 1. Kurseinheit Grdst-Recht

## Basics



# 1. Kurseinheit

## Grdst-Recht



Publizität  
Absolutheit  
Abstraktheit  
Priorität  
Spezialität  
Typenzwang

# 1. Kurseinheit Grdst-Recht

## Eigentumserwerb an Grundstücken

Durch  
Rechtsgeschäft

§§873, 925

Durch Gesetz

§1922/§900

Durch  
Hoheitsakt

§90 ZVG

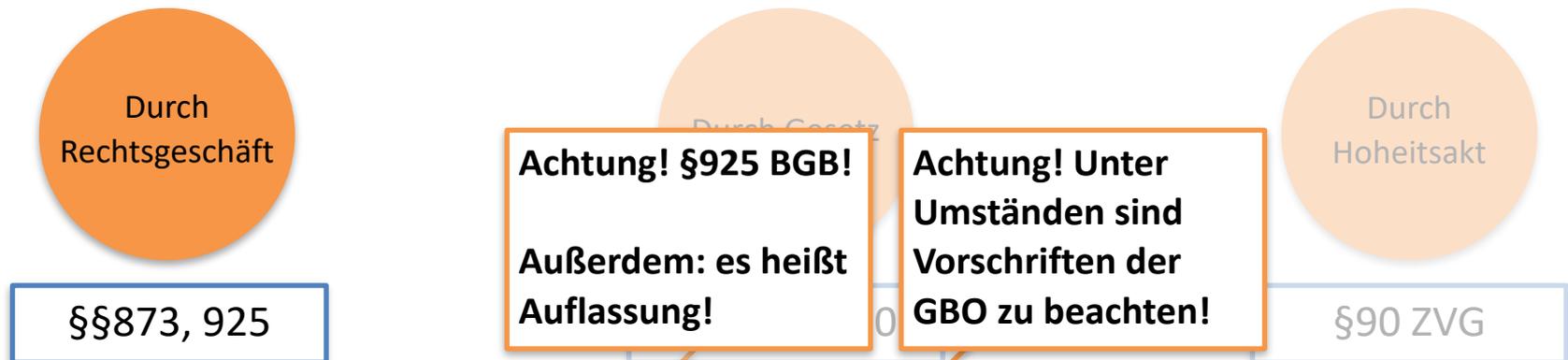
**§ 873.**<sup>1)</sup> **Erwerb durch Einigung und Eintragung.** (1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die **Einigung** des **Berechtigten** und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die **Eintragung** der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.<sup>2)</sup>

(2) **Vor der Eintragung** sind die Beteiligten an die Einigung nur **gebunden**, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung<sup>3)</sup> entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

**§ 925**<sup>2)</sup> **Auflassung.** (1) <sup>1)</sup> Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück **nach § 873 erforderliche Einigung** des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden. <sup>2)</sup> Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. <sup>3)</sup> Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan oder Restrukturierungsplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

## Eigentumserwerb bei Grundstücken



### Schema Grundstückserwerb

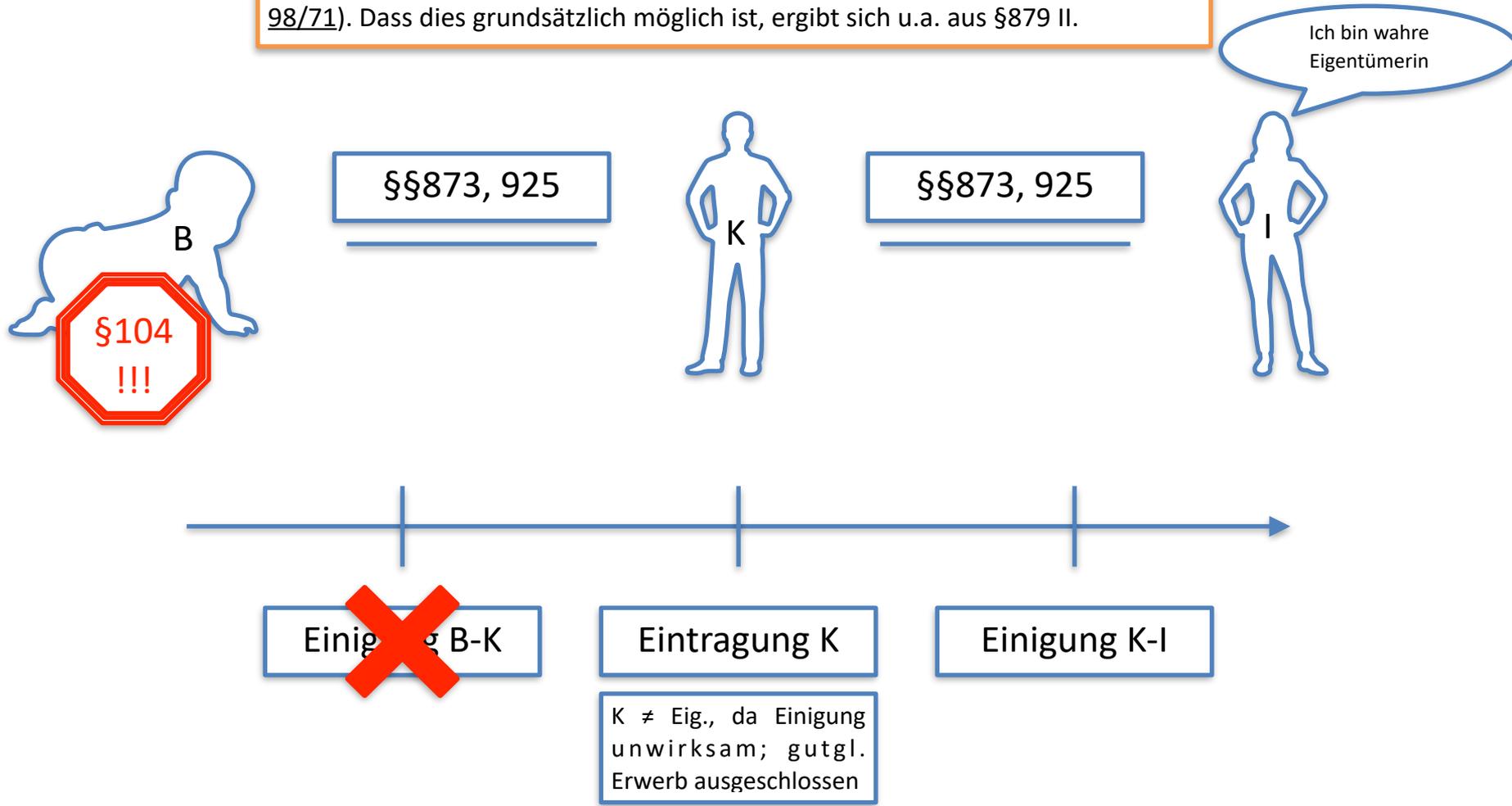
- I. Dingliche Einigung
- II. Eintragung im Grundbuch
- III. Fortdauerndes Einigsein
- IV. Berechtigung

### Schema Erwerb Bewegliches

- I. Dingliche Einigung
- II. Übergabe/Surrogat
- III. Fortdauerndes Einigsein
- IV. Berechtigung

# 1. Kurseinheit Grdst-Recht

**Achtung:** In der Praxis erfolgt meist erst die Einigung i.S.d. §873 I und danach die Eintragung. Es gibt aber auch Fälle, wo die Einigung nachträglich erfolgt, wodurch das Grundbuch richtig wird (Bsp.: BGH Urt. v. 12. Januar 1973, Az.: V ZR 98/71). Dass dies grundsätzlich möglich ist, ergibt sich u.a. aus §879 II.



## Exkurs: Grundbuch

### Wichtige Vorschriften

- §13 GBO (Antrag)
- §17 GBO (Priorität)
- §§19/20 GBO (Bewilligung/Einigung)
- §29 GBO (Form)
- §39 GBO (Berechtigung)

**Wichtig!**  
**§879 BGB!**

## Besonderheiten in der Klausur

In sachenrechtlichen Klausuren und somit auch in Klausuren zum Grundstücksrecht (**Grundstücksrecht = Sachenrecht II**) gibt es oft dieselben Fallfragen, wie z.B.:

- Hat der X Anspruch auf Herausgabe?
- Wie ist die Rechtslage hinsichtlich der Eigentumslage?

**M.a.W.:** der wahre Eigentümer

Im Grundbuchs  
den Berichtigung

**§ 894 Berichtigung des Grundbuchs.** Steht der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechts an dem Grundstück, eines Rechts an einem solchen Recht oder einer Verfügungsbeschränkung der in § 892 Abs. 1 bezeichneten Art mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklang, so kann derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist, die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs von demjenigen verlangen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird.

nämlich

**Ihr seid dran: wie ist die wahre Rechtslage?**

**M.a.W.:** der Nichtberechtigte

## Aufbau Berichtigungsanspruch

Der Anspruch kann folgen aus

- Vertrag oder
- Gesetz (§894, §§823 ff iVm §249, §§812 ff)

### Schema (§894)

- I. Aktivlegitimation des Anspruchstellers (AS = Eigentümer)
- II. Passivlegitimation des Anspruchsgegners (AG steht im GB)
- III. Folge: Unrichtigkeit des Grundbuchs
- IV. Keine Einwendungen (z.B. §242)
- V. Keine Einreden (z.B. §273 analog; §§994, 1000 analog)  
Achtung: Verjährung unmöglich, §898

## Fall 1: „Kostenvorschuss“ Erfolgsaussichten der Klage

### A. Zulässigkeit

Das Gericht  
betreffend

Deutsche Gerichtsbarkeit

Zuständigkeit

Zivilrechtsweg

Die Parteien  
betreffend

Partei-/Prozessfähigkeit

Postulationsfähigkeit

Prozessführungsbefugnis

Den  
Gegenstand  
des Streits  
betreffend

Prozessierbarkeit

Klagbarkeit

Rechtsschutzbedürfnis

**Achtung:** Die Klage an sich muss auch ordnungsgemäß sein (Schriftform, Inhalt, etc.)!

## Fall 1: „Kostenvorschuss“ Erfolgsaussichten der Klage

### A. Zulässigkeit

#### I. Richtige Partei bzw. Prozessführungsbefugnis?

K als Insolvenzverwalter ist nicht Inhaber des Anspruchs  
Aber: PFB durch §80 InsO (+), sog. Partei kraft Amtes

#### II. Zuständigkeit des Gerichts

Hinsichtlich der örtlichen Zuständigkeit fehlen Angaben  
Sachlich zuständig ist das Landgericht, §§23, 71 I GVG  
(Streitwert > 5.000€)

#### III. Zwischenergebnis

Die Klage ist zulässig

## B. Begründetheit

(+), wenn K einen Anspruch auf Berichtigung hat

### I. §894 iVm §80 I InsO

#### 1. Aktivlegitimation des K

K ist nicht Inhaber des Grundstücks, sodass er über etwaige Rechte am Grundstück nicht verfügen kann

Aber: Partei kraft Amtes, §80 I InsO

Ergo: Ist S aktivlegitimiert?

(+), wenn sie Inhaberin des Grundstücks ist und die Grundschild zu Unrecht bestellt wurde, §§873, 1191 I, 1192 I, 1116

#### a. Dingliche Einigung

(+), zwischen S und B liegt eine Einigung vor

### I. §894 iVm §80 I InsO

#### 1. Aktivlegitimation des K

##### b. Eintragung im Grundbuch

(+), zugunsten der B erfolgte die Eintragung;  
Briefübergabe nicht nötig, §§1192 I, 1116 II

##### c. Fortdauerndes Einigsein

(+), Bindungswirkung eingetreten (§873 II)

##### d. **Berechtigung**

Grds: Im Zeitpunkt des Rechtserwerbs müssen  
alle Erwerbsvoraussetzungen vorliegen

Hier: Maßgeblicher Zeitpunkt = Eintragung

Ergo: (-), im Zeitpunkt der Eintragung war K  
als InsoVerw bestellt, RF: §§80 I, 81 I InsO

Berechtigt ist der nicht in  
der Verfügungsbefugnis  
beschränkte Eigentümer  
oder der von ihm  
Ermächtigte.

## I. §894 iVm §80 I InsO

### 1. Aktivlegitimation des K

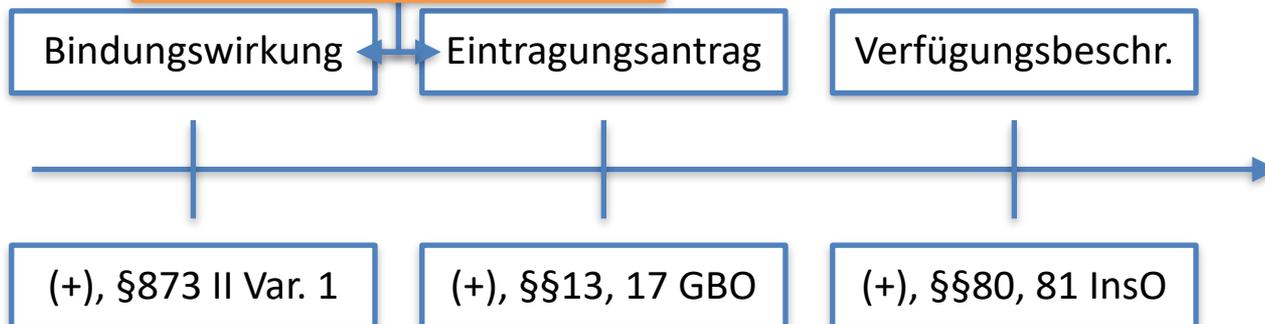
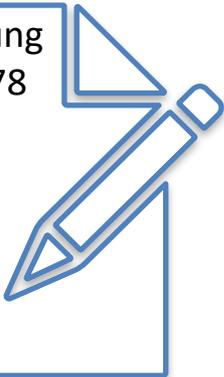
#### d. Berechtigung

#### Aber: Überwindung gem. §878?

**§ 878 Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen.** Eine von dem Berechtigten in Gemäßheit der §§ 873, 875, 877 abgegebene Erklärung wird nicht dadurch unwirksam, dass der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist.

Reihenfolge grds. irrelevant, in der Praxis jedoch meist wie hier

Erklärung  
iSd §878



### I. §894 iVm §80 I InsO

#### 1. Aktivlegitimation des K

##### d. Berechtigung

Aber: Überwindung gem. §878?

Hier: Nach Wortlaut grds. (+)

P: Zurückweisung durch Grundbuchamt

Idee: Verlust des Schutzes aus §878?

Hier: (+), da §878 den Fall behandelt, dass der Erwerb unverschuldet verhindert wird (weil das Grundbuchamt so lange braucht); die Norm soll nicht das eigens verschuldete Hindernis beseitigen

Ergo: §878 (-), da Fehler durch Antragsteller

### I. §894 iVm §80 I InsO

#### 1. Aktivlegitimation des K

##### d. Berechtigung

Ergo: Eine Berechtigung ist nicht gegeben

##### e. Überwindung gem. §892 I?

(-), da kein Rechtsscheinbestand, §892 I 2

##### f. Zwischenergebnis

K (eigentlich S) ist aktivlegitimiert

#### 2. Passivlegitimation der B

(+), da ein Recht ohne rechtliche Grundlage zu B's Gunsten eingetragen wurde; B ist Störer

#### 3. Unrichtigkeit des Grundbuchs

(+), da K aktivlegitimiert und B passivlegitimiert ist

### I. §894 iVm §80 I InsO

4. Einwendungen/Einreden  
(-), nicht ersichtlich

5. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden, nicht erloschen und durchsetzbar

### II. §812 I 1 Var. 1 iVm §80 I InsO

1. Anspruch entstanden

a. Etwas erlangt

(+), nämlich eine Grundbuchposition

b. Durch Leistung

(+); bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens seitens der S liegt vor

## II. §812 I 1 Var. 1 BGB iVm §80 I InsO

### 1. Anspruch entstanden

#### c. Ohne Rechtsgrund

(+), s.o.; es lag keine Verfügungsbefugnis vor

#### d. Rechtsfolge/Zwischenergebnis

Herausgabe des Erlangten, §818 I

Der Anspruch ist entstanden

### 2. Anspruch nicht erloschen

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

### 3. Anspruch durchsetzbar

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

## III. Zwischenergebnis

Die Klage ist begründet

# 1. Kurseinheit

## Grdst-Recht

### C. Endergebnis

Die Klage hat Aussicht auf Erfolg



**Danke für eure  
Aufmerksamkeit  
und bis zum  
nächsten Mal!**