



2. Kurseinheit Grundstücksrecht

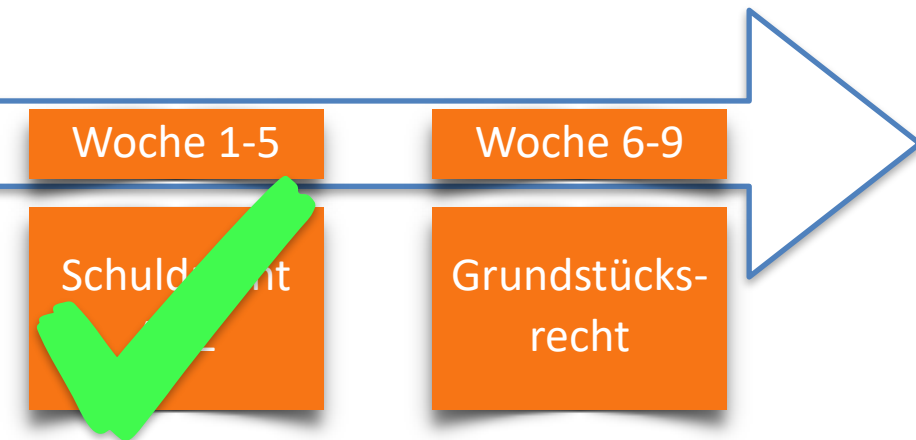
Nachtrag GrdstR (Woche 1)

Ein Anspruch gem. §812 I 1 Var. 1 auf Berichtigung des Grundbuchs lag vor, da die Buchposition ohne rechtlichen Grund erlangt wurde.

Ist das nicht ein Verstoß gegen das Trennungs- und Abstraktionsprinzip, da das Kausalgeschäft wirksam war?

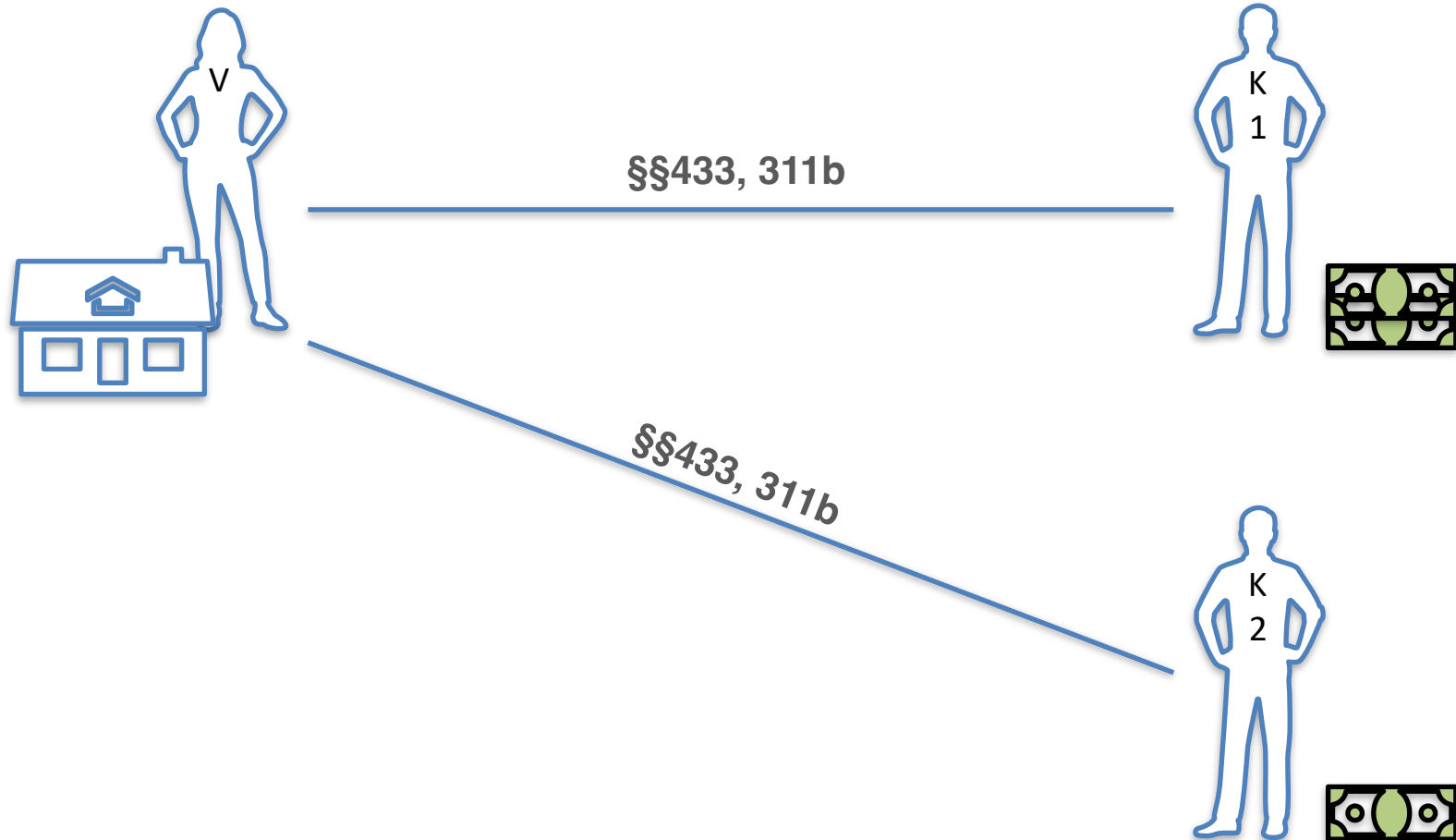
2. Kurseinheit Grdst-Recht

Wiederholung:



- Was ist eine Auflassung?
- Kann diese bedingt werden?
- Was ist der Normzweck von §878?

2. Kurseinheit Grdst-Recht



Ansprüche gegen V

A. §433 I 1?

(-), Anspruch zwar entstanden; Übereignung aber unmöglich gem. §275 I

B. §§346 I, 326 IV?

(+), gem. §326 I war K1 von der Gegenleistungspflicht befreit; da schon gezahlt wurde, kann er dies zurückfordern

C. §§280 I, III, 283?

(+), da V die Unmöglichkeit zu vertreten hat und K1 dadurch in der Regel ein Schaden entsteht

Ansprüche gegen K2

A. Vertrag?

(-), K1 und K2 haben keinen Vertrag geschlossen

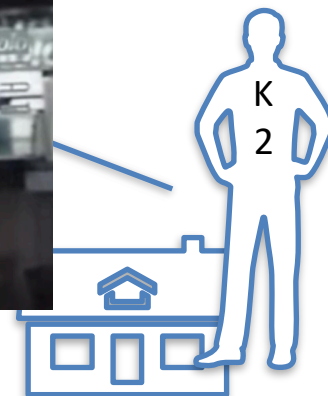
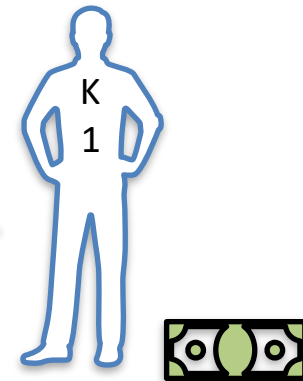
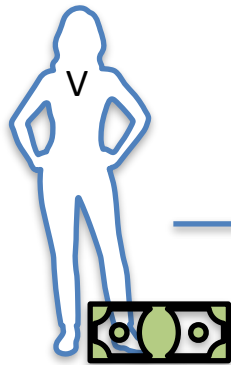
B. §985?

(-), mit der Eintragung wurde K2 Eigentümer; andere Herausgabeansprüche sind nicht einschlägig

C. Andere Ansprüche sind nicht ersichtlich

Folge: K1 kriegt unter keinen Umständen das Grundstück

2. Kurseinheit Grdst-Recht



2. Kurseinheit Grdst-Recht

Grundstücksrecht sui
generis

Oft analoge
Anwendung §§873 ff

Grundlagen der
Vormerkung

Akzessorietät

↓
§§398 ff

Vormerkung, §§883 ff

§ 883 Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung. (1) ¹ Zur Sicherung auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem das Grundstück belastenden Recht kann eine Vormerkung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts in das Grundbuch eingetragen werden. ² Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig. (2) ¹ Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Ansprüchen vereiteln oder beeinträchtigen würde. ² Dies gilt auch, wenn die

Ersterwerb

Zweiterwerb

I. Zu sichernder Anspruch

II. Bewilligung/einst. Verf.

III. Eintragung

IV. Fortdauerndes Einigsein

V. Berechtigung

VI. Ggf. Überwindung

I. Abtretungsvereinbarung

II. Berechtigung

1. Berechtigung

Forderung

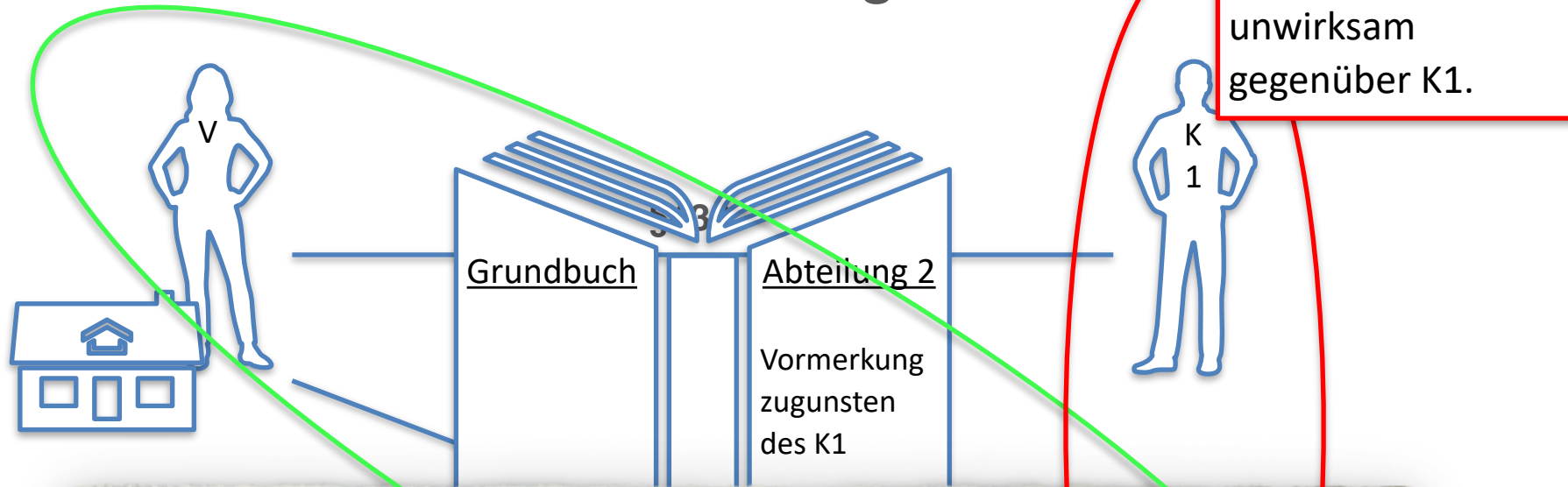
2. Berechtigung

Vormerkung

III. Kein Ausschluss

Achtung! Nicht möglich, wenn Forderung nicht existiert! (Ausn.: §405 BGB; str.)

Vormerkung



§ 883 Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung. (1) ¹Zur Sicherung der Erwerbung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung eines solchen Rechts kann eine Vormerkung eingetragen werden. ²Die Eintragung einer Vormerkung ist für die Erwerbung oder eines bedingten Anspruchs zulässig. (2) Die Erwerbung eines Rechts an dem Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. ²Dies gilt auch, wenn die

Die Übereignung ist **objektiv** wirksam. K2 ist Eigentümer.

Die Übereignung ist aber **relativ** unwirksam gegenüber K1.

Fall 2: „Konfusion“ oder „Konsolidation“? Erfolgsaussichten der Klage

A. Zulässigkeit

Zuständiges Gericht: LG am Ort des Grundstücks, §24 ZPO
I.Ü. nichts Gegenteiliges ersichtlich

B. Begründetheit

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

I. §894?

(-), da K noch nicht Eigentümer ist; ein Anspruch auf
Berichtigung ginge fehl

II. §888 I?

(+), wenn K Vormerkungsinhaber ist und zugunsten des B eine vormerkungswidrige Verfügung eingetragen wurde

1. K = Vormerkungsinhaber

Hier: Zweiterwerb zwischen K-C, §§398, 401 analog

a. Abtretungsvereinbarung

(+), K hat sich mit C geeinigt

b. Kein Ausschluss

(+), nichts für Ausschluss ersichtlich

c. Berechtigung

Bzgl. Forderung?

(+), C hatte Anspruch aus §433 I 1

Achtung! Nur die Forderung wird abgetreten! Die Vormerkung geht gem. §401 analog über (Gedanke der Akzessorietät).

II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber

c. Berechtigung

Bzgl. Forderung (+)

Bzgl. Vormerkung?

(+), wenn Vss. für Ersterwerb zwischen C und A vorliegen, §§883, 885

i. Zu sichernder Anspruch

(+), Anspruch gem. §433 I 1

ii. Bewilligung/einst. Verf.

(+), A hat Bewilligung erteilt

iii. Eintragung

(+), zugunsten des C eingetragen

II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber

c. Berechtigung

Bzgl. Vormerkung?

iv. Fortdauerndes Einigsein

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

v. Berechtigung

(-), A war nicht Eigentümer

vi. Gutgläubiger Erwerb

Ist dies überhaupt möglich?

(+), gutgläubiger Erwerb beim Ersterwerb einer Vormerkung allgemein anerkannt, §§892, 893 Var. 2

II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber

c. Berechtigung

Bzgl. Vormerkung?

vi. Gutgläubiger Erwerb, §§892, 893 Var. 2

- Verkehrsrechtsgeschäft (+)
- Öffentlicher Glaube (+)
- Kein Widerspruch (+)
- Gutgläubigkeit ?

(-), C kannte die wahre Eigentumslage

Ergo: Überwindung (-)

vii. Zwischenergebnis

Der gutgläubige Ersterwerb scheitert

II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber

c. Berechtigung

(-), s.o.

d. Überwindung?

Ist der gutgläubige Zweiterwerb überhaupt möglich?

P: Das ist strittig!

§ 893 Rechtsgeschäft mit dem Eingetragenen. Die Vorschrift des § 892 findet entsprechende Anwendung, wenn an denjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, auf Grund dieses Rechts eine Leistung bewirkt oder wenn zwischen ihm und einem anderen in Ansehung dieses Rechts ein nicht unter die Vorschrift des § 892 fallendes **Rechtsgeschäft** vorgenommen wird, das eine Verfügung über das Recht enthält.

II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber d. Überwindung?

Eine Ansicht

- Wortlaut: §893 spricht von Rechtsgeschäft; hier: cessio legis
- Zweiterwerb vollzieht sich außerhalb des Grundbuchs, wodurch Rechtsschein fehlt

Andere Ansicht

- Zweiterwerb basiert auf Rechtsgeschäft (einheitlicher Erwerb)
- Zweiterwerber ist auch schutzwürdig
- Rechtsschein ausreichend, da die erste Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist

II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber

d. Überwindung?

- Verkehrsrechtsgeschäft
(+), da Personenverschiedenheit
- Öffentlicher Glaube
(+), lt. Grundbuch: C = Vormerkungsinhaber
- Kein Widerspruch/Guter Glaube

P: Hier war ein Widerspruch eingetragen!

Aber: Hinsichtlich der Bösgläubigkeit des C schweigt das Grundbuch

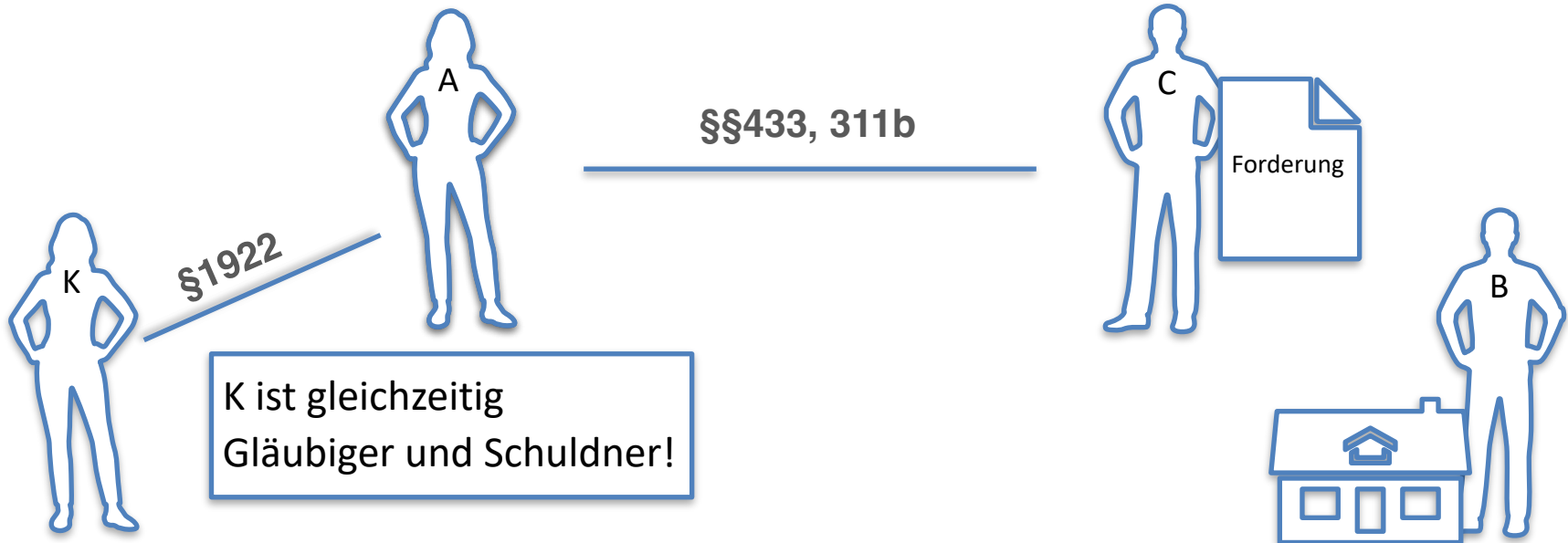
Ergo: Schutz des „guten Glaubens des K an den guten Glauben des C“

2. Kurseinheit Grdst-Recht

vert u inner folgen s § 1900.

1976 *Wirkung auf durch Vereinigung erloschene Rechtsverhältnisse.* Ist die Nachlassverwaltung angeordnet oder das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet, so gelten die infolge des Erbfalls durch Vereinigung von Recht und Verbindlichkeit oder von Recht und Belastung erloschenen Rechtsverhältnisse als nicht erloschen.

f. Verlust der Vormerkung?
Durch Konfusion?



II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber

f. Verlust der Vormerkung?

Durch Konfusion?

§889 analog?

(+), wenn planwidrige
Regelungslücke und
vergleichbare
Interessenlage;
Letzteres strittig

e.A.: Akzessorietät; da hier die Forderung untergeht, geht auch die Vormerkung unter
a.A.: Akzessorietät gilt; Ausnahme: es besteht weiterhin ein Sicherungsinteresse (§883 III)

Außerdem drohen sonst Zufallsergebnisse!

Denn: K wäre sonst gezwungen die Erbschaft auszuschlagen oder er würde vor unschöne Entscheidungen gestellt (Bsp.: Angehöriger liegt im Koma)

II. §888 I?

1. K = Vormerkungsinhaber

g. Zwischenergebnis

Die a.A. ist überzeugender; ein Verlust durch Konfusion ist nicht eingetreten

2. Vormerkungswidrige Verfügung zugunsten des B
Eintragung von Eigentum und Widerspruch?

Beides ist keine Verfügung

Aber: Um effektiven Erwerbsschutz zu garantieren, sind auch diese als Verfügungen anzusehen

3. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden, nicht erloschen und durchsetzbar

III. Zwischenergebnis

Die Klage ist begründet

C. Endergebnis

Die Klage hat Aussicht auf Erfolg

Exkurs: Anwartschaftsrecht

Wiederholung: Was ist ein Anwartschaftsrecht?

Ein Anwartschaftsrecht liegt vor, wenn von einem mehraktigen Erwerbstatbestand bereits so viele Voraussetzungen erfüllt sind, dass der Veräußerer den Erwerb einseitig nicht mehr verhindern kann und somit von einer gesicherten Rechtsposition die Rede ist.

Frage: Kann ein AWR zugunsten des Auflassungsempfängers entstehen?

Das ist strittig!

2. Kurseinheit Grdst-Recht

Eine Ansicht

AWR (-), da man trotz bindender Erklärung gem. §873 II nicht vor Zwischenverfügungen geschützt ist; bspw. wenn entgegen §17 GBO ein späterer Antrag zuerst bearbeitet wird und Dritter eingetragen wird

Andere Ansicht

Durch die beurkundete Auflassung werden die Erklärungen bindend gem. §873 II, sodass von einer gewissen Unumkehrbarkeit die Rede ist. Der Antrag soll in aller Regel erfolgen. Aufgrund dessen AWR (+).

Ein AWR kommt nach hM in folgenden Fällen in Betracht:

- wenn Kaufvertrag, bindende Auflassung und Vormerkung vorliegen
- wenn bindende Auflassung vorliegt und der Erwerber einen Antrag nach §13 GBO gestellt hat (str.)

Beispiel:

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 eingetragen.

Ist K Eigentümer des Grundstücks?

I. Eigentumserwerb gem. §§873 I, 925 I

1. Einigung B-K (+)

2. Eintragung des K im Grundbuch (+)

3. Berechtigung des B

(-), da B selbst seinerzeit nicht eingetragen war

I. Eigentumserwerb gem. §§873 I, 925 I

4. Gutgläubiger Erwerb?

(-), da Grundbuch den B nicht legitimiert hat; es fehlt der öffentliche Glaube des Grundbuchs

5. Erwerb eines AWR?

(+), wenn B ein AWR erwarb, dieses auf K übertrug und es bei diesem zum Vollrecht erstarkte

—> Definition AWR

Grds: AWR kann nicht entstehen, da man damit nicht vor Zwischenverfügungen geschützt ist

Ausn: vormerkungsgestütztes oder antragsgestütztes AWR liegt vor

Hier: Beides nicht der Fall

I. Eigentumserwerb gem. §§873 I, 925 I

6. Dennoch Eigentumserwerb?

Gem. §185 I?

Die Auflassungserklärung des Veräußerers ist in der Regel als Ermächtigung iSd §185 I auszulegen, wonach der „Ersterwerber“ das Grundstück an „Zweiterwerber“ veräußern darf

Sog. „Kettenauflassung“

Ergo: B ist nach §185 I Berechtigter, zudem liegt eine Einigung vor und K wurde eingetragen

II. Ergebnis

K ist Eigentümer des Grundstücks



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