



## 3. Kurseinheit Grundstücksrecht

### Nachtrag GrdstR (Woche 2)

- **Sachliche Zuständigkeit gem. §23a II Nr. 8 GVG?**

**Nein**, denn: davon sind nur Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit umfasst (FamFG); somit greifen die allgemeinen Zuständigkeitsregeln

Siehe: <https://datenbank.nwb.de/Dokument/1020931/>

#### 2. Kurseinheit Grdst-Recht

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

##### A. Zulässigkeit

Zuständiges Gericht: LG am Ort des Grundstücks, §24 ZPO  
Sachlich unbekannt; i.Ü. nichts Gegenteiliges ersichtlich

## Nachtrag GrdstR (Woche 2)

- **Fall 2: „Konfusion“ oder „Konsolidation“**

Im Ergebnis haben wir gesagt, dass sowohl die Eintragung des Eigentums als auch der Widerspruch den gesicherten Anspruch vereiteln

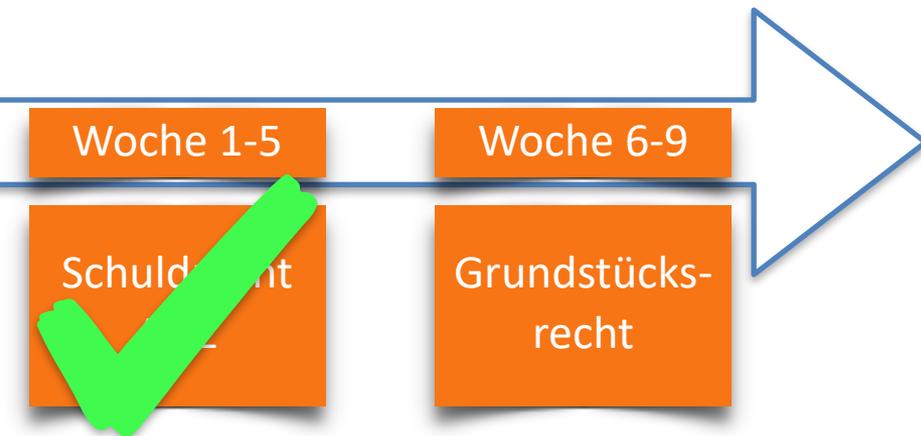
Dabei haben wir vorher gesagt, dass sich der Widerspruch wegen des „guten Glaubens an den guten Glauben“ nicht auswirkt

Lösungsskizze beruft sich auf die hM, die einen umfassenden Erwerbsschutz befürwortet, weswegen das Grundbuch „rein“ sein soll; **Bsp.:**

Veräußerung mit Widerspruch kann problematisch sein

## 3. Kurseinheit Grdst-Recht

### Wiederholung:

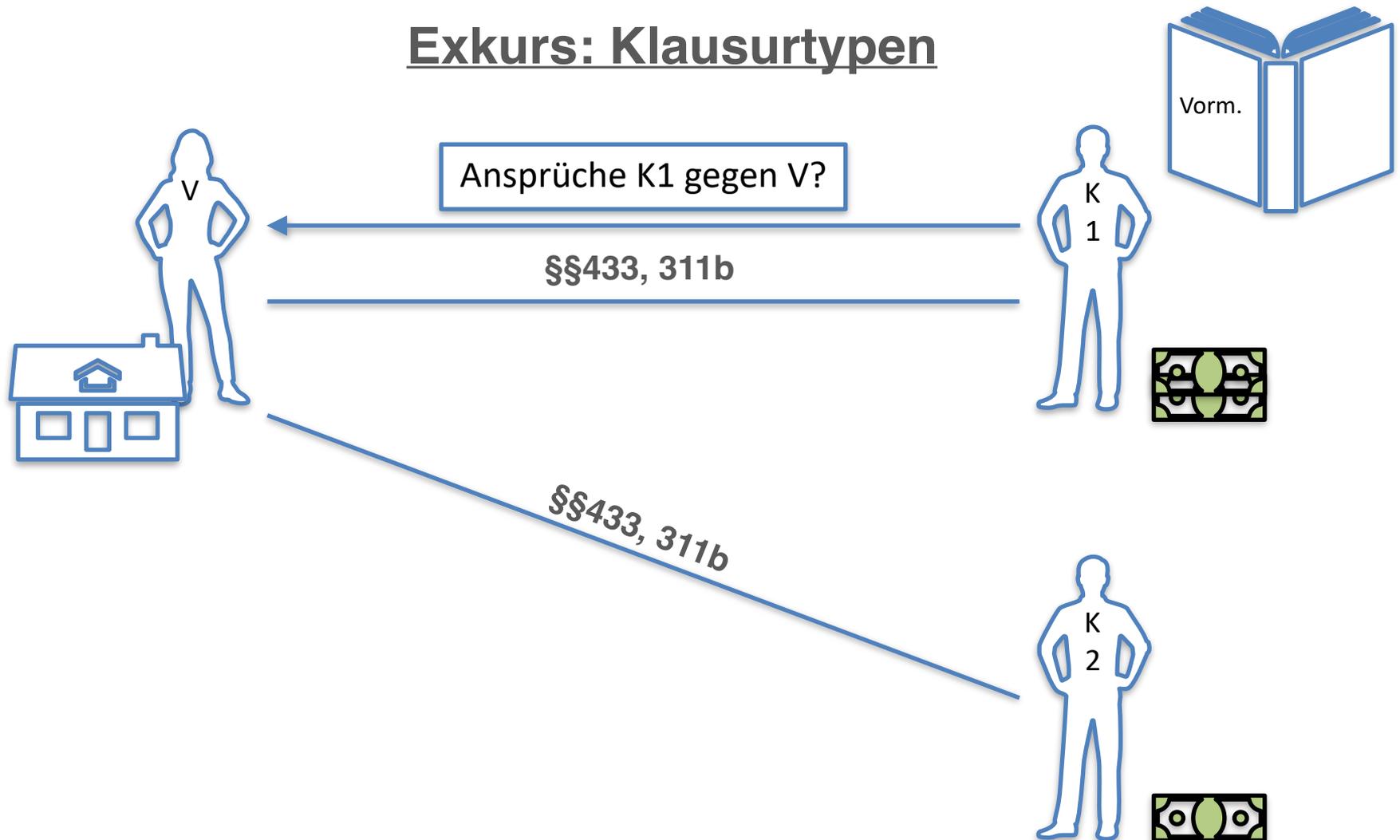


- Was ist eine Vormerkung?
- Wie wirkt eine Vormerkung?
- Wie erwirbt man eine Vormerkung?

Ersterwerb

Zweiterwerb

## Exkurs: Klausurtypen



## Exkurs

### Ansprüche K1 gegen V

#### A. Gem. §433 I 1?

##### I. Anspruch entstanden

(+), wenn V und K1 einen wirksamen Kaufvertrag geschlossen haben

Hier: V und K1 einigten sich über Grundstücksverkauf;  
Form des §311b wurde eingehalten

Ergo: Der Anspruch ist entstanden

##### II. Anspruch nicht erloschen

§275 I?

Idee: K2 ist mittlerweile als Eigentümer eingetragen

### II. Anspruch nicht erloschen

§275 I?

Idee: K2 ist mittlerweile als Eigentümer eingetragen; V ist somit nicht mehr Berechtigter, sodass ihm eine Übereignung unmöglich ist

Aber: K1 ist Inhaber einer Vormerkung; wenn diese wirksam bestellt wurde, ist jede nachträgliche Verfügung relativ unwirksam

Ergo: Im Verhältnis zu K1 wäre V weiterhin Eigentümer; es erfolgt eine inzidente Prüfung des Erwerbs einer Vormerkung

Sog. „**Unmöglichkeit der Unmöglichkeit**“

### III. Anspruch durchsetzbar

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

## 3. Kurseinheit Grdst-Recht

### B. Ergebnis

K1 hat einen Anspruch auf Übereignung

## Fall 3: Flurstücknummer

### Teil 1: Klage E gegen K

Die Klage des E hat Erfolg, soweit sie zulässig und begründet ist

#### A. Zulässigkeit

##### I. Zuständiges Gericht

(+), laut Sachverhalt wurde die Klage beim zuständigen Gericht erhoben

##### II. Zwischenergebnis

I.Ü. ist nichts Gegenteiliges ersichtlich; die Klage ist zulässig

## B. Begründetheit

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

(+), wenn E Eigentümer des Grundstücks ist  
Anfangs war V Eigentümer

##### i. Eigentumsverlust an K, §§873 I, 925 I

##### (1) Dingliche Einigung

Am 03.09.1980?

(-), sie wollten sich nur über das  
Industriegrundstück einigen

*„Falsa demonstratio non nocet“*

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### i. Eigentumsverlust an K, §§873 I, 925 I

##### (1) Dingliche Einigung

Am 08.03.1981?

(-), da kein Rechtsfolgenwille

Beide gingen nämlich davon aus, dass K bereits Eigentümer sei; zudem Form nicht eingehalten, §925 I

Bestätigung gem. §141?

Nichtiges Rechtsgeschäft?

## I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

### 1. Anspruch entstanden

#### a. Aktivlegitimation des E

#### i. Eigentumsverlust an K, §§873 I, 925 I

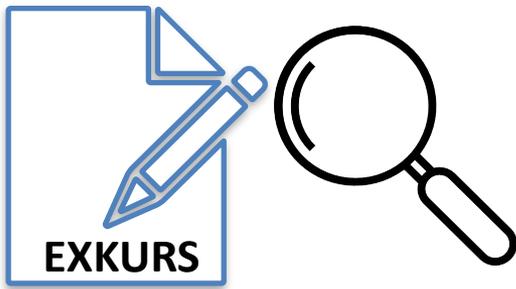
#### (1) Dingliche Einigung

Bestätigung gem. §141?

Nichtiges Rechtsgeschäft?

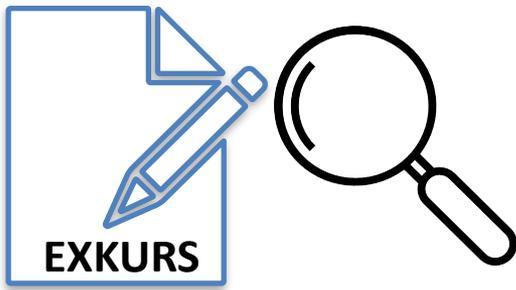
Eher (-), da es bereits an Einigung fehlt; zudem erneut Form nicht eingehalten, §925 I

Formbedürftigkeit ergibt sich aus einem Umkehrschluss zu §144 II



O Fraglich ist, ob V und K sich dinglich über den Erwerb des Wiesengrundstücks geeinigt haben. Wie bereits dargetan, ist es bisweilen zu keiner Einigung gekommen. Möglicherweise könnte die dingliche Einigung, welche ein Rechtsgeschäft darstellt, gem. §141 I BGB bestätigt worden sein.

D Dies ist bereits aufgrund der systematischen Stellung der Norm fragwürdig. §141 BGB ist umgeben von zahlreichen rechtshindernden Einwendungen (§§125, 134, 142 BGB). Damit solch eine Einwendung greifen kann, bedarf es zunächst einer Einigung, die überhaupt gehindert werden kann. Das ist nicht der Fall, da vorliegend Mängel hinsichtlich der Willenserklärungen bestanden.



Ob §141 BGB auf den Fall, wo es nicht einmal zur Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts gekommen ist, anwendbar ist, kann aber dahinstehen, wenn die Bestätigung bereits aus anderen Gründen scheitert.

**D** Aus einem Umkehrschluss zu §144 II BGB, der die Bestätigung bei anfechtbaren Rechtsgeschäften unabhängig von der Form zulässt, ergibt sich, dass bei der erneuten Vornahme iSd §141 I BGB die Form des ursprünglichen Geschäfts gilt. Diese wurde nicht eingehalten. V und K einigten sich nicht unter Einhaltung von §925 BGB dahingehend, dass K Eigentümer sein soll.

**S**

**E**

Eine dingliche Einigung ist somit nicht gegeben.

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### i. Eigentumsverlust an K, §§873 I, 925 I

(1) Dingliche Einigung (-)

(2) Zwischenergebnis

Eine dingliche Einigung liegt nicht vor; E hat sein Eigentum nicht an K verloren

##### ii. Eigentumsverlust an E, §1922 I?

(+), wenn E Alleinerbe des V ist

Hier: (+); sämtliche Rechtspositionen sind ihm also zugefallen

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### iii. Eigentumsverlust an K, §900 I?

(+), wenn K 30 Jahre im Grundbuch eingetragen war und Grundstück im Eigenbesitz hatte

Hier: Der Wortlaut ist erfüllt

Aber: Der Widerspruch hemmt die Frist (§900 I 3); somit kein Eigentumsverlust durch Buchersitzung

- I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung
  1. Anspruch entstanden
    - a. Aktivlegitimation des E
      - iv. Zwischenergebnis  
E ist aktivlegitimiert
    - b. Passivlegitimation des K  
(+), wenn K unberechtigterweise als Eigentümer eingetragen ist  
Hier: K ist nicht Eigentümer (s.o.), aber als solcher eingetragen
    - c. Das Grundbuch ist dementsprechend unrichtig
    - d. Keine Einwendungen und Einreden

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

#### 1. Anspruch entstanden

##### d. Keine Einwendungen und Einreden

##### i. Erlassvertrag, §397

V hat gegenüber K auf die Berichtigung und das Eigentum verzichtet

Geht das?

(-), §397 nicht auf §894 anwendbar

Denn: §397 spricht vom Erlöschen eines **Schuldverhältnisses**; §894 = dinglicher Anspruch

##### ii. Verjährung

(-), da §894 nach §898 nicht verjährt

## I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

### 1. Anspruch entstanden

#### d. Keine Einwendungen und Einreden

#### iii. §242

#### (1) Dolo-agit-Einwand

Anspruch K → E auf Übereignung?

Idee: §§516 I, 1967 I

Aber: Formverstoß gem. §125 S. 1

Die Schenkung wurde nicht nach §311b I 1 bzw. §518 I 1 geschlossen

#### (2) Verwirkung

(-), keine erschwerenden Umstände

Treuwidrig handelt, wer etwas fordert, was er sofort zurückzugeben hat (dolo agit, qui petit, quod statim redditurus est)

(+), wenn Umstands- UND Zeitmoment gegeben ist

I. Anspruch gem. §§894, 1922 I auf Berichtigung

1. Anspruch entstanden

d. Keine Einwendungen und Einreden

iii. §242

(3) Zwischenergebnis

Ein Verstoß gegen §242 liegt nicht vor

iv. Zwischenergebnis

Einwendungen/Einreden liegen nicht vor

e. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist entstanden

2. Der Anspruch ist nicht erloschen und durchsetzbar;  
die Klage ist insoweit begründet

II. Anspruch gem. §812 I 1 Var 1 auf Berichtigung  
(-), da nach den allgemeinen Regeln verjährt

III. Anspruch gem. §985 auf Herausgabe  
(+), insbesondere nicht verjährt, §902 II iVm I

IV. I.Ü. sind dingliche Herausgabeansprüche nicht  
gegeben

C. Endergebnis

Die Klage ist zulässig und begründet.

## Fall 3: Flurstücknummer

### Teil 2: Klage E gegen B

Die Klage des E hat Erfolg, soweit sie zulässig und begründet ist

#### A. Zulässigkeit

(+), s.o.

#### B. Begründetheit

##### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

##### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

(+), wenn E Eigentümer eines unbelasteten Grundstücks ist

Hier: Grundsschuld zugunsten der B, die sie von S erworben hat

Ist dieser Erwerb gem. §§1192 I 1154 III, 873 I wirksam?

##### i. Dingliche Einigung

(+), B und S einigten sich dinglich

##### ii. Eintragung der B

(+), Eintragung ist erfolgt

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### iii. Fortdauerndes Einigsein

(+), Gegenteiliges nicht ersichtlich

##### iv. Berechtigung

(+), wenn S Inhaber der Grundschuld ist  
Wiederum (+), wenn Bestellung von K  
zugunsten des S wirksam war

(1) Dingliche Einigung (+)

(2) Eintragung des S (+)

(3) Fortdauerndes Einigsein (+)

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### iv. Berechtigung

(4) Briefausschluss (+)

(5) Berechtigung

(-), K war nicht Eigentümer

(6) Überwindung

(-); S wusste, dass K nicht der wahre Eigentümer ist, §892 I

(7) Zwischenergebnis

Der Erwerb K-S war nicht wirksam

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

iv. Berechtigung (-)

v. Überwindung

(1) Verkehrsgeschäft

(+), es herrschte auf beiden Seiten  
Personenverschiedenheit

(2) Rechtsschein

(+), S war im Grundbuch als Inhaber  
einer Grundschuld eingetragen

## I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

### 1. Anspruch entstanden

#### a. Aktivlegitimation des E

iv. Berechtigung (-)

v. Überwindung

(3) Kein böser Glaube

(+), B gutgläubig laut Sachverhalt

(4) Kein Widerspruch

Ein Widerspruch wurde eingetragen

Aber: Vormerkung auch eingetragen!

Ergo: §§883, 888 analog

(+), wenn S = Vormerkungsinhaber



### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### v. Überwindung

##### (4) Kein Widerspruch

##### (a) Zu sichernder Anspruch

(+), Anspruch auf Grundschuld

##### (b) Bewilligung (+)

##### (c) Eintragung (+)

##### (d) Fortdauerndes Einigsein (+)

##### (e) Berechtigung

(-), K war nicht Eigentümer

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### v. Überwindung

(4) Kein Widerspruch

(f) Überwindung

(-), S hatte Kenntnis

Aber: Es gilt der „gute Glaube an den guten Glauben“

Lt. Grundbuch war K nicht Eig., doch heißt das für B nicht, dass S nicht gutgläubig Inhaber der Vormerkung werden konnte

### I. Anspruch gem. §§894, 1922 I

#### 1. Anspruch entstanden

##### a. Aktivlegitimation des E

##### v. Überwindung

##### iv. Kein Widerspruch (+)

##### v. Zwischenergebnis

Überwindung liegt vor

##### vi. Zwischenergebnis

E ist nicht aktivlegitimiert

#### 2. Zwischenergebnis

Der Anspruch ist nicht entstanden

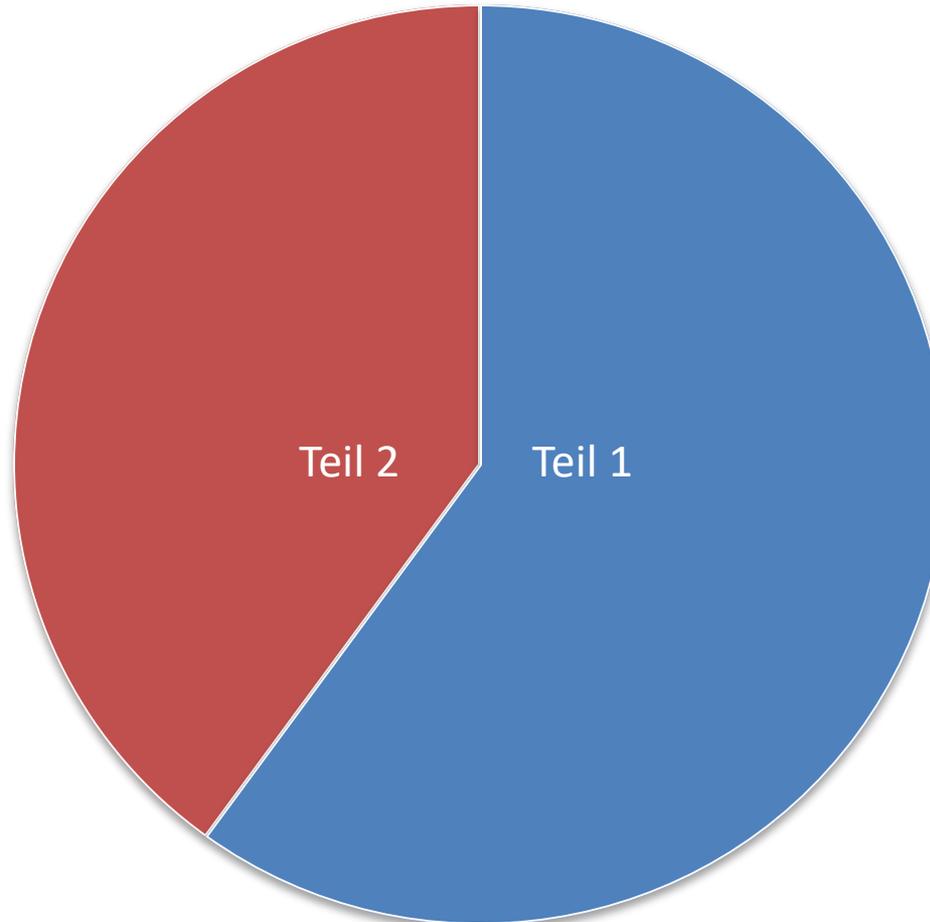
## II. Zwischenergebnis

Da andere Ansprüche nicht ersichtlich sind, ist die Klage nicht begründet

## C. Endergebnis

Die Klage hat keine Aussicht auf Erfolg

## Exkurs: Schwerpunkte\*



## Fundstellen

BGH, Urt. v. 18.01.08, Az.: V ZR 174/06

—> Falsa Demonstratio bei formgebundenen Geschäften

BGH, Urt. v. 23.06.23, Az.: V ZR 89/22

—> Falsa Demonstratio, wenn Verkäufer ≠ Eigentümer



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