



1. Kurseinheit Grundstücksrecht

1. Kurseinheit Grdst-Recht

Woche 1-5

Woche 6-10

Woche 11-14

Schuldrecht

Delikt Recht

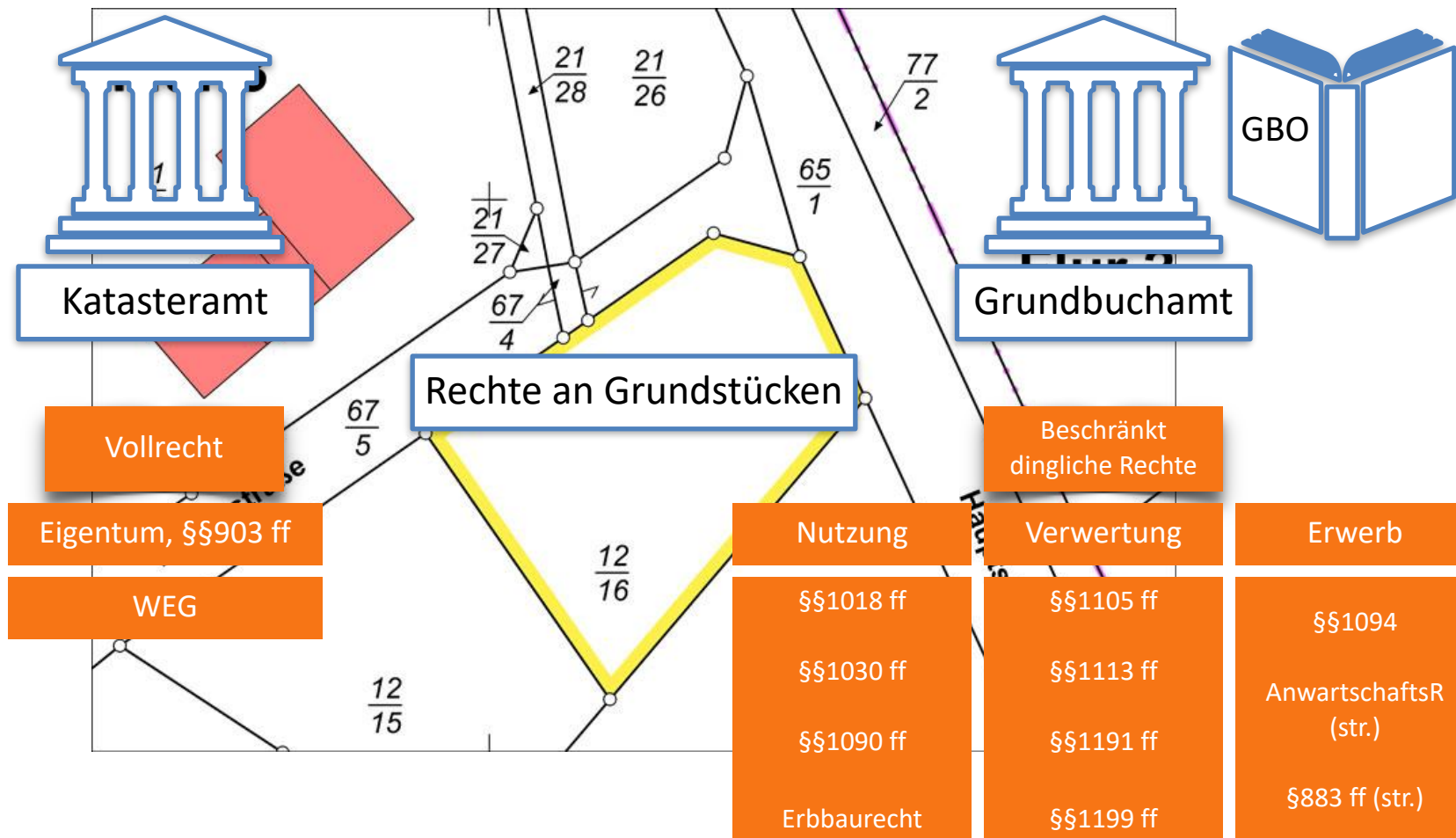
GrdstR

- Grundlagen
- Erwerb von Grundst.
- Vormerkung



1. Kurseinheit Grdst-Recht

Basics



1. Kurseinheit

Grdst-Recht



Publizität
Absolutheit
Abstraktheit
Priorität
Spezialität
Typenzwang

Eigentumserwerb an Grundstücken

Durch
Rechtsgeschäft

§§873, 925

Durch Gesetz

§1922/§900

Durch
Hoheitsakt

§90 ZVG

§ 873.¹⁾ 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.²⁾

(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 Grundbuchordnung³⁾ entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

§ 925²⁾ Auflassung. (1) ¹Die 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. ²Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig. ³Eine 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.

1. Kurseinheit Grdst-Recht



Eigentumserwerb bei Grundstücken

Durch
Rechtsgeschäft

§§873, 925

Achtung! §925 BGB!

**Außerdem: es heißt
Auflassung!**

**Achtung! Unter
Umständen sind
Vorschriften der
GBO zu beachten!**

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

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

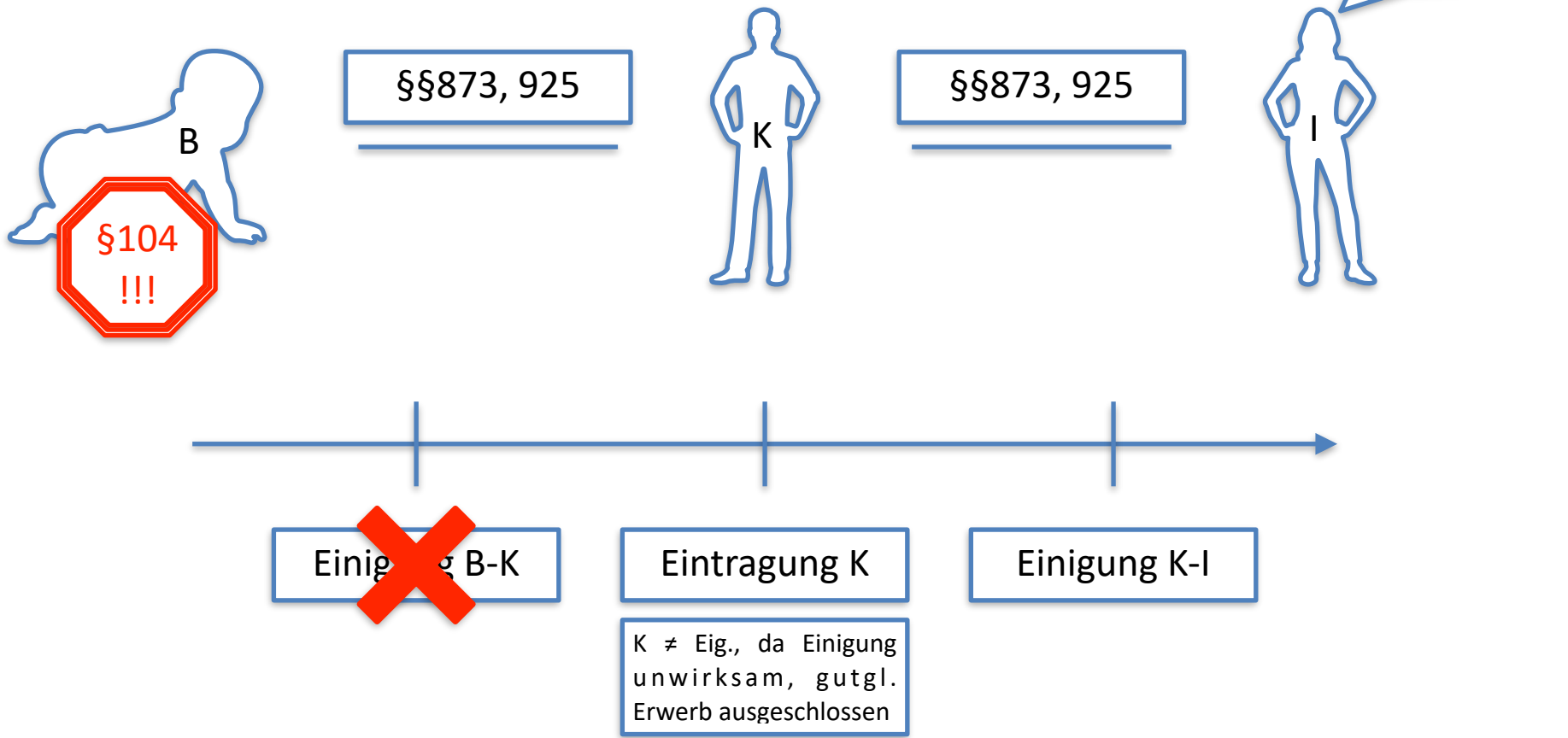
Überwindung möglich durch:

- §185
- Anwartschaftsrecht
- §932 bzw. §892

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)

1. Kurseinheit

Grdst-Recht

GRUNDBUCH

Abteilung 1

Eigentumsverhältnisse

Name: Jochen Müller

Anschrift: x-Straße 12, PLZ Köln

Abteilung 2

Es besteht ein Nießbrauchrecht

AG Köln

Abteilung 3

Hypothek zugunsten x

Grundsschuld zugunsten y

Hypothek zugunsten z

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?

Im Grundstücksrecht gibt es jedoch eine Besonderheit, nämlich den Berichtigungsanspruch

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 Grundbuchsrecht
den Berichtigungen

§ 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; §§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 Rechte am Grundstück grds. 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

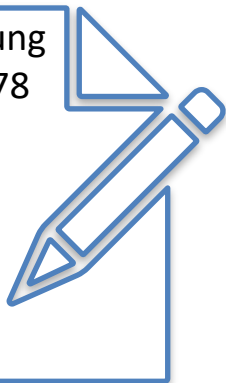
d. Berechtigung

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



Bindungswirkung

Eintragungsantrag

Verfügungsbeschr.

(+), §873 II Var. 1

(+), §§13, 17 GBO

(+), §§80, 81 InsO

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 Rechtsscheinstatbestand, §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!**