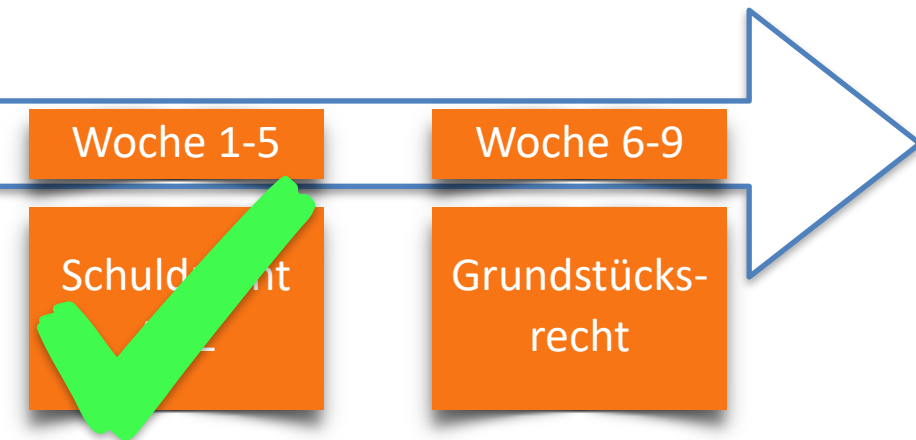




3. Kurseinheit Grundstücksrecht

3. Kurseinheit Grdst-Recht

Wiederholung:



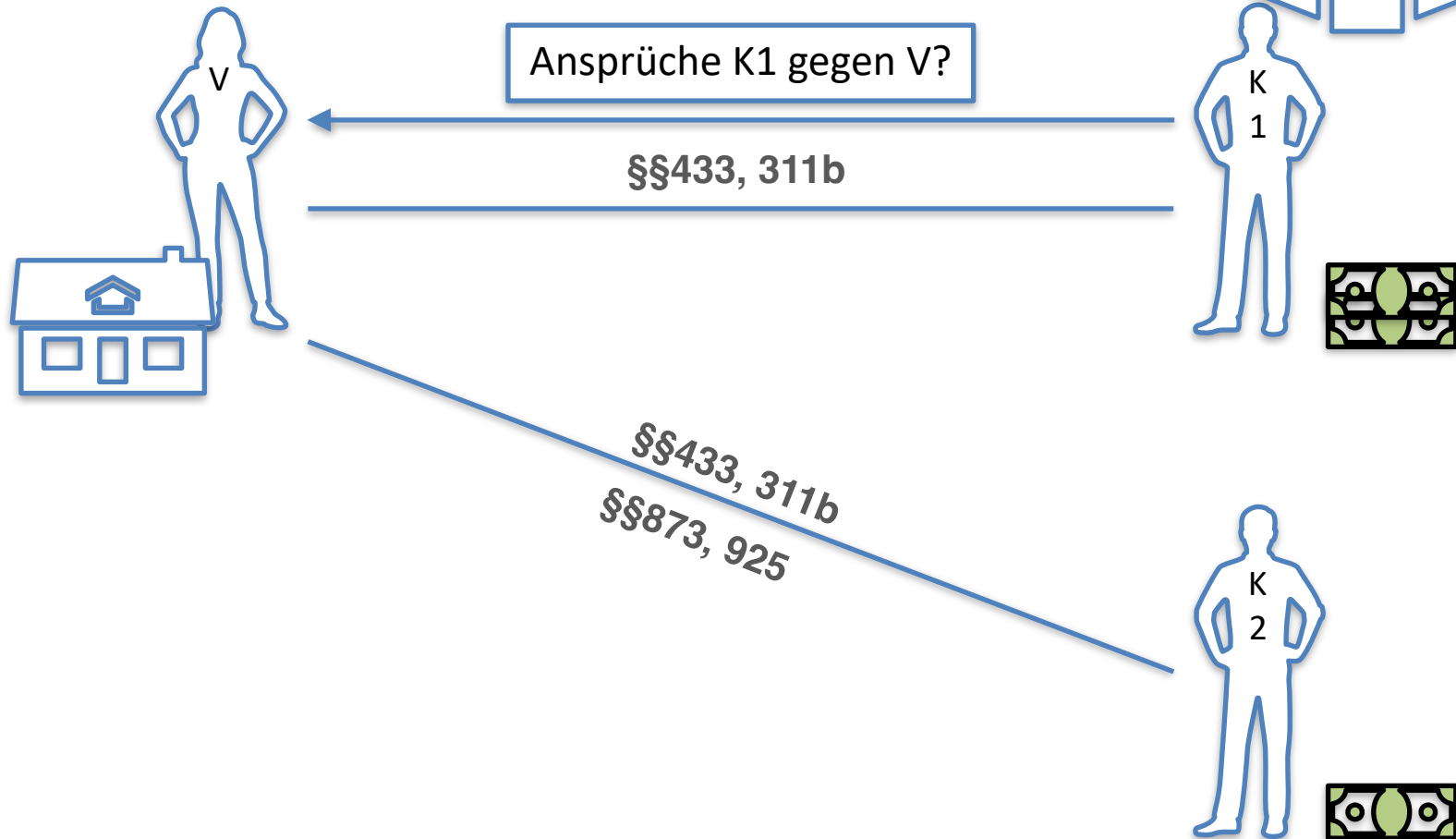
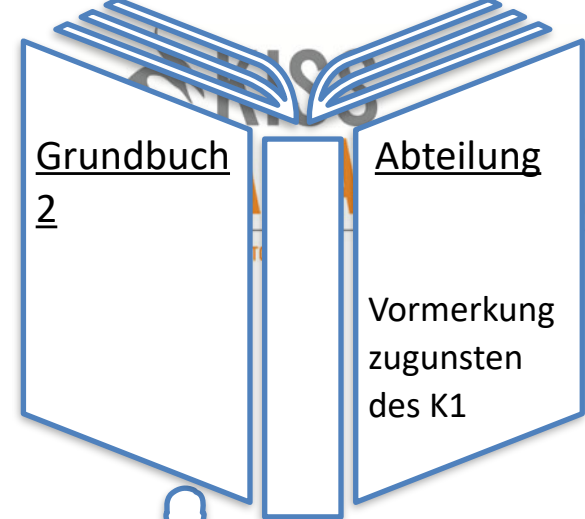
- Was ist eine Vormerkung?
- Wie wirkt eine Vormerkung?
- Wie erwirbt man eine Vormerkung?

Ersterwerb

Zweiterwerb

3. Kurseinheit Grdst-Recht

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. Gem. §§894, 1922 I auf Zustimmung zur 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

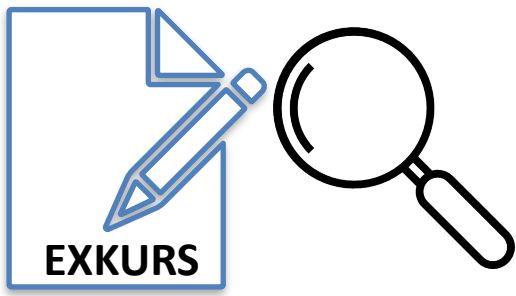
(1) Dingliche Einigung

Bestätigung gem. §141?

Nichtiges Rechtsgeschäft?

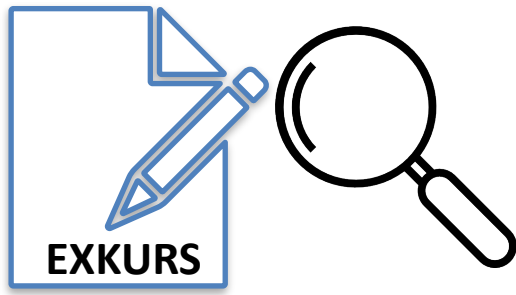
Eher (-), da es bereits an Einigung fehlt (s.o.); zudem erneut Form nicht eingehalten, §925 I

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.

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

Ergo: E ist weiterhin Eigentümer

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. Unrichtigkeit des Grundbuchs

(+)

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

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

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

(+), wenn Umstands- **UND**
Zeitmoment gegeben ist

(2) Verwirkung

(-), da erschwerende Umstände nicht
ersichtlich sind

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 (zumindest sind diese verjährt)**

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: Grundschild zugunsten der B, die sie von S erworben hat

Ist dieser (Zweit-)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

(+), da B gutgläubig laut Sachverhalt

(4) Kein Widerspruch

Ein Widerspruch wurde eingetragen

Aber: Vormerkung auch eingetragen!

Ergo: §§883, 888 analog möglich

(+), 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 Grundschild

(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

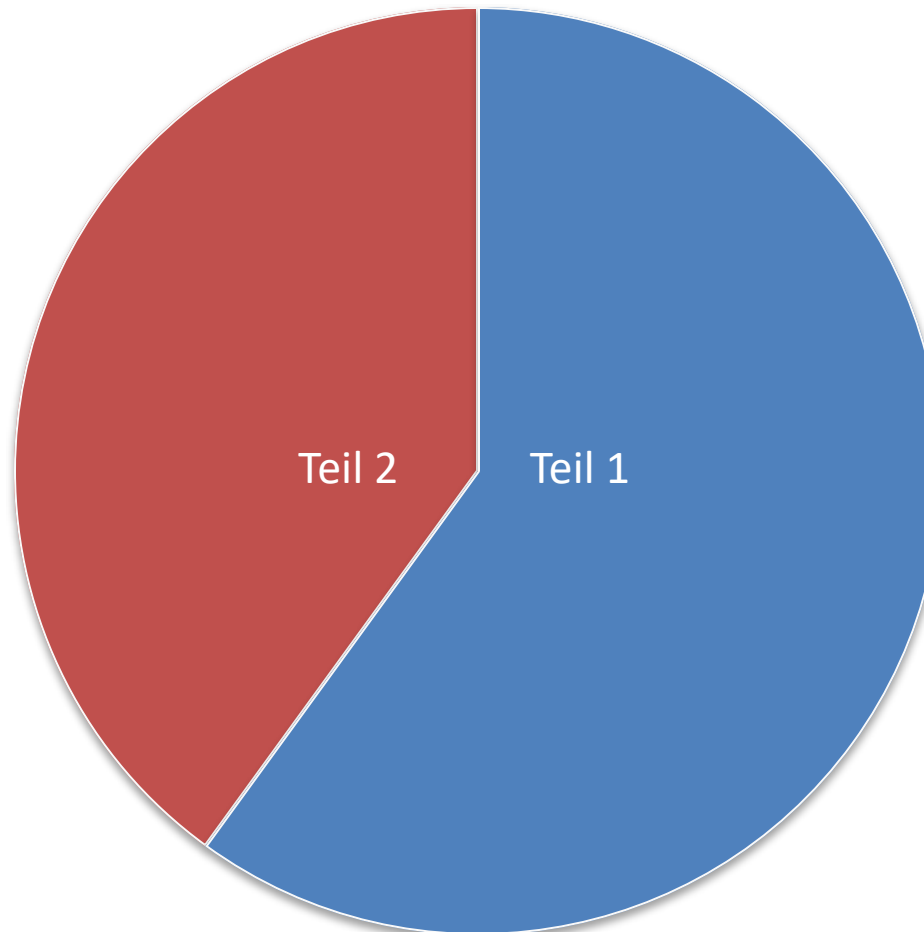
II. Zwischenergebnis

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

C. Endergebnis

Die Klage hat keine Aussicht auf Erfolg

Exkurs: Schwerpunkte*



*Persönliche Einschätzung des Dozenten; Abweichungen je nach Lösungsskizze des JPA oder Geschmack des Korrektors möglich

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!**