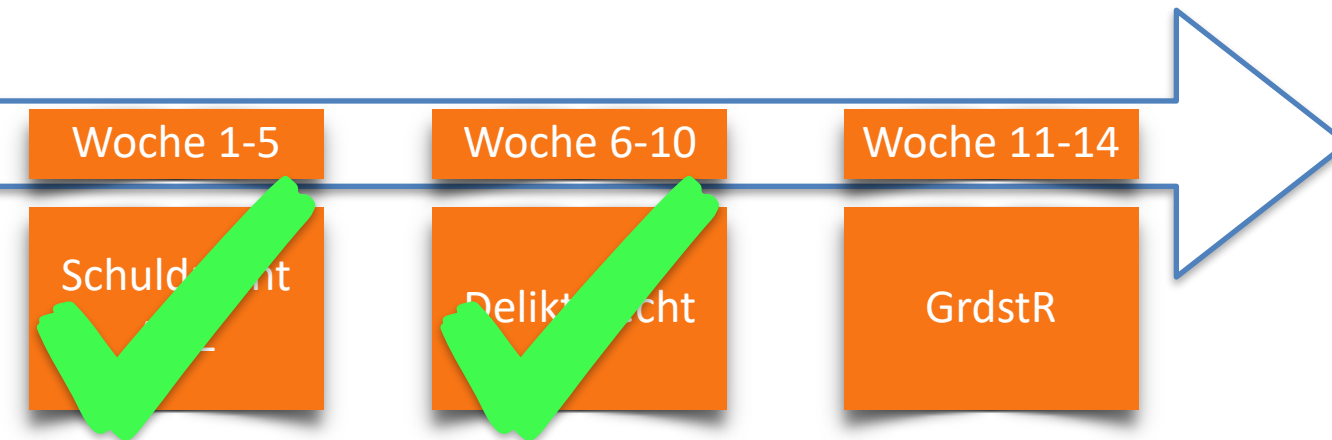




## 4. Kurseinheit Grundstücksrecht

## 4. Kurseinheit Grdst-Recht



### Wiederholung:

- Wo ist die Ersitzung für Immobilien geregelt?
- Was ist der „gute Glaube an den gutgläubigen Erwerb“?
- Was für Klausurtypen gibt es im Grundstücksrecht?

### Fall 4: Mutters Grundstück

#### Teil 1: Entscheidung des OLG

Die Entscheidung war richtig, wenn die Beschwerde zulässig und begründet war

#### A. Zulässigkeit

##### I. Statthaftigkeit

(+), §71 GBO

##### II. Zuständigkeit des OLG

(+), §§72, 73, 81 GBO

##### III. Befugnis

(+), Antragsteller = beschwerdebefugt, vgl. §13 I 2 GBO

### A. Zulässigkeit

#### IV. Form und Frist

Form offenbar gewahrt (§§73 II GBO); Beschwerde unbefristet zulässig

#### V. Zwischenergebnis

Die Beschwerde war zulässig

### B. Begründetheit

(+), wenn dem Antrag kein Eintragungshindernis entgegenstand; Umkehrschluss zu §18 GBO

Ergo: dem Antrag war stattzugeben, wenn die Eintragung materiell-rechtlich hätte erfolgen müssen

Ergo: Prüfung der Voraussetzungen von §§883, 885



### B. Begründetheit

#### I. Zu sichernder Anspruch

Hier: Anspruch auf Rückauflassung aus dem Rückgewährschuldverhältnis

**P**: Der Anspruch ist **zweifach** aufschiebend bedingt

Können bedingte Ansprüche durch Vormerkung gesichert werden?

1. Bedingung: Verstoß gegen schuldrechtliches Verfügungsverbot
2. Bedingung: Ausübung des Rücktrittsrechts

#### 1. Vormerkungsfähigkeit bedingter Ansprüche

**§ 883 Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung.** (1) <sup>1</sup> Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden. <sup>2</sup> Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig.

(2) <sup>1</sup> Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. <sup>2</sup> Dies gilt auch, wenn die

## I. Zu sichernder Anspruch

1. Vormerkungsfähigkeit bedingter Ansprüche (+)
2. Vormerkungsfähigkeit der konkreten Ansprüche

### a. Potestativbedingung

Eine Bedingung, die von dem Verhalten einer Partei abhängt.

Grundsätzlich zulässig (siehe §2075); §883 I 2 widerspricht dem nicht

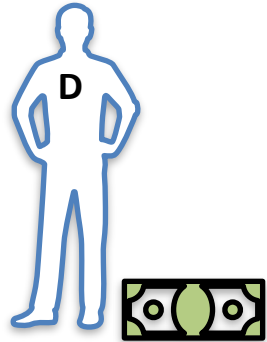
### b. Verstoß gegen §137

**§ 137 Rechtsgeschäftliches Verfügungsverbot** <sup>1</sup> Die Befugnis zur Verfügung über ein veräußerliches Recht kann nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden. <sup>2</sup> Die Wirksamkeit einer Verpflichtung, über ein solches Recht nicht zu verfügen, wird durch diese Vorschrift nicht berührt.

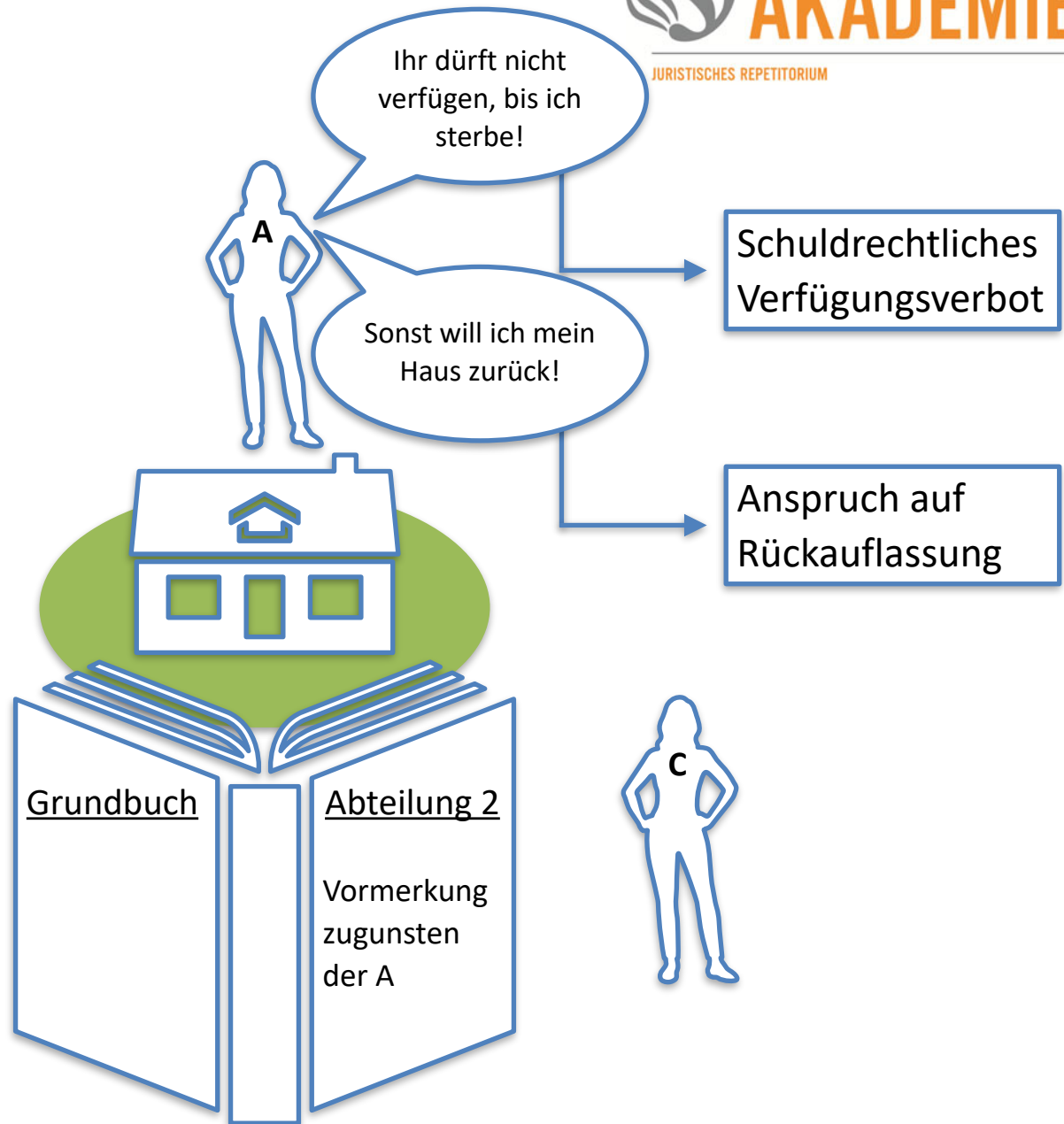
„Du darfst über Gegenstand x nicht nicht verfügen! Den Schaden zahlst du!“

„Wenn du es trotzdem machst, habe ich Pech. Die Verfügung ist wirksam.“

## 4. Kurseinheit Grdst-Recht



§§873 I, 925 I  
§§433, 311b



### I. Zu sichernder Anspruch

#### 2. Vormerkungsfähigkeit der konkreten Ansprüche

##### b. Verstoß gegen §137

Der Rückauflassungsanspruch basiert auf dem schuldrechtlichen Verfügungsverbot

Wird dieser nun durch eine Vormerkung gesichert, so hat das schuldrechtliche Verfügungsverbot eine *quasi-dingliche* Wirkung

Da dies §137 widerspricht, ist zu klären, ob die Vormerkung möglich ist; eher (+), denn:

- Wertungswiderspruch, wenn gerichtliches Veräußerungsverbot möglich, vertragliches aber nicht, vgl. §§938 II, 941 ZPO
- Sinn und Zweck der Vormerkung

#### I. Zu sichernder Anspruch

##### 2. Vormerkungsfähigkeit der konkreten Ansprüche

b. Verstoß gegen §137 (-)

c. Zwischenergebnis

Die konkreten Ansprüche waren  
vormerkungsfähig

##### 3. Zwischenergebnis

Es besteht ein zu sichernder Anspruch

#### II. Bewilligung (+)

#### III. Fortdauerndes Einigsein (+)

#### IV. Berechtigung (+)

B und C waren berechtigt, die Vormerkung zu  
bewilligen (Eigentümer zu je 1/3)

## 4. Kurseinheit Grdst-Recht

### C. Endergebnis

Die Entscheidung des OLG war richtig



## 4. Kurseinheit Grdst-Recht

### Fall 4: Mutters Grundstück

#### Teil 2: Klage K → D

Die Klage hat Erfolg, soweit sie zulässig

#### A. Zulässigkeit

##### I. Zuständiges Gericht

Örtlich: §24 ZPO; sachlich?

Achtung, Eheleute! AG als Familiengericht zuständig!

§23a I 1 Nr. 1 GVG → §111 Nr. 9 FamFG →

§261 I FamFG: jetzt Subsumtion, ob Güterrechtssache

##### II. Prozessführungsbefugnis

(+), Ehegatte = gesetzlicher Verfahrensstandschafter



Geltendmachung eines fremden  
Rechts im eigenen Namen, §1368

### III. Zwischenergebnis

Die Klage ist zulässig

### B. Begründetheit

#### I. Anspruch gem. §§894, 1368

##### 1. Aktivlegitimation des K

###### a. Eigentümerstellung des K

K ist nicht Eigentümer des Anteils zu 1/3

Aber: §1368

Er kann Ansprüche seiner Frau geltend machen

###### b. Eigentümerstellung der B

Anfangs war B Eigentümerin des Anteils zu 1/3

Sie könnte diesen Anteil jedoch an D verloren haben, §§873 I, 925 I



#### I. Anspruch gem. §§894, 1368

##### 1. Aktivlegitimation des K

##### b. Eigentümerstellung der B

Anfangs war B Eigentümerin des Anteils zu 1/3  
Sie könnte diesen Anteil jedoch an D verloren haben, §§873 I, 925 I

i. Dingliche Einigung (+)

ii. Eintragung (+)

iii. Fortdauerndes Einigsein (+)

iv. Berechtigung

(1) Verfügungsverbot aus Vertrag mit A  
(-), Verbot galt nur während Lebzeit

(2) §1365 I 2

## 4. Kurseinheit Grdst-Recht

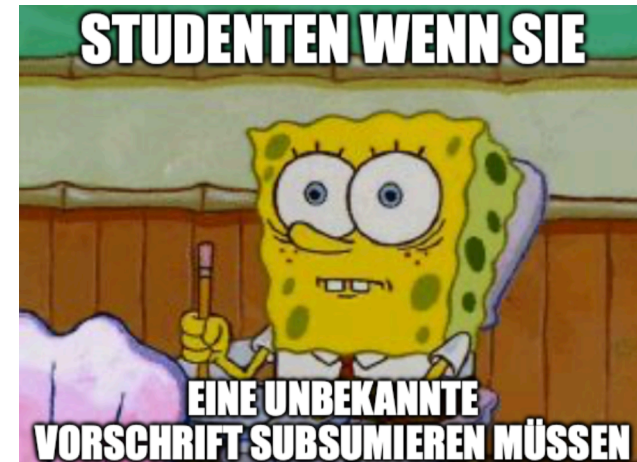
### I. Anspruch gem. §§894, 1368

#### 1. Aktivlegitimation des K

#### b. Eigentümerstellung der B

#### iv. Berechtigung

#### (2) §1365 I 2



Voraussetzungen der Norm:

- ✓ - Wirksame Ehe zwischen K und B
- ✓ - Gesetzlicher Güterstand
- Verfügung ü. Vermögen im Ganzen
- Einwilligung

#### Untertitel 1. Gesetzliches Güterrecht

#### Vorbemerkung

**1365** Verfügung über Vermögen im Ganzen. (1) Ein Ehegatte kann sich nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verpflichten, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen.  
<sup>2</sup>Hat er sich ohne Zustimmung des anderen Ehegatten verpflichtet, so kann er die Verpflichtung nur erfüllen, wenn der andere Ehegatte einwilligt.

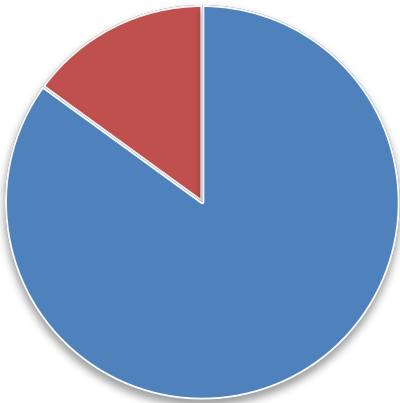
(2) Entspricht das Rechtsgeschäft den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, so kann das Familiengericht auf Antrag des Ehegatten die Zustimmung des anderen Ehegatten ersetzen, wenn dieser sie ohne ausreichenden Grund verweigert oder durch Krankheit oder Abwesenheit an der Abgabe einer Erklärung verhindert und mit dem Aufschub Gefahr verbunden ist.

### Exkurs: Vermögen als Ganzes

**P1**: Kann ein Einzelstück „Vermögen als Ganzes“ sein?  
(+), nach der „Einzeltheorie“; Schutzzweck der Norm: die wirtschaftliche Grundlage der Familie soll abgesichert werden

**P2**: Wann liegt „Vermögen als Ganzes“ vor?

Vermögen bis 250.000€



Hier:

1/3 Haus: 250.000€

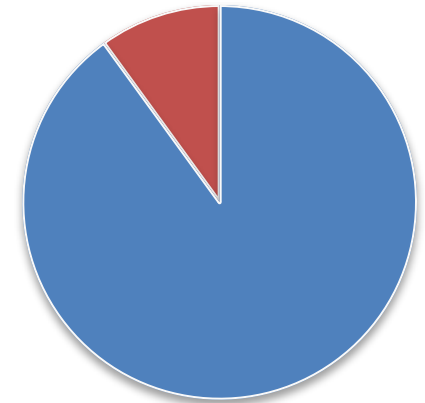
Rest: 35.000€

Summe: 285.000€

15% wären: 42.750€

10% wären: 28.500€

Vermögen ab 250.000€



### Exkurs: Vermögen als Ganzes

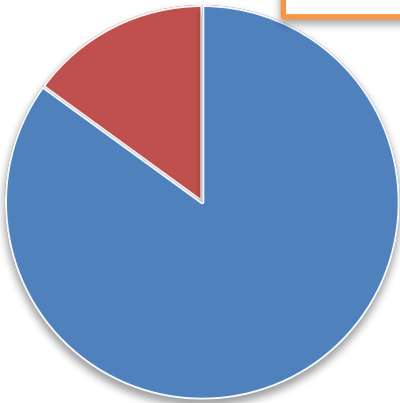
**P1:** Kann ein  
(+), nach der  
wirtschaftlich

**P2:** Wann li

#### Achtung

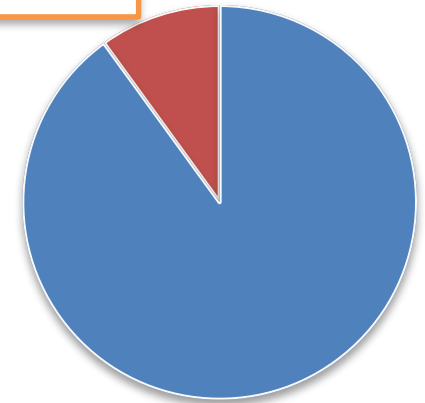
Es handelt sich hierbei um keine  
starren Prozentgrenzen, die stumpf  
anzuwenden sind!

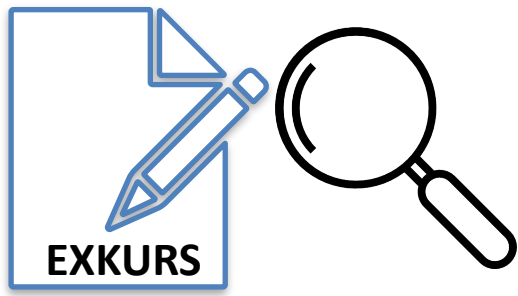
Vermögen bis 250.000€ **Hier gibt es Argumentationsspielraum!** Vermögen ab 250.000€



1/3 Haus: 250.000€  
Rest: 35.000€  
Summe: 285.000€

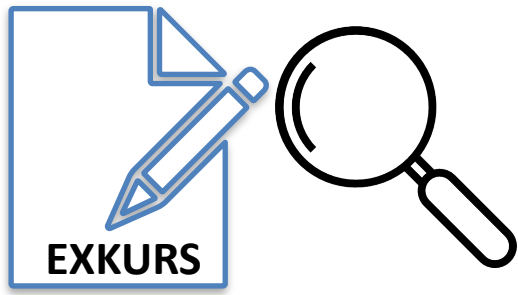
15% wären: 42.750€  
10% wären: 28.500€





O Fraglich ist, wann „Vermögen als Ganzes“ vorliegt. Zunächst ist der Frage nachzugehen, ob überhaupt ein Einzelstück - wie hier - das Vermögen als Ganzes abbilden kann (*es folgen Argumente, warum das geht, wie z.B. das Wortlautargument*).

D Im Übrigen kann nicht einhellig beurteilt werden, wann „VaG“ vorliegt. Die Instanzengerichte haben diesbezüglich Prozentgrenzen entwickelt, die jedoch von Fall zu Fall variieren können. So hat der BGH bei Vermögen bis 250.000€ entschieden, dass „VaG“ ab 85% des Gesamtvermögens vorliegt, ab 250.000€ ab 90%. Nach diesen Grundsätzen läge keine Verfügung über „VaG“ vor, da der B 35.000€ verblieben sind (also mehr als 10%).



D

Solche starren Grenzen können jedoch nicht überzeugen. Denn bei knapper Überschreitung der 250.000€-Grenze ist nicht ersichtlich, warum jemand, dem nur ein vergleichsweise geringes Vermögen verbleibt, wegen einer solch kleinen Abweichung „bestraft“ werden soll, indem die Verfügung weiterhin wirksam ist. Die 15%-Grenze bei geringeren Vermögen ist gerade dafür da, damit dem Verfügenden Ehegatten genug Vermögen übrig bleibt. Da hier das Gesamtvermögen unter 300.000€ beträgt, sind die 15% anzusetzen. Somit liegt eine Verfügung über „VaG“ vor. Diese ist mithin unwirksam.

### I. Anspruch gem. §§894, 1368

#### 1. Aktivlegitimation des K

#### b. Eigentümerstellung der B

#### iv. Berechtigung

#### (2)§1365 I 2

Somit liegt eine Verfügung über das „Vermögen als Ganzes“ vor; eine Einwilligung gab es nicht und eine anschließende Genehmigung unterblieb

#### v. Überwindung/Einschränkung

Grds: §1366 IV; dingliche Einigung (-)

Ergo: Gutgläubiger Erwerb nicht möglich



### I. Anspruch gem. §§894, 1368

#### 1. Aktivlegitimation des K

##### b. Eigentümerstellung der B

##### v. Überwindung/Einschränkung

Aber: Schutzwürdigkeit des K?

Denn: K hatte keine Kenntnis darüber,  
dass eine Verfügung über das Vermögen  
als Ganzes erfolgt; v.a. deshalb nicht,  
weil nur ein Gegenstand veräußert wurde  
Restriktive Auslegung der Norm?

Abwägung zwischen den widerstreitenden  
Rechtsgütern: **Verfügungsfreiheit/Schutz  
des Rechtsverkehrs** vs. **Familienfrieden**

### I. Anspruch gem. §§894, 1368

#### 1. Aktivlegitimation des K

##### b. Eigentümerstellung der B

##### v. Überwindung/Einschränkung

Arg.: §1365 ist Ausnahme von §1364 und daher restriktiv auszulegen; außerdem ist der Erwerber schutzbedürftig

##### vi. Zwischenergebnis

D hat Eigentum erworben

##### c. Zwischenergebnis

K ist nicht aktivlegitimiert

#### 2. Zwischenergebnis

Ein Anspruch gem. §§894, 1368 scheidet aus

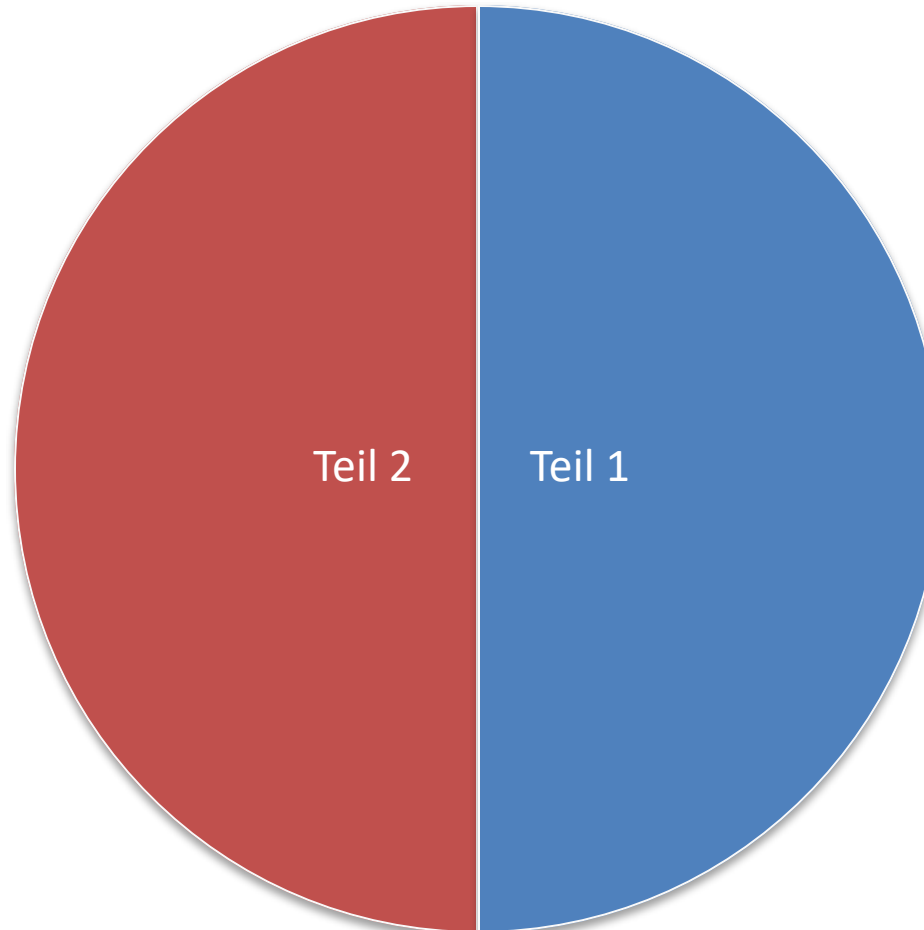
#### **II. Anspruch gem. §§812 I 1 Var. 1, 1368**

(-), ohne Rechtsgrund hätte er nur etwas erlangt, wenn er positive Kenntnis von den Vermögensverhältnissen gehabt hätte

#### **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. 25.06.1993, Az.: V ZR 7/92

—> Positive Kenntnis bei §1365

BGH, Urt. v. 26.02.1965, Az.: V ZR 227/62

—> Positive Kenntnis und einzelner Gegenstand = VaG

BGH, Beschl. v. 13.06.2002 - V ZB 30/01

—> Vormerkungsfähigkeit bedingter Ansprüche

BGH, Beschl. v. 20.11.2007 - V ZB 27/96

—> Der „Traunstein“-Fall (Fall 4)

### Ergänzungsfall Vormerkung

A verkauft B ein Grundstück, welches mit einem Einfamilienhaus bebaut ist und bewilligt ihm eine Auflassungsvormerkung, welche ins Grundbuch eingetragen wird. Danach vermietet A das Haus an X. Kann B aufgrund der Vormerkung Auflassung eines „lastenfreien Grundstücks“ von A und Räumung von X verlangen?

Greifen die §§883 ff im Verhältnis zum Mieter?

**P:** Verhältnis von §566 zum Vormerkungsschutz

## 4. Kurseinheit Grdst-Recht

### P: Verhältnis von §566 zum Vormerkungsschutz

e.A.

#### §566 genießt keinen Vorrang:

Wenn die Vormerkung sogar Verfügungen unwirksam macht, dann muss sie ERST RECHT schuldrechtliche Geschäfte unwirksam machen (Argumentum e contratio)

a.A.

#### §566 ist vorrangig:

Die Vermietung ist keine Verfügung; §883 verhindert eindeutig nur Verfügungen  
Und: Mieter ist schutzwürdig; vor allem hat er keinen Anlass das Grundbuch zu sichten



## 4. Kurseinheit Grdst-Recht

### Das Vorkaufsrecht

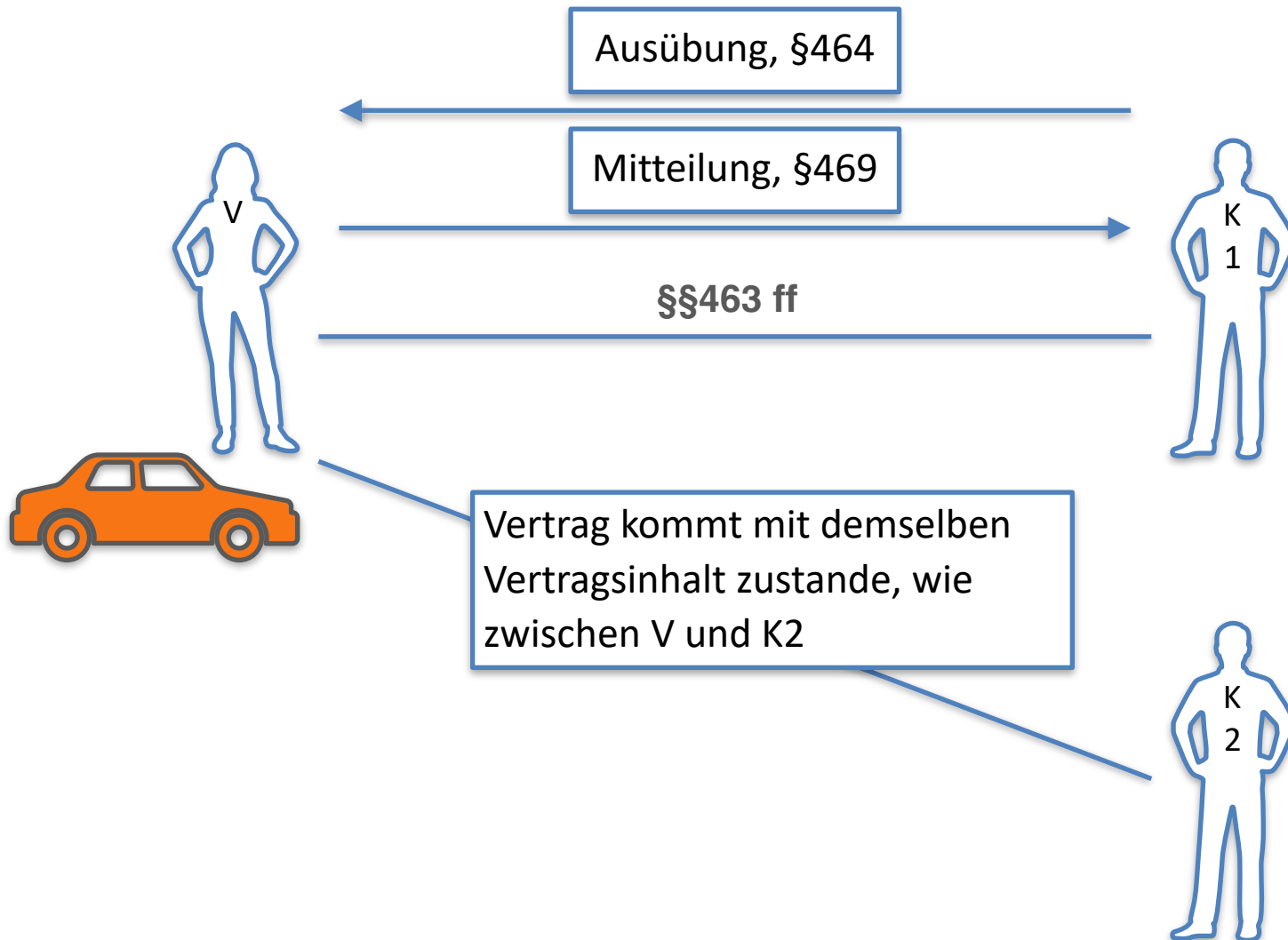
Schuldrechtliches  
Vorkaufsrecht



- Geregelt in §§463 ff
- Auch an beweglichen Sachen möglich
- Wirkt nur im Verhältnis zum Verpflichteten
- §464 II ist disponibel



## 4. Kurseinheit Grdst-Recht





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