

Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

Übungsfall

Der im Grundbuch als Eigentümer eingetragene A schließt am 14.6.2001 einen notariell beurkundeten Kaufvertrag mit B, in dem er diesem eines seiner Grundstücke verkauft. In der Urkunde wird zugleich die Auflassung des Grundstücks erklärt und zugunsten des B von A die Eintragung einer Vormerkung bewilligt. Der von den Parteien bevollmächtigte Notar soll den Antrag auf Eintragung des B als neuer Eigentümer dann nach Einholung aller notwendigen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen am 31.12.2001 stellen, wenn B zudem bis zu diesem Zeitpunkt den Kaufpreis auf ein Notaranderkonto gezahlt hat.

Die Eintragung der Vormerkung erfolgt am 16.8.2001. Am 23.8.2001 wird ein Widerspruch gegen die Eintragung des A als Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch eingetragen, der von E beantragt worden ist. E kann nachweisen, dass A nur vermeintlich Alleinerbe des verstorbenen früheren Eigentümers V geworden ist. Tatsächlich ist E aufgrund einer erst nach der Erbeinsetzung des A erfolgten Verfügung von Todes wegen zum Alleinerben des V bestimmt worden. E wird daraufhin am 10.12.2001 als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

B, der von dem Sachverhalt nach der Eintragung des Widerspruchs im Grundbuch ebenfalls erfahren hat, zahlt ungeachtet dessen den Kaufpreis auf das Notaranderkonto ein und drängt den Notar im Jahr 2002, nun seine Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch zu beantragen. Auf dessen Antrag hin verweigert das Grundbuchamt (zu Recht) die Eintragung des B, da eine Bewilligung des im Grundbuch voreingetragenen E gemäß § 19 GBO fehlt.

Kann B von E verlangen, die Bewilligung zu erteilen?

Abwandlung:

Die Eintragung des Widerspruchs erfolgt erst am 25.9.2001. B hatte allerdings schon am 10.8.2001 davon erfahren, dass nicht A, sondern E wahrer Erbe des V ist, und daher am 10.9.2001 in einem notariell beurkundeten Vertrag alle Ansprüche aus dem mit A geschlossenen Kaufvertrag an den gutgläubigen C abgetreten sowie die Auflassung an C erklärt. Zugleich gelingt es E nun nicht, noch vor dem 31.12.2001 seine Eintragung als Eigentümer im Grundbuch durchzusetzen. Vielmehr wird nun aufgrund des Antrags durch den beauftragten Notar der C als neuer Eigentümer eingetragen.

Kann E nun von C die Bewilligung seiner Eintragung verlangen, wenn er seine Stellung als Alleinerbe des V durch einen Erbschein nachweisen kann?

Lösung:

Olzen/Wank, Zivilrechtliche Klausurenlehre, 4. Aufl. 2003, Fall 27

Ausgangsfall:

Vorüberlegungen:

- zur Eintragung als Eigentümer im Grundbuch bedarf es grundsätzlich dreier Voraussetzungen:

1. Eintragungsantrag, § 13 GBO
2. Bewilligung des Betroffenen, § 19 GBO
3. Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO

→ hier fehlt dem B die Bewilligung des E aus § 19 GBO

→ einen Anspruch hierauf kann ihm mangels vertraglicher Beziehung nur das Gesetz geben:

1. § 894 BGB – hier nicht, da das Grundbuch derzeit nicht unrichtig ist
2. aus der Vormerkung = § 888 BGB

Anspruch des B gegen E auf Erteilung der Bewilligung gemäß § 888 BGB

1. B ist Inhaber einer **Vormerkung** auf Eigentumserwerb am betroffenen Grundstück?

= *Entstehen einer Vormerkung:* (auch Ersterwerb genannt) §§ 883 I, 885 BGB

- a) vormerkungsfähiger Anspruch, § 883 I BGB

= jeder Anspruch auf eine dingliche Rechtsänderung am Grundstück

→ hier: Anspruch aus Kaufvertrag mit A auf Eigentumsübertragung (§ 433 I BGB)

= (+)

- b) Bewilligung, § 885 BGB (oder einstweilige Verfügung)

= keine Einigung notwendig!! Nur Bewilligung

→ hier durch A = (+)

(einige Aufbauschemata prüfen hier bereits die Berechtigung des Bewilligenden)

- c) Eintragung, § 883 I BGB

= die Vormerkung entsteht erst durch deren Eintragung im Grundbuch

→ (+)

d) Berechtigung des Bewilligenden

= schließlich muss der Bewilligende berechtigt gewesen sein

→ A war als Eigentümer eingetragen = nur formale Rechtsposition mit Vermutungswirkung des § 891 I BGB

→ Vermutung kann hier durch E widerlegt werden, da er aufgrund eines jüngeren Testaments als wahrer Erbe anerkannt wird (§§ 2253, 2254 BGB)

= nur E ist Rechtsnachfolger des V gemäß § 1922 BGB

→ A ist Nichtberechtigter

e) Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten?

= kann man eine Vormerkung auch gutgläubig vom Nichtberechtigten erwerben?

- § 892 BGB: nur anwendbar, wenn die Vormerkung selbst ein Recht an einem Grundstück ist

= *Rechtsnatur der Vormerkung?* (Weber, SR II, § 11 Rn. 3 ff.)

M1: dingliches Recht, da sie über § 883 II BGB Schutz gegen jedermann gewährt und ins Grundbuch eingetragen werden kann
= § 892 BGB anzuwenden

h.M: Sicherungsrecht eigener Art, da § 883 II BGB nur als relatives Veräußerungsverbot wirkt = keine dingliche Wirkung
Aber grundbuchfähig = nicht rein schuldrechtlich
= Zwitterrecht

= kein „Recht am Grundstück“ im Sinne des § 892 BGB

→ Stellungnahme: Funktion der Vormerkung ist allein die Sicherung einer Rechtsänderung = vom zu ändernden Recht zu trennen
= kein dingliches Recht

- § 893 2. Alt.: Auffangtatbestand für Verfügungen im Grundbuch, die nicht unter § 892 BGB fallen

Aber: Ist die Vormerkung ein „Rechtsgeschäft, das eine Verfügung über das Recht enthält“?

h.M: die Bewilligung ist ein Rechtsgeschäft, das mit der Vormerkung die freie Verfügungsmacht des Bewilligenden über das betroffene Grundstücksrecht ausschließt = (+)

a.A: § 893 2. Alt. BGB meint einen anderen Fall als die Entstehung einer Vormerkung = unmittelbar nicht anwendbar

ABER: das Vertrauen in den Rechtsschein des Grundbuchs und in die Verfügungsmacht der Eingetragenen ist zu schützen

= analoge Anwendung der §§ 892, 893 2. Alt. BGB

→ Stellungnahme nicht geboten, da jedenfalls Erwerb vom NB, wenn:

(1) Rechtsgeschäft und Verkehrsgeschäft? (+)

(2) Voreintragung des Nichtberechtigten? (+)

(3) guter Glaube des Erwerbers?

- Zeitpunkt? grds. bei Vollendung des Erwerbs = 16.8.2001

- Unkenntnis von Unrichtigkeit (+)

(4) kein Widerspruch im Grundbuch?

- Widerspruch erst am 23.8.2001 eingetragen

= (+)

= B hat die Vormerkung gemäß §§ 883 I, 885 BGB gutgläubig vom nichtberechtigten A erworben.

2. Erwerb der Eigentumsposition des E ist B gegenüber unwirksam?

= § 888 BGB zwingt den Berechtigten nur zur Bewilligung (= Eigentumsaufgabe), wenn und soweit sein Rechtserwerb durch die Vormerkungswirkung dem Vormerkungsinhaber gegenüber unwirksam ist = § 883 II BGB

a) Verfügung über das gesicherte Recht nach Eintragung der Vormerkung?

- E wurde bereits z.Zt. des Erbfalls Eigentümer – nur die formale Grundbuchposition fehlte noch = reicht das?

M1: NEIN – es gibt keine Verfügung nach Vormerkungsentstehung, da der wahre Eigentümer schon vorher der Vormerkung da war
(keine Sicherung gegen vergangene Fehler)

h.M: JA – die Vormerkung soll des Inhabers umfassend vor allen Umständen sichern, die den Rechtserwerb noch hindern können
- der gutgläubige Erwerber ist zudem grds. vor dem wahren Eigentümer zu schützen, um dem Vertrauensschutz gerecht zu werden

= auch Schutz vor späterer Grundbuchberichtigung durch den wahren Eigentümer

b) Verfügung vereitelt oder beeinträchtigt das gesicherte Recht? (+)

Ergebnis: B kann von E die Bewilligung zur Eintragung nach § 888 BGB verlangen.
(Andere Ansprüche sind nicht ersichtlich.)

Abwandlung:

Vorüberlegungen:

- hier ist es nicht der Vormerkungsberechtigte, der zur Durchsetzung seines Erwerbsrechts die Zustimmung des Eingetragenen braucht (= § 888 BGB)

= hier will jemand in das Grundbuch, der sich für den wahren Eigentümer – also das Grundbuch für falsch – hält → § 894 BGB/§ 812 I 2 BGB

I. Anspruch des E gegen C auf Erteilung der Bewilligung gemäß § 894 BGB

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs durch Eintragung des C?

= *historische Eigentumsprüfung*

a) ursprünglich war V Eigentümer des Grundstücks

b) Eigentumserwerb des E gemäß § 1922 BGB

- durch den Tod des V ging das Eigentum gemäß § 1922 BGB an dessen Erben
- bei testamentarischer Erbeinsetzung (§ 1937 BGB) gilt eingesetzter Erbe
= nicht A, sondern E (letzter Wille zählt, §§ 2253, 2254 BGB)

= E ist Eigentümer des Grundstücks (s.o.)

c) *Eigentumserwerb des C gemäß §§ 873, 925 I BGB*

(1) Einigung

- hier Einigung (Auflassung) zwischen C und B (+)

(2) Eintragung

- Eintragung des C als Eigentümer (+)

(3) Berechtigung des Veräußerers?

- B war nicht Eigentümer des Grundstücks = Nichtberechtigter

→ *Erwerb des Eigentums vom Nichtberechtigten gemäß § 892 I BGB?*

(a) Rechtsgeschäft und Verkehrsgeschäft? (+)

(b) Voreintragung des Nichtberechtigten?

- hier war A als Eigentümer eingetragen = (-)

ABER: B hatte dem C seine Ansprüche aus dem Kaufvertrag mit A abgetreten (§ 398 BGB)

= dies umfasst nicht nur den Erwerbsanspruch aus § 433 I BGB, sondern nach *auch die aus der Auflassung zwischen A und B erlangte formale Rechtsposition des B*

(Form des § 311b BGB? Nicht notwendig, da Abtretung eine Verfügung, keine Verpflichtung; hier zudem eingehalten)

= C hat Rechtsposition des B = für B war A voreingetragen = (+)

(c) guter Glaube des Erwerbers?

= bei C (+)

(d) **kein Widerspruch**, § 899 BGB?

- hier erfolgt die Eintragung des Widerspruchs am 25.9.2001

= vor Vollendung des Eigentumserwerbs durch Eintragung des C

= gutgläubiger Erwerb des C ist eigentlich ausgeschlossen

ABER:

Schützt die Vormerkung auch vor einem späteren Widerspruch?

M1: NEIN – der Widerspruch ist keine Verfügung im Sinne des § 883 II BGB

h.M: JA - der Schutz durch die Vormerkung soll umfassend gegen jede Art der Beeinträchtigung gelten = weite Auslegung notw.

= maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 892 I BGB für den Erwerb des geschützten Rechts wird vorverlegt auf den ***Zeitpunkt des Vormerkungserwerbs***

= am 10.9.2001 erwirbt C = kein Widerspruch im Grundbuch

→ Stellungnahme: für h.M. spricht Effizienz der Vormerkung

= Vormerkung kann C schützen, wenn er sie am 10.9.2001 erworben hatte

→ durch Abtretung gem. §§ 398, 401 BGB, wenn Vormerkung für B

aa) Entstehen einer Vormerkung bei B: §§ 883 I, 885 BGB

- vormerkungsfähiger Anspruch, § 883 I BGB

= (+) s.o.

- Bewilligung, § 885 BGB (oder einstweilige Verfügung)

→ hier durch A = (+)

- Eintragung, § 883 I BGB

→ (+)

- Berechtigung des Bewilligenden

→ A war Nichtberechtigter (s.o.)

- Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten?

Streit (s.o.) = analoge Anwendung der §§ 892, 893 2. Alt. BGB

→ Stellungnahme nicht geboten, da jedenfalls Erwerb vom NB, wenn:

(1) Rechtsgeschäft und Verkehrsgeschäft? (+)

(2) Voreintragung des Nichtberechtigten? (+)

(3) guter Glaube des Erwerbers?

- Zeitpunkt? grds. bei Vollendung des Erwerbs = 16.8.2001

- Unkenntnis von Unrichtigkeit (-) Kenntnis 10.8.2001

(keine Vorverlegung nach § 892 II BGB, da keine Einigung)

= B hat die Vormerkung nicht gemäß §§ 883 I, 885 BGB gutgläubig vom nichtberechtigten A erworben

→ **Gibt es einen gutgläubigen Zweiterwerb (Übertragung) der Vormerkung?**

h.L: NEIN – es gibt kein Rechtsgeschäft über die Vormerkungsübertragung, da sie als Annex (§ 401) per Gesetz übergeht

- es gibt keine Publizität des Übergangs (weder in einer Urkunde noch im Grundbuch)

h.M: JA – die Vormerkung ist im Grundbuch ersichtlich = Rechtsschein da

- die Abtretung sei ein hinreichendes Rechtsgeschäft (wie bei der Hypothek)

= Erwerb analog §§ 892, 893 2. Alt. BGB

(1) Rechtsgeschäft und Verkehrsgeschäft? (+)

(2) Voreintragung des Nichtberechtigten? (+)

(3) guter Glaube des Erwerbers? (+)

(4) kein Widerspruch? (+)

→ Stellungnahme: offen – für h.M. spricht die Idee des Schutzes des Rechtsscheins in das Grundbuch; ansonsten dogmatisch eher die h.L. überzeugend

= nach h.M. wird wegen der erworbenen Vormerkung der maßgebliche Zeitpunkt vorverlegt

→ C hat gutgläubig das Eigentum am Grundstück erworben

Ergebnis: E kann von C nicht die Zustimmung zur Eintragung nach § 894 BGB verlangen.

II. Anspruch des E gegen C auf Erteilung der Bewilligung gemäß § 812 I 1 2. Alt. BGB

1. Etwas erlangt: Buchposition

2. in sonstiger Weise = durch niemandens Leistung (+) B leistete nur den Anspruch

3. auf Kosten des E (+)

4. rechtgrundlos: Widerspruch zum Zuweisungsgehalt fremden Rechts? (-) da gutgläubiger Erwerb des Eigentums = als Eigentümer zu Recht im Grundbuch

Ergebnis: Auch § 812 I 1 2. Alt. BGB gibt dem E keinen Anspruch