itm

Prof. Dr. Thomas Hoeren

Vorlesung Sachenrecht
Falllösungen zum Arbeitspapier 8

Fall 1

K könnte einen Anspruch auf Auflassung des Grundstücks gem. § 925 BGB haben.

I. Vertrag zwischen K und W
Dazu müsste ein Verpflichtungsgeschäft zwischen K und W vorliegen. Als solches kommt ein zwischen K und der Wohnungsbaugesellschaft W geschlossener Kaufvertrag in Betracht.
K und W haben sich über den Kauf des Grundstücks sowie die Errichtung des Hauses geeinigt. Folglich liegt ein typengemischter Vertrag vor (Kaufvertrag + Werkvertrag).

II. Formnichtigkeit
Dieser Vertrag könnte allerdings gem. § 125 S. 1 BGB formnichtig sein.
Dem Beurkundungserfordernis gem. § 311 b Abs. 1 S. 1 BGB unterliegen bei einem Grundstückskaufvertrag alle Vereinbarungen, aus denen sich nach dem Willen der Vertragspartner das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft zusammensetzt. Vorliegend müsste also auch auf die Baupläne Bezug genommen werden, aufgrund derer die Errichtung des Eigenheims erfolgen soll. Hier wurde jedoch weder der Kaufvertrag hinsichtlich des Grundstücks noch hinsichtlich des Eigenheims notariell beurkundet. Eine Heilung gem. Satz 2 fand nicht statt. Daher ist der Kaufvertrag gem. § 125 S. 1 BGB formnichtig.

III. Ergebnis
K hat somit keinen Anspruch auf Auflassung des Grundstücks.

Fall 2

Die Betreuerin der E könnte gegen K einen Anspruch aus § 894 BGB auf Zustimmung der Wiedereintragung der E als Eigentümerin haben, wenn die formelle Grundbuchlage nicht mit der materiellen Rechtslage übereinstimmt. Das Grundbuch müsste also bezüglich der Eigentumslage unrichtig sein.

I. Materielle Rechtslage
Fraglich ist, wer tatsächlich Eigentümerin des Grundstücks ist. Ursprünglich war E Eigentümerin. E könnte ihr Eigentum aber an K verloren haben. Dies erfolgt gem. §§ 873, 925 Abs. 1 BGB durch Einigung (Auflassung) und Eintragung.

1. Auflassung
Fraglich ist, ob die wirksame Einigung nach § 925 Abs. 1 S. 1 BGB formwirksam ist. Diese muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien vor einer zuständigen Stelle, wie dem Notar, erklärt werden. Vorliegend wurde sie vor einem Notar erklärt. Zum Zeitpunkt der Einigung war E noch voll geschäftsfähig. Daher kam eine wirksame Einigung zwischen E und K zustande, die notariell beurkundet wurde. Eine Auflassung lag somit vor. E ist insoweit an die Einigung gebunden (§ 873 Abs. 2 BGB). Sie kann daher nicht mehr einseitig widerrufen werden.

2. Eintragung
K wurde als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen.

3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung
E und K müssten sich auch im Zeitpunkt der Eintragung noch einig gewesen sein. Hieran könnte es fehlen, wenn die Betreuerin der E dessen Willenserklärung wirksam widerrufen hat. Da die Auflassung selbst jedoch notariell beurkundet wurde, ist gem. § 873 Abs. 2 BGB ein einseitiger Widerruf dieser nicht mehr möglich und E ist an diese gebunden. Somit waren sich E und K auch im Zeitpunkt der Grundbuchseintragung noch einig.

4. Berechtigung
Als Eigentümerin ohne Verfügungsbeschränkungen war E zur Übereignung an K berechtigt.
Ein wirksamer Eigentumserwerb von E an K gem. §§ 873, 925 Abs. 1 BGB hat stattgefunden.

II. Formelle Rechtslage
K ist als Eigentümerin eingetragen.

III. Ergebnis
Die formelle Grundbuchlage und die materielle Rechtslage stimmen überein, so dass das Grundbuch richtig ist. Ein Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 894 BGB besteht mithin nicht.

Fall 3

Für eine Übereignung sind Einigung (Auflassung) und Eintragung erforderlich. Eine Einigung in der Form des § 925 BGB liegt vor. Für die erforderliche Eintragung bestimmt die GBO, dass ein entsprechender Antrag (§ 13 GBO), der Nachweis der Auflassung (§ 20 GBO) in der Form des § 29 GBO und die Voreintragung des Veräußerers im Grundbuch (§ 39 GBO) vorliegen müssen.

Fall 4

K ist Eigentümer des Grundstücks geworden, wenn die Voraussetzungen der §§ 873, 925 BGB vorliegen.

I. Einigung
Die nach § 873 Abs. 1 BGB erforderliche dingliche Einigung zwischen E und K hat stattgefunden.

II. Eintragung
Eine Eintragung der Eigentümerstellung des K ist erfolgt.

III. Verfügungsbefugnis
Als Eigentümer des Grundstücks war E grundsätzlich zur Übereignung berechtigt.
Fraglich ist, ob durch die Eintragung des Insolvenzvermerks im Grundbuch eine Übereignung des Grundstücks an den K mangels Verfügungsbefugnis des E verhindert wird.
§§ 878, 873 Abs. 2 BGB bestimmen, dass eine Verfügungsbeschränkung dann unerheblich ist, wenn die Beteiligten ihrerseits alles für den Erwerb Erforderliche getan haben, also die Auflassung vorliegt und die Eintragung beantragt wurde. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

IV. Ergebnis
K ist mit der Eintragung Eigentümer des Grundstücks geworden.

Fall 5

E könnte gegen D einen Anspruch aus § 894 BGB auf Zustimmung der Wiedereintragung als Eigentümer haben, wenn die formelle Grundbuchlage nicht mit der materiellen Rechtslage übereinstimmt, D das Grundstück also nicht wirksam erworben hat.

I. Eigentumslage
E müsste zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Anspruchs noch Eigentümer des Grundstücks sein.

1. Eigentumserwerb des K von E
Er könnte sein Eigentum durch Übereignung gem. §§ 873, 925 BGB an den K verloren haben.
Durch die Anfechtung der Auflassung ist diese gem. § 142 Abs. 1 BGB ex tunc nichtig, K hat also kein

Eigentum erworben.

2. Eigentumserwerb des D von E
E könnte sein Eigentum an den D verloren haben.
Es fehlt jedoch bereits an einer Auflassung an den D seitens des berechtigten E.

3. Eigentumserwerb des D von K
Fraglich ist, ob D das Grundstück gutgläubig vom nichtberechtigten K erworben hat gem. §§ 873 Abs. 1, 925, 892 BGB.

a) Voraussetzungen der §§ 873 Abs. 1, 925 BGB
Zunächst ist dazu eine Einigung zwischen K und D und die Eintragung des D als neuen Eigentümer in das Grundbuch erforderlich (§§ 873 Abs. 1, 925 BGB). Dies ist vorliegend geschehen. Es fehlt jedoch an der Berechtigung des K.

b) Voraussetzungen des § 892 BGB
Für einen gutgläubigen Erwerb nach § 892 BGB müsste zunächst ein Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts vorliegen. Aufgrund der Personenverschiedenheit ist dies der Fall.
Des Weiteren müsste K im Grundbuch zu Unrecht als materiell Berechtigter eingetragen sein. Auch dies ist der Fall.
Ferner müsste D hinsichtlich des Grundbuchs gutgläubig sein, d.h. er dürfte keine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs haben. Die Gutgläubigkeit des D wird nach § 892 BGB vermutet.
Schließlich dürfte kein Widerspruch gem. § 899 BGB gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen sein. Dies ist nicht der Fall.
D hat somit gutgläubig das Grundstück gem. §§ 892, 873 BGB des E erworben.

II. Ergebnis
E hat folglich sein Eigentum an den D verloren und somit keinen Anspruch gegen D auf Zustimmung seiner Wiedereintragung als Eigentümer, da kein Widerspruch zwischen materieller Rechtslage und formeller Grundbuchlage vorliegt.

Fall 6

Im Unterschied zu Fall 5 hat D hier noch vor der Auflassung und damit vor dem Eintritt des Rechtserwerbs positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs erlangt. Ein gutgläubiger Grundstückserwerb gem. §§ 873 Abs. 1, 925, 892 BGB scheidet damit aus.

Fall 7

Gem. § 892 Abs. 2 BGB ist für die Gutgläubigkeit abweichend von Abs. 1 der Zeitpunkt maßgeblich, zu dem nur noch die Eintragung erforderlich ist, also der Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags. Der Erwerber soll keine Nachteile durch die Arbeitsgeschwindigkeit des Grundbuchamtes haben, auf die er keinen Einfluss hat. D erfuhr erst nach Stellung des Eintragungsantrags beim Grundbuchamt von der Anfechtung. Daher hat er gutgläubig das Grundstück gem. §§ 873 Abs. 1, 925, 892 BGB erworben.

Fall 8

E hätte einen Widerspruch gem. § 899 BGB gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eintragen lassen können, welcher einen gutgläubigen Erwerb unmöglich macht. Gem. § 899 Abs. 2 BGB kann dieser durch eine einstweilige Verfügung oder aufgrund der Bewilligung erfolgen.

Fall 9

K könnte gegen D einen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 888 Abs. 1 BGB bezüglich der Wiedereintragung des E als Eigentümerin (und der Vormerkung des K, sofern diese gelöscht wurde) haben.
Das Grundbuch müsste diesbezüglich unrichtig sein.

I. Formelle Grundbuchlage
Nach der formellen Grundbuchlage ist D Eigentümerin des Grundstücks.

II. Materielle Rechtslage

1. Ursprünglich war E Eigentümerin des Grundstücks.

2. Eigentumsverlust an K
Diese hat ihr Eigentum nicht an K verloren, da nur das Verpflichtungsgeschäft geschlossen und eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs eingetragen wurde, es jedoch zumindest an der Eintragung des K fehlt.

3. Eigentumsverlust an D
Er könnte allerdings sein Eigentum an die D verloren haben. Es erfolgten Auflassung und Eintragung, § 873 BGB.
Fraglich ist jedoch, ob die E verfügungsberechtigt war.
Aufgrund der Eintragung der Vormerkung für die K ist die Verfügung im Verhältnis zu E relativ unwirksam, § 883 Abs. 2 BGB. Für K bleibt E Eigentümerin, auch wenn allen anderen Teilnehmern am Rechtsverkehr gegenüber, D Eigentümerin geworden ist. Aufgrund der relativen Unwirksamkeit der Übertragung des Eigentums zwischen E und D ist die Übereignung des Grundstücks von E an K auch nicht unmöglich geworden nach § 275 Abs. 1 BGB.
Weil E allerdings nicht mehr in das Grundbuch eingetragen ist, kann sie die Grundbuchänderung zugunsten der K nicht beantragen.

III. Ergebnis
K hat daher einen Anspruch gegen D aus § 888 Abs. 1 BGB, damit sie trotzdem zu ihrem Recht kommt. D muss ihr gem. § 888 BGB die gem. § 19 GBO erforderliche Zustimmung erteilen.

Zudem hat K gegen E einen Erfüllungsanspruch aus §§ 433 Abs. 1 BGB, d.h. einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück.

Fall 10

Hier kann K vom Insolvenzverwalter gemäß § 106 Abs. 1 InsO die Erfüllung des gesicherten Anspruchs trotz der Eröffnung des Insolvenzverfahrens verlangen.

Fall 11

Da D aufgrund positiver Kenntnis bösgläubig ist, müsste er der K in diesem Falle alle gezogenen Nutzungen, einschließlich der Gebrauchsvorteile analog §§ 990 Abs. 1 S. 1, 987 Abs. 1, 100 BGB herausgeben. Die h. M. begründet dies damit, dass die Vormerkung ein Anwartschaftsrecht darstellt, auf welches diese Vorschriften entsprechend angewendet werden können. Der Vormerkungsberechtigte gilt in dem Fall als Nutzungsberechtigter.

Fall 12

Fraglich ist, ob ein gutgläubiger Erwerb des Eigentums an dem Grundstück durch K trotz der Eintragung der Eigentümerstellung der A möglich ist.
Grundsätzlich muss im Rahmen des gutgläubigen Erwerbs nach § 892 BGB die Gutgläubigkeit beim Vollrechtserwerb vorliegen, was hier aufgrund der vorher stattgefundenen Berichtigung des Grundbuchs zu verneinen ist. Jedoch wird im Falle einer bestehenden Vormerkung entgegen dieses Grundsatzes aufgrund der umfassenden Schutzwirkung der Vormerkung (§ 883 Abs. 2 BGB) auf den Zeitpunkt der Vormerkungseintragung abgestellt. Voraussetzung ist vorliegend demnach das Bestehen einer wirksamen Vormerkung zugunsten der K.
E war mangels Eigentümerstellung nicht berechtigt, die Vormerkung zu bewilligen (§ 885 Abs. 1 BGB).
Jedoch könnte K die Vormerkung gutgläubig erworben haben. Voraussetzung dafür ist zunächst die Bewilligung der Vormerkung durch den Nichtberechtigten und das tatsächliche Bestehen des zu sichernden Anspruchs. Beides ist hier gegeben. K hat somit gemäß (nach a. A. analog) §§ 893 2. Alt., 892 BGB gutgläubig die Vormerkung erworben.
Anschließende Kenntnis berührt die Wirkung der Vormerkung und damit den Rechtserwerb nicht.
K hat gegen E somit einen Anspruch auf Erfüllung aus § 433 Abs. 1 BGB. E kann sich nicht auf Unmöglichkeit berufen.
Gegen A hat K einen Anspruch analog § 888 Abs. 1 BGB, die Eintragung des vorgemerkten Rechts zu bewilligen.

Fall 13

Für X bestehen die gleichen Ansprüche wie im Fall 9 für K, wenn K ihre Ansprüche gegen E und D wirksam abgetreten hat. Dazu bedarf es der Abtretung des durch die Vormerkung gesicherten schuldrechtlichen Anspruchs nach § 398 BGB. Aufgrund der Akzessorietät geht die Vormerkung mit der Abtretung des gesicherten Anspruchs entsprechend § 401 BGB auf X über, ohne dass es einer Eintragung des Übergangs bedarf.

Fall 14

Durch die Anfechtung ist der Grundstückskaufvertrag gem. § 142 Abs. 1 BGB von Anfang an nichtig. Die Anfechtung schlägt sich aufgrund der arglistigen Täuschung auch auf etwaige Verfügungsgeschäfte (Auflassung) durch K nieder (Lehre von der Fehleridentität). Tritt die K nun den angeblichen Anspruch an X ab, so wird diese nicht geschützt, d.h. ein gutgläubiger Zweiterwerb der Vormerkung bei nicht bestehender Forderung durch X ist nicht möglich. Die zu Unrecht eingetragene Vormerkung kann aufgrund der Akzessorietät zum Anspruch (analog § 401 BGB) nicht allein übertragen werden. Der in § 892 BGB geforderte rechtsgeschäftliche Erwerb der Vormerkung liegt also nicht vor.

Fall 15

Fraglich ist, ob X hier die Vormerkung kraft guten Glaubens erworben hat, d.h. ein gutgläubiger Zweiterwerb einer bestehenden Forderung durch X möglich ist.

Nach Auffassung der Rechtsprechung kann X gem. § 892 BGB die Vormerkung gutgläubig von K erwerben. Als erforderlicher rechtsgeschäftlicher Erwerb genüge es, dass die Forderungsabtretung nach § 398 BGB selbst ein Rechtsgeschäft sei.
Die h.L. dagegen verneint einen gutgläubigen Erwerb, da es an einem rechtsgeschäftlichen Erwerb fehle.

Für die h.L. spricht, dass der Erwerb der Vormerkung kraft Gesetzes (§ 401 BGB analog) aufgrund der Akzessorietät zum Anspruch gerade kein Rechtsgeschäft ist, wie dies aber in § 892 BGB gefordert ist. Eine Parallele zur Hypothek (dort ist die Frage in §§ 1154, 1155 BGB geregelt) kann nicht gezogen werden, da bei

der Abtretung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs kein Publizitätserfordernis zu beachten ist.

Fall 16

Vorliegend soll mit der Vormerkung der vertraglich festgelegte Rückübertragungsanspruch im Falle groben Undankes des S oder seinen Gesamtrechtsnachfolgern gesichert werden. Gem. § 883 Abs. 1 S. 2 BGB können Vormerkungen auch zur Sicherung von künftigen oder bedingten Ansprüchen eingetragen werden.
Allerdings kann ein Vormerkungsschutz für bedingte und künftige Ansprüche nach ständiger Rechtsprechung nur bestehen, wenn bereits eine feste Grundlage für die Ausgestaltung des Anspruches vorhanden ist. Andernfalls würden sich im Grundbuch zahlreiche Ansprüche wiederfinden, deren Entstehung gänzlich ungewiss ist. Damit wäre die Verkehrsfähigkeit der betroffenen Grundstücke in hohem Maße beeinträchtigt. Daher setzt ein bedingt abgeschlossenes Rechtsgeschäft einen sicheren „Rechtsboden“ für die künftige Wirksamkeit des Anspruchs voraus. Die Rückübereignungsverpflichtung wurde hier notariell beurkundet, sodass ein sicherer „Rechtsboden“ vorliegt, denn die Tatsache, dass das Eintreten des Anspruches vom subjektiven Willen des S oder seiner Erben abhängt, steht dem nicht entgegen.
Die Maßstäbe des groben Undankes stehen auch nicht dem Bestimmtheitsgebot des Grundbuches entgegen. Zwar kommt es bei der Auslegung des groben Undankes im Sinne von § 530 Abs. 1 BGB auf die Umstände des Einzelfalles an, jedoch wurde der Begriff durch die höchstrichterliche Rechtsprechung hinreichend ausgefüllt. Ein objektiv bestimmbarer Bedeutungsinhalt ist daher gegeben.
Der Vormerkbarkeit der Rückübereignungsverpflichtung steht auch nicht im Wege, dass sie sich auch auf die Erben des S bezieht. Denn gem. § 884 BGB wirkt eine Vormerkung auch gegenüber den Erben.
Mithin kann die Rückübereignungspflicht im Falle groben Undankes mit einer Vormerkung im Grundbuch gesichert werden.
(*BGH*, Beschl. v. 13.6.2002 V ZB 30/01 = NJW 2002, 2461)