

**Arbeitsgemeinschaft**  
**zur Vorlesung Sachenrecht im SS 2011**  
**bei Prof. Dr. Matthias Schmoeckel**

**Fall 8 – Der Bauernhof**

Bauer Bruno Bulldung (B) ist Bucheigentümer und Besitzer eines Bauernhofs, dessen wahre Eigentümerin die in der Stadt lebende Erbin des Vorbesitzers Elke Eigen-Thum (E) ist. Da B befürchtet, dass E die Unrichtigkeit des Grundbuchs bald entdecken wird, veräußert B den Bauernhof einschließlich eines Traktors, der ebenfalls der E gehört, zu einem auffallend niedrigen Kaufpreis an den angehenden Jungbauern Kevin Knolle (K), der auf dem Bauernhof zukünftig Kartoffeln anbauen will. Die Auflassung erfolgt am 23.07.2007 vor dem Notar N.

Die Eintragung des K als neuer Eigentümer in das Grundbuch gestaltet sich allerdings schwieriger, als zunächst angenommen, denn Dorfidiot Dethlef Dösel (D), der sich irrtümlicherweise für den Eigentümer des Grundstücks hält und diese Meinung auch lautstark in der örtlichen Dorfkneipe kundtut, will im Wege der einstweiligen Verfügung einen Widerspruch gegen das Eigentum des B eintragen lassen. Zu D's Überraschung bewilligt B ihm am 29.07.2007 die Eintragung des Widerspruchs, da er vermeiden möchte, dass sich im Rahmen des Verfahrens ein Gericht mit den Eigentumsverhältnissen an „seinem“ Bauernhof befasst. Seinem Käufer K versichert B indessen glaubhaft die völlige Haltlosigkeit der Rechtsansicht des D und dass er den Widerspruch letztlich nur bewilligt habe, um den Dorffrieden zu wahren. Der Antrag des D auf Eintragung des Widerspruchs geht am 30.07.2007 beim Grundbuchamt ein. Am 01.08.2007 wird beim Grundbuchamt der Antrag auf Eintragung des K als Eigentümer gestellt; am 05.08.2007 nimmt K Bauernhof und Traktor in Besitz. Bereits zuvor hatte K allerdings im Dorf mit Nachforschungen begonnen, um herauszufinden, weshalb B so überstürzt und zu einem so niedrigen Preis verkauft hatte. Dort erzählte man dem K auch bereitwillig von den „ungeklärten Eigentumsverhältnissen“ und den Behauptungen des D. Am 01.09.2007 wird der Widerspruch zu Gunsten des D eingetragen.

Die Eintragung des K als neuer Eigentümer erfolgt am 10.09.2007 Zwei Tage zuvor hatte K noch aus sicherer Quelle erfahren, dass B niemals Eigentümer des Grundstücks war. Am 17.09.2007 verlangt E von K die Räumung des Bauernhofs und die Herausgabe des Traktors.

Zu Recht?

## Lösung

### A. ANSPRUCH DER E GEGEN K AUF HERAUSGABE (RÄUMUNG) DES GRUNDSTÜCKS GEM. § 985 BGB

I. BESITZ DES K (+)

II. EIGENTUM DER E (-)

1. *Ursprünglich war E Eigentümer*

2. *Verlust des Eigentums der E durch Eigentumsübertragung B/K gem. §§ 873, 925 BGB (-)*

a) Auflassung (=dingliche Einigung) gem. § 925 BGB (+) (am 23.7.2007)

b) Eintragung des K im Grundbuch (+) (am 10.9.2007)

c) Berechtigung des B (-)

d) Zwischenergebnis

3. *Verlust des Eigentums durch gutgläubigen Eigentumserwerb des K von B gem. §§ 873, 925, 892 BGB (+)*

a) Voraussetzungen der §§ 873, 925 BGB bis auf die Berechtigung (+)

b) Verkehrsgeschäft (+)

Erwerber K und Veräußerer B sind personenverschieden.

c) Eintragung des Veräußerers im Grundbuch (+)

B ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

d) Unkenntnis des Erwerbers

aa) Keine positive Kenntnis (+)

Zumindest bis zum 8.9.2007 wusste K nicht sicher, dass es sich bei B nicht um den Eigentümer des Grundstücks handelte.

bb) Relevanter Zeitpunkt

Gem. § 892 Abs. 2 BGB ist für das Vorhandensein/Fehlen der positiven Kenntnis des Erwerbers auf den Zeitpunkt der Antragstellung der Eintragung in das Grundbuch abzustellen. Hier fehlt dem K die positive Kenntnis im Zeitpunkt der Antragstellung (10.9.2007).

e) Kein wirksamer Widerspruch (+)

aa) Kein Widerspruch im Grundbuch eingetragen

bb) Relevanter Zeitpunkt

cc) Aber: Wirksamkeit des Widerspruchs (-)

f) Zwischenergebnis:

4. *Zwischenergebnis*

III. ERGEBNIS:

### B. ANSPRUCH DER E GEGEN K AUF HERAUSGABE DES TRAKTORS GEM. § 985 BGB

I: BESITZ DES K (+)

II. EIGENTUM DER E (-)

1. *Ursprünglich war E Eigentümer*

2. *Verlust des Eigentums der E durch Eigentumsübertragung B/K gemäß § 926 Abs. 1 BGB*

a) (Versuchte) Veräußerung eines Grundstücks (+)

b) Einigsein von B und K über die Erstreckung der Veräußerung auf das Zubehör (+)

c) Berechtigung des B (= Eigentum an dem Traktor) (-)

d) Zwischenergebnis

3. *Verlust des Eigentums durch Eigentumserwerb des K vom Nichtberechtigten gemäß §§ 926 Abs. 2, 932 BGB (-)*

a) Besitzerwerb des K an dem Traktor aufgrund einer Grundstücksveräußerung (+)

b) Fehlende Berechtigung des Veräußerers B (+)

c) Gutgläubigkeit des K gem. § 932 zum Zeitpunkt der Besitzerlangung (vgl. § 926 Abs. 2 HS 2 BGB (-))

d) Zwischenergebnis

4. *Zwischenergebnis*

III. KEIN RECHT ZUM BESITZ DES K GEM. § 986 BGB (+)

IV. ERGEBNIS

## **A. Anspruch der E gegen K auf Herausgabe (Räumung) des Grundstücks gem. § 985 BGB**

**I. Besitz des K (+)**

**II. Eigentum der E (-)**

**1. Ursprünglich war E Eigentümer**

**2. Verlust des Eigentums der E durch Eigentumsübertragung B/K gem. §§ 873, 925 BGB (-)**

a) Auflassung (=dingliche Einigung) gem. § 925 BGB (+) (am 23.7.2007)

b) Eintragung des K im Grundbuch (+) (am 10.9.2007)

c) Berechtigung des B (-)

d) Zwischenergebnis

Eigentumsübertragung B/K (-)

**3. Verlust des Eigentums durch gutgläubigen Eigentumserwerb des K von B gem. §§ 873, 925, 892 BGB (+)**

**a) Voraussetzungen der §§ 873, 925 BGB bis auf die Berechtigung (+)**

**b) Verkehrsgeschäft (+)**

Erwerber K und Veräußerer B sind personenverschieden.

**c) Eintragung des Veräußerers im Grundbuch (+)**

B ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

#### **d) Unkenntnis des Erwerbers**

##### aa) Keine positive Kenntnis (+)

Zumindest bis zum 8.9.2007 wusste K nicht sicher, dass es sich bei B nicht um den Eigentümer des Grundstücks handelte.

Merke: Auf eine etwaige grob-fahrlässige Unkenntnis kommt es – anders als beim gutgläubigen Erwerb beweglicher Sachen (vgl. § 932) – gerade nicht an. Grund: Das Grundbuch ist als staatlich geführtes Register ein stärkerer Rechtsscheinsträger als der bloße Besitz bei beweglichen Sachen. Auf die Richtigkeit des Grundbuchs muss man sich verlassen dürfen.

##### bb) Relevanter Zeitpunkt

Gem. § 892 Abs. 2 BGB ist für das Vorhandensein/Fehlen der positiven Kenntnis des Erwerbers auf den Zeitpunkt der Antragstellung der Eintragung in das Grundbuch abzustellen. Hier fehlt dem K die positive Kenntnis im Zeitpunkt der Antragstellung (10.9.2007).

#### **e) Kein wirksamer Widerspruch (+)**

##### aa) Kein Widerspruch im Grundbuch eingetragen

D hat am 30.7.2007 die Eintragung eines Widerspruchs (§ 899 BGB) gegen die Eintragung des B beantragt. Am 1.9.2007 wurde diesem Antrag auf Bewilligung des voreingetragenen B entsprochen und der Widerspruch des D eingetragen.

##### bb) Relevanter Zeitpunkt

Nach h.M. ist der maßgebliche Zeitpunkt für das Vorliegen/Fehlen eines Widerspruchs die Vollendung des Rechtserwerbs, d.h. im vorliegenden Fall nach bereits erfolgter Auflassung die Eintragung des Eigentumswechsels. Zu diesem Zeitpunkt war aber ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen.

Merke: Anders als bei der Frage der Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs kommt es für die Frage nach dem Vorliegen eines Widerspruchs mithin nicht auf den Zeitpunkt der Antragstellung der Eintragung des Eigentumswechsels sondern – im Regelfall, d.h. bei vorheriger Auflassung – auf die Eintragung selbst an. Wird demnach in der Zeit zwischen Eintragungsantrag und Eintragung noch ein Widerspruch eingetragen, so verhindert dies einen gutgläubigen Erwerb.

##### cc) Aber: Wirksamkeit des Widerspruchs (-)

Wirksam ist nur ein für den wahren Berechtigten eingetragener Widerspruch. Ein nicht für den wahren Berechtigten (d.h. den Inhaber des Berichtigungsanspruchs nach § 894 BGB), sondern für einen nichtberechtigten Dritten eingetragener Widerspruch hindert den redlichen Erwerb daher nicht (MünchKomm-BGB/Wacke, § 892 Rn.46; § 899 Rn.24; Soergel/Stürner, § 892 Rn.27; Staudinger/Gursky, § 899 Rn.4 a.E.).

**f) Zwischenergebnis:**

Eigentumsverlust der E durch Eigentumsübertragung B/K gem. §§ 873, 925, 892 BGB (+)

**4. Zwischenergebnis**

Eigentum der E (-)

**III. Ergebnis:**

Anspruch der E gegen K auf Herausgabe des Grundstücks aus § 985 BGB (-).

**B. Anspruch der E gegen K auf Herausgabe des Traktors gem. § 985 BGB**

**I: Besitz des K (+)**

**II. Eigentum der E (-)**

**1. Ursprünglich war E Eigentümer**

**2. Verlust des Eigentums der E durch Eigentumsübertragung B/K gemäß § 926 Abs. 1 BGB**

Merke: Die Eigentumsübertragung an beweglichen Sachen, die Zubehör eines nach §§ 873, 925 BGB übertragenen Grundstücks darstellen, folgt gemäß § 926 Abs. 1 BGB nicht den Regeln der Übertragung beweglicher Sachen (§§ 929 ff.), sondern den Regeln der Übertragung von Grundstücken (§§ 873 ff., 925). Erforderlich ist somit neben einer (versuchten) Veräußerung des Grundstücks lediglich die Einigung, dass sich die Veräußerung des Grundstücks auch auf das Zubehör erstrecken soll und nicht etwa die Übergabe der einzelnen Zubehörstücke.

**a) (Versuchte) Veräußerung eines Grundstücks (+)**

Der Bauernhof sollte von B auf K übertragen werden.

**b) Einigsein von B und K über die Erstreckung der Veräußerung auf das Zubehör (+)**

**c) Berechtigung des B (= Eigentum an dem Traktor) (-)**

**d) Zwischenergebnis**

Eigentumsübertragung B/K gemäß § 926 Abs. 1 BGB (-)

### **3. Verlust des Eigentums durch Eigentumserwerb des K vom Nichtberechtigten gemäß §§ 926 Abs. 2, 932 BGB (-)**

**Merke:** Handelt es sich bei dem Veräußerer von Zubehörstücken nicht um den Berechtigten, so richtet sich der Erwerb vom Nichtberechtigten – anders als der Erwerb vom Berechtigten – nicht nach den Regeln des Grundstückerwerbs, sondern vielmehr nach §§ 932 ff. BGB.

**a) Besitzerwerb des K an dem Traktor aufgrund einer Grundstücksveräußerung (+)**

**b) Fehlende Berechtigung des Veräußerers B (+)**

**c) Gutgläubigkeit des K gem. § 932 zum Zeitpunkt der Besitzerlangung (vgl. § 926 Abs. 2 HS 2 BGB (-)**

(-) da K bereits vor dem Zeitpunkt der Besitzerlangung an dem Traktor (5.8.2007) aufgrund seiner Nachforschungen im Dorf Kenntnis von den ungeklärten Eigentumsverhältnissen an dem Bauernhof hatte, und ihm somit seit diesem Zeitpunkt grob-fahrlässige Unkenntnis hinsichtlich des fehlenden Eigentums des B an dem Traktor gem. § 932 BGB zur Last gelegt werden muss.

**d) Zwischenergebnis**

Eigentumserwerb des K vom Nichtberechtigten gemäß §§ 926 Abs. 2, 932 BGB (-)

**4. Zwischenergebnis**

Eigentum der E (+)

**III. Kein Recht zum Besitz des K gem. § 986 BGB (+)**

**IV. Ergebnis**

Anspruch der E gegen K aus Herausgabe des Traktors gemäß § 985 BGB (+)