



universität**bonn**

Repetitorium Sachenrecht – 5. Rechte an Grundstücken, insbesondere Eigentumserwerb (Dienstag, 14.04.2015)

Prof. Dr. Michael Beurskens, LL.M. (Chicago), LL.M. (Gew. Rechtsschutz), Attorney at Law (New York)



Was behandeln wir heute?

Grundbuch

Eigentumserwerb

1

Was muss man über das Grundbuch wissen?

2

Wie wird man Eigentümer eines Grundstücks?

Welche Fragen aus dem Immobiliarsachenrecht sind relevant?

Grundbuch

Eigentumserwerb an Grundstücken (§§ 873, 925 BGB)

- Insb. gutgläubiger Erwerb (§ 892 BGB)

Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB)

Sicherung schuldrechtlicher Ansprüche durch Vormerkung
(§ 883 BGB)

Grundschild (§§ 1192 ff. BGB) → Kreditsicherungsrecht

Eigentumserwerb



universität**bonn**

Grundbuch

Eigentumserwerb

1

Was muss man über das
Grundbuch wissen?

Was sind „**formelles**“ und „**materielles**“ Grundbuchrecht?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Mat. Immobiliarsachenrecht

§§ 873 ff. BGB

Wer ist **Berechtigter**?

Prüfungs-
gegenstand

egal **wie** eingetragen wurde

Nicht
Prüfungs-
gegenstand

Hat **der Rechtspfleger**
„rechtmäßig“ gehandelt?

§§ 13, 17, 19, 20, 29, 39, 40 GBO

Form. Grundbuchrecht



Was ist ein Grundstück?

Räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche,

der **katastermäßig vermessen** und bezeichnet ist,

sowie im Grundbuch **auf einem gesonderten Grundbuchblatt** oder **mit einer gesonderten Nummer** eines gemeinschaftlichen Grundbuchblattes geführt wird.

Welche **Voraussetzungen** bestehen für eine Eintragung im Grundbuch?

I. **Eintragungsantrag** (§ 13 GBO) durch Betroffenen oder Begünstigten

II. **Eintragungsbewilligung** des Betroffenen (§ 19 GBO) – „formelles Konsensprinzip“ – beachte Form § 29 GBO

Bei **Eigentumsübertragung** → auch materielle Wirksamkeit (§ 20 GBO) – „materielles Konsensprinzip“

III. **Voreintragung** des Betroffenen (§ 39 GBO) – auch Erbe (§ 40 GBO)



Wie ist das Grundbuch **aufgebaut**?

- Bestandsverzeichnis
- Abteilung 1: Eigentum
- Abteilung 2: Grundpfandrechte
- Abteilung 3: sonstige Grundstücksrechte

Wichtig: Numerus clausus der eintragungsfähigen Rechte
(Typenzwang / Typenfixierung)

Was ist der **Rang** von Grundstückrechten?

Grundbuch

Eigentumserwerb

E bestellt für Bank A und Bank B jeweils bei verschiedenen Notaren eine „erstrangige“ Grundschild an seinem Grundstück und bewilligt deren Eintragung im Grundbuch.

Bank A stellt als Erste Antrag auf Eintragung der Grundschild beim Grundbuchamt und zahlt sofort danach den Kredit an E aus.

Bank B stellt kurz darauf ebenfalls Antrag auf Eintragung.

Versehentlich wird Bank B **vor** Bank A eingetragen. Daraufhin zahlt auch diese den Kredit an E aus.

Kann Bank A von Bank B Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB) oder Zustimmung zu einer Rangänderung (§ 880 Abs. 2 BGB) verlangen?

Welcher Zusammenhang besteht zwischen **Eingangs- und Eintragungsreihenfolge?**

Grundbuch

Eigentumserwerb

Eintragungs-
verfahren

- Prioritätsprinzip nach Eingang (§§ 17, 45 GBO)

Materiell-
rechtlicher Rang

- Prioritätsprinzip nach Eintragung (§ 879 BGB)

➔ Verstoß gegen § 45 GBO (Eingangsordnung)
führt nicht zur Unrichtigkeit



universität**bonn**

Grundbuch

Eigentumserwerb

2

Wie wird man Eigentümer
eines Grundstücks?

Welche **Voraussetzungen** bestehen für den Eigentumserwerb an einem Grundstück?

- I. Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber („Auflassung“, Form des § 925 Abs. 1 BGB)
- II. Eintragung des Erwerbs in das Grundbuch
- III. (Einigsein im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs) → nur wenn problematisch
- IV. Berechtigung = Verfügungsbefugnis des Veräußerers

Was umfasst die Übereignung eines Grundstücks?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Lieferant L hat zahlreiche Heizkörper unter Eigentumsvorbehalt an E liefern lassen, der sie in dem Gebäude zur späteren Montage bereitgestellt hat.

Noch bevor E die Rechnung des L bezahlt oder die Heizkörper installiert, schließt E mit K einen Kaufvertrag über das Grundstück und erklärt die Auflassung. Der Eigentumsübergang wird im Grundbuch eingetragen; K bezieht das Gebäude.

Als E auch in den folgenden Monaten die Rechnung nicht bezahlt, erklärt L den Rücktritt vom Kaufvertrag über die Heizkörper.

Hat L gegen K einen Anspruch auf Herausgabe aus § 985 BGB?

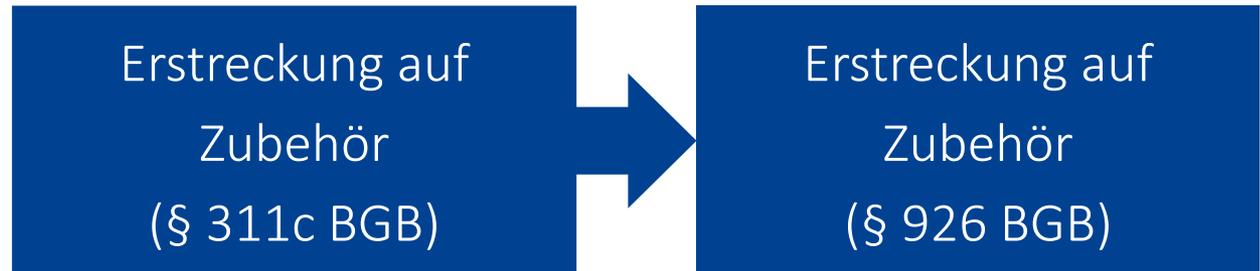
Wie stehen **schuldrechtliche** und **sachenrechtliche** Vorgaben zueinander?

- Eigentumsverschaffung → §§ 873, 925 BGB
- Übergabe → § 854 BGB / § 870 BGB



*Heilung durch Auflassung
und Eintragung
(§ 311b Abs. 1 S. 2 BGB)*

*Vorlage des not. Vertrages
(§ 925a BGB) → Ordnungsv*



Grundbuch

Eigentumserwerb





Was setzt § 873 Abs. 1 BGB voraus?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Übereignung eines Grundstücks (§ 925 BGB)

Belastung eines Grundstücks mit Grundschuld (§ 1191 BGB)

Übertragung oder Belastung der (Buch-) Grundschuld

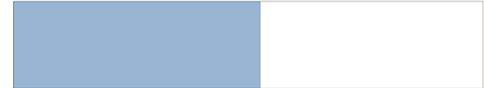
Nicht: Abtretung eines Anspruchs auf Einräumung eines Rechts (§ 398 BGB)

Nicht: Aufhebung (§ 875 BGB), Verzicht (§ 928 BGB)

Dingl. Einigung

Eintragung im Grundbuch

konstitutiv → anders idR im Handelsregister



Wann ist die dingliche Einigung **bindend**?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Die Bank B verlangt von E zur Sicherung eines Kredits die Bestellung einer Grundschuld.

E lässt eine Eintragungsbewilligung vor dem Notar N öffentlich beglaubigen. Er weist den Notar N an, B eine Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde und der Eintragungsbewilligung zu erteilen. Zudem bevollmächtigte E den N, die Eintragung der Grundschuld herbeizuführen.

Am nächsten Tag erbt E eine Million Euro und benötigt keinen Kredit mehr. Daraufhin „widerruft“ er die dingliche Einigung mit der Bank B, bevor N eine Ausfertigung der Urkunde herstellen konnte. B meint, E sei an seine Einigung gebunden gewesen.

War die Einigung bindend?



Was regelt § 873 Abs. 2 BGB?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Grundsatz: Einigsein bei Eintragung

Ausnahme: Bindungswirkung (§ 873 Abs. 2 BGB)

Notarielle
Beurkundung
(insb. § 925 BGB)

Abgabe vor
Grundbuchamt

Einreichung bei
Grundbuchamt

Aushändigung der formwirksamen
Eintragungsbewilligung (§§ 19, 29 GBO)

Anwartschaftsrecht mit Eintragungsantrag beim Grundbuchamt



Was regelt § 925 BGB?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Abs. 1 („Auflassung“)

- Zuständige Stelle = Notar, Gerichtsvergleich, Konsularbeamte
- Notarielle Beurkundung üblich (wg. § 29 GBO, § 873 Abs. 2 BGB, § 925a BGB) aber nicht erforderlich
- Gleichzeitige Anwesenheit = auch Vertreter, nicht Bote oder verzögert nach § 128 BGB
➔ Rechtsfolge: § 125 S. 1 BGB (Nichtigkeit!)

Abs. 2 BGB: Keine Bedingung oder Befristung

- Insb. kein Eigentumsvorbehalt, keine Sicherungsübereignung
- Schutz: Vormerkung, Anderkonto

Was gilt für „falsa demonstratio“ bei der Auflassung? → **Parzellenfall**

Grundbuch

Eigentumserwerb

Schritt 1

Auslegung der Erklärungen nach
§§ 133, 157 BGB

Schritt 2

Formwirksamkeit dieser Erklärungen
(§ 125 S. 1 BGB)

- Andeutung genügt (Andeutungstheorie)
- Unbewusstes Abweichen → Vorrang der Privatautonomie vor der Form wenn keine schutzwürdigen Belange Dritter

Was gilt, wenn der Erwerber **fehlerhaft voreingetragen** ist?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Eigentümer E eines Rhein-Grundstücks in Bonn ist verstorben. Mangels eines Testaments wird seinem Sohn S ein Erbschein erteilt. Aufgrund dieses Erbscheins wird S als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Nun stellt sich heraus, dass E ein Testament erstellt hatte, in dem er seine Geliebte G zur Alleinerbin benannt hatte.

Da S allerdings schon im Haus des E eingezogen ist und sich dort wohl fühlt, schließt er mit G einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück erklärt die Auflassung und bewilligt die Eintragung.

Ist zum Eigentumserwerb des S eine Eintragung im Grundbuch erforderlich?

Welche Bedeutung hat **§ 878 BGB**?

1. Erklärung des Berechtigten abgegeben (§ 873 Abs. 1 BGB)
2. Bindungswirkung nach § 873 Abs. 2 BGB
3. Eintragungsantrag beim Grundbuchamt (§ 13 GBO)



Verfügungsbeschr. stehen Erwerb nicht entgegen

- **§§ 20 Abs. 1, 23 Abs. 1 ZVG** – Anordnung der Zwangsversteigerung
- **§§ 80 Abs. 1, 81 Abs. 1 S. 1 InsO** – Eröffnung des Insolvenzverfahrens
- **§§ 2205, 2211 BGB** – Testamentsvollstreckung
- **§§ 135, 136 BGB** – gesetzliche, behördliche, gerichtliche Veräußerungsverbote



Worauf ist § 878 BGB anwendbar?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Rechtsgeschäftliche Verfügung

„Berechtigter“

- §§ 873, 875, 877 BGB
- Verzicht (§ 928 BGB)
- Vormerkung (§ 883 BGB)
- Widerspruch (§ 899 BGB)

- Voreingetr. Eigentümer
- Streitig:** Nichtber. mit Verfügungsmacht (§ 185 BGB)?

Nicht Zwangsvollstreckung





Was gilt für **Veränderungen**
in der Person des Veräußernden?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Tod / Geschäftsunfähigkeit **vor** Bindungswirkung

§ 130 Abs. 2 BGB → Widerruf der Erben erforderlich
(**nicht: § 878 BGB**)

Verfügungsbeschränkung **vor** Bindungswirkung **oder** Antragstellung

Kein Rechtserwerb möglich

Verfügungsbeschränkung **nach** Bindungswirkung **und** Antragstellung

Rechtserwerb weiter möglich

Welche Folgen haben **nachträgliche Verfügungsbeschränkungen**?

Grundbuch

Eigentumserwerb

Am 2. Januar wurde E als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen, dass zuvor X gehörte. Am 9. Mai zeigte sich, dass E den X arglistig getäuscht hatte. X erklärte sofort die Anfechtung von Kaufvertrag und dinglicher Einigung.

Am 2. April hat E sich mit K in notariell beurkundeter Form über die Übertragung eines anderen Grundstücks geeinigt. Am 30. April lagen alle erforderlichen Genehmigungen vor und Notar N beantragte den Vollzug der Urkunde beim Grundbuchamt.

Am 10. Mai wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des E eröffnet.

1. Kann K noch Eigentümer des Grundstücks werden?
2. Kann X einen Widerspruch in das Grundbuch eintragen lassen?