



universität**bonn**

Repetitorium Sachenrecht – 6. Vormerkung, Publizität des Grundbuchs (Mittwoch, 15.04.2015)

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



Was behandeln wir heute?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

1

Inwieweit ist ein gutgläubiger Erwerb möglich?

2

Was ist eine Vormerkung?

3

Was gilt für die Grundbuchberichtigung?

4

Was gilt für die GbR im Grundbuch?



gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

1

Inwieweit ist ein
gutgläubiger Erwerb
möglich?

Was **setzt** ein gutgläubiger Erwerb von Immobiliarsachenrechten zusätzlich **voraus**?

- I. **Unrichtigkeit des Grundbuchs**
- II. Verfügender wird **durch Grundbuch als Berechtigter ausgewiesen**
- III. **Keine positive Kenntnis** von der Unrichtigkeit
§ 892 Abs. 2 BGB: bis Stellung des Eintagungsantrags
→ spätere Kenntnis egal
- IV. Kein **Widerspruch** eingetragen

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Welche **Voraussetzungen** hat ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

- I. Einigung (+Einigsein oder § 873 Abs. 2 BGB)
- II. Eintragung
- III. Keine Berechtigung
- IV. (Rechtsgeschäftlicher Erwerb iSe Verkehrsgeschäfts)
- V. Unrichtiges Grundbuch legitimiert den Nichtberechtigten
→ maßgeblich: Zeitpunkt der Eintragung
- VI. Keine Kenntnis von der Unrichtigkeit (Tatsache und rechtliche Wertung bzw. bewusstes Sich-Verschließen)
- VII. Kein Widerspruch vor Eintragung
→ Achtung: Hindert nicht etwa Gutgläubigkeit!

Wann ist das Grundbuch „**unrichtig**“ im Sinne von §§ 891 ff. BGB?

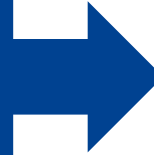
gutgl. Erwerb

Vormerkung

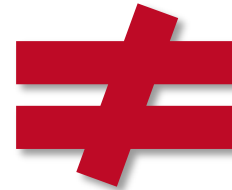
§ 894 BGB

§ 899a BGB

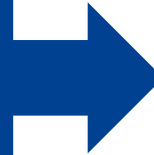
Materielle
Rechtslage



tatsächliche
Rechtsstellung
→ chronologisch



Formelle
Rechtslage



Eintragungen im
Grundbuch





Was versteht man unter dem „**öffentlichen Glaube**“ des Grundbuchs?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Öffentlicher Glaube des Grundbuchs (§ 891 BGB)

Vorrang der Grundbuchlage

Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit

Analog § 1006 Abs. 2 BGB: Frühere Eintragung entsprach wahrer Rechtslage (str.)

Siehe auch: Handelsregister (§ 15 HGB), Gesellschafterliste (§ 16 GmbHG), Erbschein (§ 2365 BGB)



Worauf bezieht sich der **gute Glaube des Grundbuchs**?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

positiv

Zu Unrecht eingetragene
Rechte gelten als
bestehend
→ gutgläubiger Erwerb

negativ

Zu Unrecht nicht
eingetragene Rechte
gelten als nicht
bestehend →
gutgläubiger lastenfreier
Erwerb

Zu Unrecht nicht eingetr.
Verfügungsbeschr.
gelten als nicht
bestehend →
gutgläubiger Erwerb

NICHT:
zu Unrecht eingetragene
Verfügungsbe-
schränkungen!

Worauf kann man im Hinblick auf das Grundbuch vertrauen?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

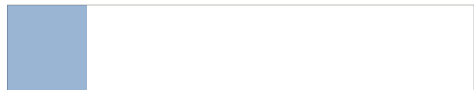
§ 894 BGB

§ 899a BGB

Laut Grundbuch ist „Peter Müller“ Eigentümer eines Grundstücks. Aufgrund seines hohen Alters muss er sich für mehrere Monate einer stationären Behandlung im Krankenhaus unterziehen.

Sein Sohn, der ebenfalls „Peter Müller“ heißt, nutzt die Gelegenheit: Er schließt einen Kaufvertrag mit X über das Grundstück seines Vaters ab und erklärt die Auflassung. Das Grundbuchamt nimmt die Eintragung vor. Als sein Vater aus dem Krankenhaus zurückkehrt, ist er empört.

Hat „Peter Müller“ gegen X einen Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB?





Inwieweit ist ein gutgläubiger Erwerb möglich?

Zu welchem **Zeitpunkt** muss das Grundbuch unrichtig sein?

gutgl. Erwerb

Unrichtig bei Auflassung und Antragstellung

Vormerkung

Korrektur vor Eintragung (=endgültigem Erwerb) schadet

§ 894 BGB

Richtig bei Auflassung und Antragstellung

§ 899a BGB

Folge späterer Fehlerhaftigkeit streitig

M_1 : Erwerb (+)
→ aber Zeitpunkt des Unrichtigwerdens

M_2 : Erwerb (-), da bei Einigung nicht „unrichtig“





Hat ein Widerspruch **Rückwirkung**?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Im November 2013 war X als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen worden. Bald zeigte sich, dass X den vorherigen Eigentümer E arglistig getäuscht hatte, woraufhin dieser den Kaufvertrag und die Auflassung erfolgreich anfocht (§ 142 BGB).

Am 1. Dezember 2013 bestellte X noch eine Grundschuld in Höhe von 50.000 € zugunsten des bösgläubigen B. Am 10. Dezember 2013 ließ E mittels einstweiliger Verfügung einen Widerspruch gegen das Eigentum des X eintragen. Am 15. Dezember 2013 trat B die Grundschuld mit beglaubigter Erklärung an den gutgläubigen G ab. Am 12. Januar 2014 wurde E als wahrer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Kann G von E Duldung der Zwangsvollstreckung verlangen?



universität**bonn**

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

2

Was ist eine Vormerkung?



Welche **Rechtsnatur** hat eine Vormerkung?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Kein dingliches Recht

→ § 891 BGB nicht unmittelbar anwendbar

aber: **Sicherung sui generis**

→ „Prophezeiung“ des Erwerbs (Widerspruch „protestiert“)

Streng akzessorisch → spätere Heilung lässt Vormerkung nicht wiederaufleben

Künftige / bedingte Forderungen nur, wenn konkret = Entstehung nicht in Hand des künftig Verpflichteten

Welche Voraussetzungen bestehen für die **Bestellung** einer Vormerkung?

- I. Bestehen eines **zu sichernden Anspruchs** (§ 883 Abs. 1 S. 1 BGB)
- II. Einseitige **Bewilligung** oder gerichtliche **einstweilige Verfügung** (§ 885 Abs. 1 S. 1 BGB)
- III. **Eintragung** im Grundbuch (§§ 883, 885 BGB)
- IV. **Berechtigung** des Bewilligenden

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Warum sollte man eine Vormerkung eintragen lassen?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E verkauft an K eine noch nicht amtlich vermessene, aber durch farbige Markierung auf einem Lageplan eindeutig bestimmte, Teilfläche eines Baugrundstücks. E und K schließen vor dem Notar in beurkundeter Form einen Kaufvertrag und geben Auflassungserklärungen ab. Notar N wird von K und E beauftragt, die Eintragung des K im Auftrag beider Parteien im Grundbuch herbeizuführen.

Ist es nach erklärter Auflassung noch sinnvoll, eine Auflassungsvormerkung zugunsten des K eintragen zu lassen?



Wie sieht das in der Klausur aus? (Z III 611 vom 23.8.2012)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

V und K schließen einen notariellen Kaufvertrag über ein Grundstück der V, erklären die Auflassung und bevollmächtigen den Notar Eintragungsantrag zu stellen, sobald K den Kaufpreis gezahlt hat. Bald darauf bietet N einen höheren Preis. Auch mit N schließt V einen notariell beurkundeten Kaufvertrag und erklärt die Auflassung. Zudem bewilligt seine eine Auflassungsvormerkung, die sofort eingetragen wird. Drei Wochen später überweist K den Kaufpreis und der Notar beantragt die Eintragung im Grundbuch. Einen Monat später wird er eingetragen. Wiederum einen Monat darauf beantragt N die Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuchamt verweigert dies unter zutreffendem Hinweis auf § 19 GBO.

1. Ist K Eigentümer des Grundstücks geworden?
2. Kann N von K Zustimmung zu ihrer Eintragung verlangen?
3. Wie wäre die Rechtslage, wenn V und N absichtlich einen zu niedrigen Preis im Kaufvertrag beurkundet haben?

Kann man einen **Widerspruch gegen eine Vormerkung** eintragen lassen?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E verkauft sein Grundstück an K und bewilligt ihm eine Auflassungsvormerkung. Nun stellt sich heraus, dass K den E arglistig getäuscht hat.

E beantragt den Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung eines Widerspruchs gegen die Vormerkung.

Ist dem Antrag stattzugeben?



Was passiert, wenn ein nichtiger Anspruch
später **doch noch entsteht**?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Heilung wirkt nur ex nunc

Kein „künftiger Anspruch“ mangels fester
Rechtsgrundlage (noch abhängig vom Willen des
Veräußerers)

Hinzuerwerb der Vormerkung nach §§ 401, 405 BGB?

Novation bzgl. Vormerkung möglich (§ 141 BGB)

Vormerkung erfasst Anspruch, wenn inhaltlich
kongruent (str. „Extension“: Ausdehnung auf weitere
Ansprüche) → nicht ex tunc, sondern ex nunc



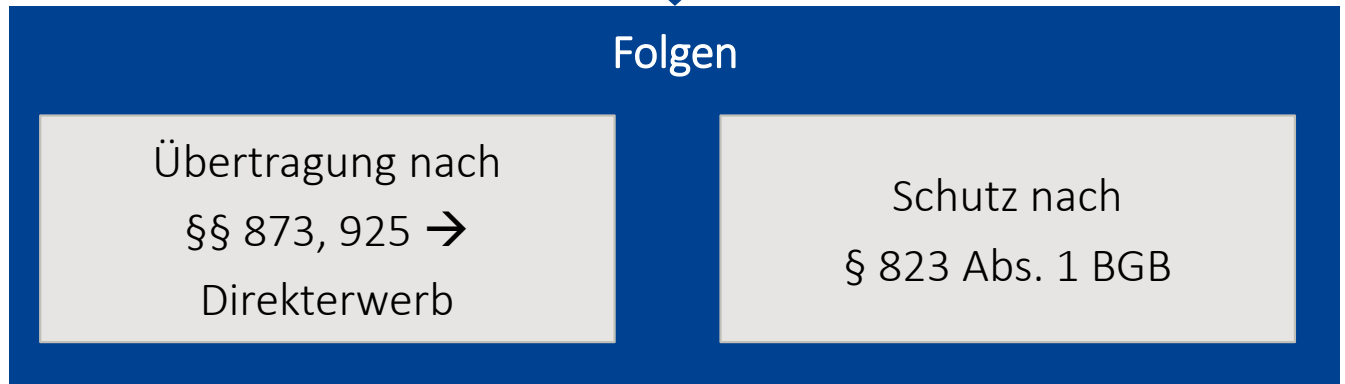
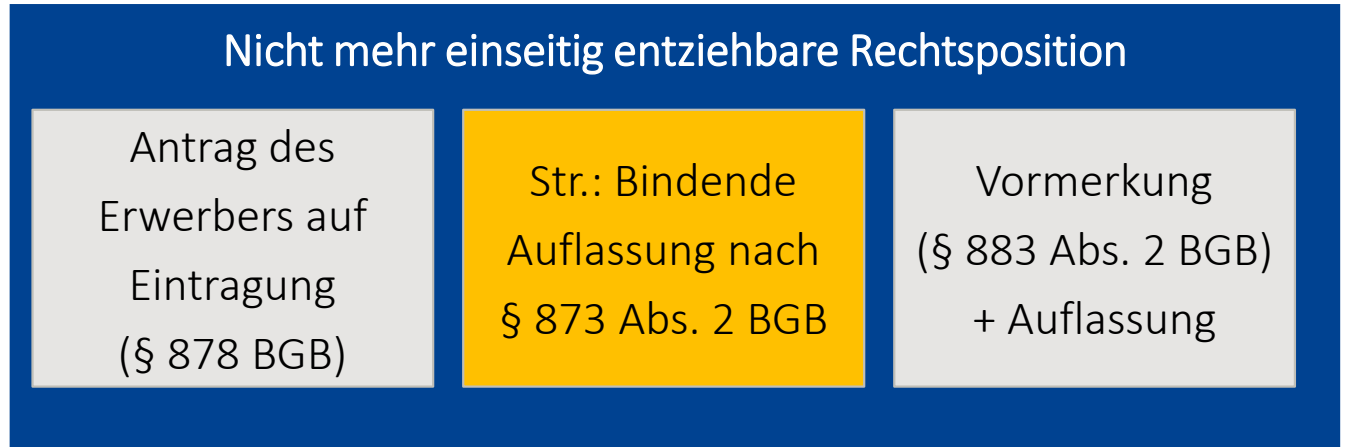
Wann erwirbt man eine „Auflassungsanwartschaft“?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB





universität**bonn**

Was ist eine Vormerkung?

Wie **überträgt** man eine Vormerkung?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Wichtig: Nicht § 873 BGB!

Stattdessen Abtretung des Anspruchs (§ 398 BGB)
→ Vormerkung geht automatisch über (§ 401 BGB)



Grundbuchberichtigung (§ 894 BGB) möglich
– aber nicht Wirksamkeitserfordernis



Wie **wirkt** eine Vormerkung?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Im formellen
Grundbuchrecht

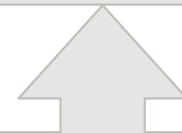


Wirkungslos
→ keine Grundbuchsperr

Materiellrechtlich



§ 883 Abs. 2 BGB:
Zwischenverfügung
unwirksam



Bei Zwischenverfügung wird
idR Ermächtigung
(§ 185 Abs. 2 BGB) verlangt



Verstößt die **Abtretung einer Grundschuld** gegen § 883 Abs. 2 BGB? (BGHZ 64, 316)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E hat sein Grundstück wirksam an K übereignet (§§ 873, 925 BGB). **K** bestellt eine Eigentümerbriefgrundschuld in Höhe von 100.000 €, die im Grundbuch eingetragen wird.

Bald darauf tritt K vom Kaufvertrag mit E zurück. Durch einstweilige Verfügung erwirkt **E** eine Vormerkung zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs, die ebenfalls eingetragen wird.

Nach Eintragung der Vormerkung tritt K seine Eigentümergrundschuld an die Bank B ab.

Hat E gegen B einen Anspruch auf Zustimmung zur Löschung der Grundschuld?

Fällt die **Vermietung** unter § 883 Abs. 2 BGB? (Z II 615 vom 18.12.2012)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E möchte ein ihm gehörendes Grundstück, das mit einem leer stehenden Wohnhaus bebaut ist, verkaufen. Am 31.01.2012 schließen E und K einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück und erklären die Auflassung. E bewilligt dem K eine Auflassungsvormerkung, die am 15.02.2012 eingetragen wird. Da E noch wirtschaftlichen Nutzen aus der Immobilie ziehen möchte, vermietet er das Haus mit Vertrag vom 01.03.2012 an M. Dieser zieht sogleich in das Haus ein und entrichtet an E die vereinbarten Monatsmieten. Die Eigentumsumschreibung auf K erfolgt am 10.05.2012. Als K im Juni 2012, entsprechend der Vereinbarung zwischen ihm und E, das Haus beziehen will, findet er zu seiner Überraschung M vor. K ist der Meinung, er habe mit dem Mietvertrag zwischen E und M nichts zu tun, da er ihn nicht abgeschlossen habe und bei Abschluss des Mietvertrags zu seinen Gunsten außerdem bereits die Vormerkung bestanden habe.

Kann K von M Herausgabe des Hauses verlangen?

Begründet § 888 Abs. 1 BGB ein SchuldV im Sinne von §§ 280 ff. BGB?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E hat sein Grundstück mit Lagerhalle an K verkauft; zugunsten des K wurde eine Auflassungsvormerkung bewilligt und eingetragen. Nichtsdestotrotz verkauft und übereignet E sein Grundstück kurz darauf an G.

In der Folge verklagt K den E erfolgreich auf Auflassung. Nunmehr verlangt er von G Zustimmung zur Eintragung als Eigentümer. G bestreitet ohne sachlichen Grund seine diesbezügliche Pflicht. In der Folge wird ein langjähriger Rechtsstreit geführt. Erst nach drei Jahren wird G rechtskräftig verurteilt.

Hat K gegen G Anspruch auf Zahlung von 20.000 € weil die Baukosten in den drei Jahren um diesen Betrag gestiegen sind aus §§ 280 Abs. 1, Abs. 2, 286 BGB?

Zusammenfassung: Wann ist ein **gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung** möglich?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Gutgläubiger Ersterwerb
→ Vertrag mit Scheineigentümer

Schuldr. Anspruch besteht
→ (+)

Schuldr. Anspruch besteht nicht → (-)

Gutgläubiger Zweiterwerb
→ Vertrag mit Vormerkungsberechtigtem

Schuldr. Anspruch besteht nicht → (-)

Schuldr. Anspruch besteht
→ str.

Rspr. (-)

Lit. (+)



Kann man Vormerkungen **gutgläubig erwerben?** (1)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E verkauft sein Grundstück für 1 Mio. Euro an K. Im notariellen Kaufvertrag wird jedoch nur ein Preis von 500.000 Euro beurkundet, um Notargebühren zu sparen. Die Auflassung soll erst erfolgen, wenn bestimmte behördliche Genehmigungen vorliegen. E bewilligt K eine Auflassungsvormerkung, die im Grundbuch eingetragen wird.

Bald darauf schließt K (der noch nicht im Grundbuch eingetragen ist) einen Kaufvertrag mit X über das Grundstück und tritt ihm seinen durch die Vormerkung gesicherten Anspruch ab.

Kann E von K Auflassung und Eintragung verlangen?

Kann man eine **Vormerkung** **gutgläubig** erwerben? (2)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Laut Erbschein ist N alleiniger Erbe des E. N verkauft das vermeintlich von E geerbte Grundstück an den gutgläubigen X, erklärt die Auflassung und bewilligt eine Auflassungsvormerkung.

Nach Eintragung der Auflassungsvormerkung, aber vor Eintragung des Eigentumserwerbs wird ein Testament des E gefunden, das N enterbt und S zum Alleinerben einsetzt. S informiert sofort N und X.

Kann X das Grundstück noch immer gutgläubig erwerben?



Gibt es einen **gutgläubigen** **Zweiterwerb** der Vormerkung?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E ist zu Unrecht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er verkauft das Grundstück in notarieller Form an den **bösgläubigen** K. Zugunsten des K wird eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

K seinerseits verkauft das Grundstück weiter an den gutgläubigen G und tritt ihm seinen Anspruch aus dem Kaufvertrag mit E ab.

Bald darauf erfährt auch G von der fehlenden Berechtigung des E, als der wahre Eigentümer X eine Grundbuchberichtigung erreicht und an Stelle des E im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wird.

Kann K von E **Bewilligung** seiner Eintragung als Eigentümer verlangen?

Was gilt, wenn der Scheineigentümer vom Erwerber **beerbt wird**?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

E ist zu Unrecht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er verkauft das Grundstück in notarieller Form an den gutgläubigen K. Zugunsten des K wird eine Auflassungsvormerkung eingetragen.

Einige Tage später stirbt E. Laut Testament ist K sein Alleinerbe.

Zwischenzeitlich erreicht der wahre Eigentümer X eine Grundbuchberichtigung und wird an Stelle des E eingetragen.

Kann K von E Bewilligung seiner Eintragung als Eigentümer verlangen?



Was gilt bei **Erlöschen** **der Forderung?**

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

Erlöschen der Forderung

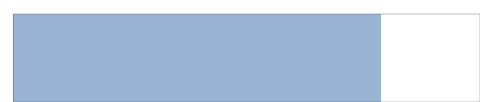
(§ 362 BGB, § 275 I BGB, § 142 BGB, § 346 BGB, etc.)



Erlöschen der Vormerkung



- Berichtigung nach §§ 13, 22 GBO
- Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung analog § 894 BGB (nur faktische Belastung kein Recht!)





universität**bonn**

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

3

Was gilt für die
Grundbuchberichtigung?



Wie prüft man § 894 BGB?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

- I. Grundbuch ist unrichtig
 1. Formelle Rechtslage (siehe Sachverhalt)
 2. Materielle Rechtslage (chronologisch!)
- II. Aktivlegitimation
- III. Passivlegitimation
- IV. Keine Einreden

Wie sieht das in der Klausur aus? (Z III 584 vom 19.11.2009)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

G wurde zu Unrecht ein Erbschein für den Nachlass des E erteilt. Mit notariellem Kaufvertrag veräußerte sie unter Vorlage des Erbscheins ein Grundstück des E (Wert 120.000 €) an K für 100.000 €. Gleichzeitig wurde die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bewilligt und beantragt sowie die Auflassung erklärt und der Notar ermächtigt, Antrag und Bewilligung der Eigentumsübertragung an das Grundbuchamt weiterzuleiten. Die Vormerkung wurde eingetragen, der Kaufpreis überwiesen und vom Notar in Vertretung der Parteien Antrag und Bewilligung zum Eigentumsübertragung beim Grundbuchamt eingereicht. Drei Wochen später verlangte das Nachlassgericht von G den Erbschein als unrichtig zurück, was der wahre Erbe N auch K, dem Notar und dem Grundbuchamt mitteilte. Trotzdem wurde K eine Woche darauf als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Hat der wahre Erbe N einen Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs bezüglich des Eigentums?



universität**bonn**

Was gilt für die Grundbuchberichtigung?

Welche Ansprüche **konkurrieren** mit § 894 BGB?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

lex specialis zu § 1004 BGB
(arg. ex § 898 BGB)

neben
§ 812 Abs. 1 S. 1, 2. Var. BGB
(Buchposition als Erlangtes)
anwendbar

neben §§ 823 Abs. 1,
249 Abs. 1 BGB (Korrektur
als Naturalrestitution)
anwendbar

§ 985 BGB hat
ein anderes Ziel



gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

4

Was gilt für die GbR im Grundbuch?

Was gilt für **Gesellschaften bürgerlichen Rechts** (§ 899a BGB)?

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB



§§ 714, 709 BGB: Gesamtvertretung durch alle

§ 47 Abs. 2 S. 1 GBO:
„auch“ Gfiter einzutragen

Lösung: § 899a BGB – Vermutung, dass
(nur) die Eingetragenen Gesellschafter sind

§ 892
Gutgläubensschutz

§ 894
Berichtigung

Aber: Was gilt für schuldrechtliches Geschäft?

→ ggf. § 812 Abs. 1 S. 1, 1. Var. BGB

Wie sieht so etwas in der Klausur aus? Z II 604 (22. 11. 2011)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

A, B und C bilden eine GbR. Im Rahmen von Verhandlungen mit P über den Erwerb eines Grundstücks zwischen A und P, bedrohte A (ohne Wissen von B und C) den P. In der Folge wurde mit A, B und C ein notariell beurkundeter Kaufvertrag geschlossen und das Grundstück formgerecht übereignet. Im Grundbuch wurden die GbR sowie A, B und C als deren Gesellschafter eingetragen.

In der Folge übertrug C mit Zustimmung von A und B seinen Anteil wirksam an D. Das Grundbuch wurde jedoch nicht geändert. Später versöhnte sich C mit A und B. Da D den Anteil nicht rückübertragen wollte, entschied man angesichts der Grundbucheintragung, dass man einfach so tun würde, als sei der Anteil nie übertragen worden.

Später schlossen A, B und C für die GbR mit dem gutgläubigen E einen formwirksamen Kaufvertrag über das Grundstück und bewilligten eine Auflassungsvormerkung, die sofort eingetragen wurde.

Wie sieht so etwas in der Klausur aus? Z II 604 (22. 11. 2011)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

1. P erklärte zwei Tage später die Anfechtung von Kaufvertrag und Übereignung. Zudem erwirkte er per einstweiliger Verfügung die Eintragung eines Widerspruchs. Eine Woche später wurde der Antrag auf Eintragung des E in das Grundbuch gestellt; die Eintragung erfolgte zwei Wochen darauf.

Hat P gegen E einen Anspruch aus § 894 BGB?

Wie sieht so etwas in der Klausur aus? Z II 604 (22. 11. 2011)

gutgl. Erwerb

Vormerkung

§ 894 BGB

§ 899a BGB

2. D fühlt sich von A und B übergangen. Er meint, da er bei der Veräußerung nicht mitgewirkt habe, müsse E das Grundstück wieder an die GbR herausgeben.

Dennoch wird E in das Grundbuch eingetragen.

Hat die GbR gegen E einen Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks?