

Grundsätzliches zum Grundstücksrecht

Gegenstand des Liegenschaftsrechts im Überblick

- **Begründung, Übertragung und Aufhebung des Eigentums am Grundstück**
- **Grundstücksgleiche Rechte**
 - Erbbaurecht gemäß ErbbaurechtsVO
 - Wohnungseigentum gemäß WEG
 - Gebäudeeigentum
- **Nutzungsrechte**
 - Grunddienstbarkeit, § 1018 BGB
 - Nießbrauch, § 1030 BGB
 - Beschränkt persönliche Dienstbarkeit, § 1090 BGB
- **Verwertungsrechte**
 - Reallast, § 1105 BGB
 - Hypothek, § 1113 BGB
 - Grundschuld, § 1191 BGB
 - Rentenschuld, § 1199 BGB
- **Erwerbssichernde Rechte**
 - Dingliches Vorkaufsrecht, § 1094 BGB
 - Vormerkung, § 883 BGB

Rechtsänderungen an Grundstücken im Überblick

- **Übertragung des Eigentums**, § 873 BGB iVm § 925 BGB
- **Belastung eines Grundstücks mit einem Recht**, § 873 I BGB, z.B. Bestellung einer Hypothek
- **Übertragung eines beschränkt dinglichen Rechts**, § 873 I BGB, z.B. Übertragung einer bereits bestehenden Hypothek
- **Belastung eines beschränkt dinglichen Rechts**, § 873 I BGB, z.B. Verpfändung einer Hypothek
- **Änderung des Inhalts eines Rechtes**, § 877 BGB iVm § 873 I BGB, z.B. Änderung der Kündigungsvereinbarungen bei einer Hypothek
- **Aufhebung eines Rechtes**, §§ 875, 876 BGB, z.B. Aufhebung einer bisher bestehenden Grundschuld;
beachte: Einigung ist nicht erforderlich, einseitige Aufhebungserklärung genügt.

Eintragungsfähige Rechte im Überblick

- **Alle dinglichen Rechte an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten**, § 892 I 1 BGB (vgl. oben Aufstellung zum Gegenstand des Liegenschaftsrechts)
- **Alle dinglichen Rechte an Grundstücksrechten**, z.B. Pfandrecht und Nießbrauch an einer Hypothek
- **Relative Verfügungsbeschränkungen**, § 892 I 2 BGB
- **Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs**, § 892 I BGB
- **Vormerkung**, § 883 BGB

Einteilung des Grundbuchs

- **Bestandsverzeichnis;**
es enthält u.a. die Bezeichnung des Grundstücks nach Kataster, Lage, Größe, Bebauung und Nutzungsart
- **Erste Abteilung;** sie weist in erster Linie aus, wer Eigentümer ist
- **Zweite Abteilung;**
sie enthält die Lasten und Beschränkungen (mit Ausnahme der Grundpfandrechte), z.B. Erbbaurecht, Dienstbarkeit, Nießbrauch, Vorkaufsrecht, Reallast, Nacherbfolge, Beschlagnahme durch Konkurseröffnung
- **Dritte Abteilung;**
sie enthält die Grundpfandrechte: Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld

Entstehung des Ranges

- **Rangfolge nach Buchung**
 - Bei Rechten in derselben Abteilung entscheidet die räumliche Reihenfolge der Buchungen, § 879 I 1 BGB
 - Bei Rechten verschiedener Abteilungen entscheidet das Eintragungsdatum, § 879 I 2 BGB; bei gleichem Datum besteht gleicher Rang
 - Die Reihenfolge der Eintragung erfolgt nach den §§ 17, 45 GBO; gehen mehrere Anträge am gleichen Tag ein, so ist die Reihenfolge im Grundbuch genau zu vermerken, § 45 II GBO; dazu wird bei jedem Antrag der Zeitpunkt des Eingangs nach Tag, Stunde und Minute vermerkt
- **Rangfolge durch Rangvermerk,** § 879 III BGB
- **Rangfolge durch Rangänderung,** § 880 BGB
- **Rangfolge durch Rangvorbehalt,** § 881 BGB

VI. Die Bedeutung des Ranges

- Die Verteilung des Erlöses bei Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, §§ 10, 11 ZVG, erfolgt nach dem Rang der Rechte, §§ 109 II, 155 II ZVG. Beispiel: E hat für Kredite 250 000,-- EURO Grundpfandrechte bestellt. Die Zwangsversteigerung ergibt 200 000,-- EURO. § 11 I ZVG regelt: Der erste Rang wird voll befriedigt, der zweite Rang muss sich mit dem Rest begnügen. So erklärt sich der höhere Zinssatz bei einer zweiten Hypothek. Übrigens: Aus Gründen der Sicherheit dürfen Sparkassen nur erst-rangige Darlehen gewähren, weil bei diesen Kreditinstituten Mündelgeld angelegt werden kann, § 1807 I 5 BGB.
- Betreibt ein nachrangiger Gläubiger die Versteigerung, so bleiben vorrangige Rechte bestehen, §§ 44 I, 52 I ZVG. Nachrangige Rechte erlöschen, § 52 I 2 ZVG. An ihre Stelle tritt ein Anspruch auf Wertersatz aus dem Versteigerungserlös, § 92 ZVG.

Erwerb des Eigentums an Grundstücken vom Berechtigten gem. §§ 873, 925 BGB

I. Einigung

Gem. § 873 I BGB in der Form des § 925 BGB (= Auflassung) zwischen Veräußerer und Erwerber über den Erwerb des Eigentums

II. Eintragung

Des Erwerbers als neuer Eigentümer nach Antrag (§§ 13 ff GBO) an das Grundbuchamt durch den Rechtspfleger (§ 3 Nr. 1 RPfIG) in die entsprechende Abteilung des Grundbuchs.

III. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung

aber: Bindungswirkung des § 873 II BGB

IV. Berechtigung des Veräußerers zum Zeitpunkt der Eintragung

bei nachträglicher Verfügungsbeschränkung: § 878 BGB

1. der Verfügende muss im Zeitpunkt der Abgabe der Einigungserklärung Berechtigter sein
2. Die Einigung muss gem. § 873 II BGB bindend geworden sein.
3. Der Antrag auf Eintragung im Grundbuch muss gestellt worden sein.
4. Es muss für den Rechtserwerb nur noch die Eintragung erforderlich sein.

§ 878 BGB gilt für jede Verfügungsbeschränkung

Die Auflassung, § 925 BGB

Die **Einigung** (= Auflassung) nach § 873 Abs. 1 BGB ist ein dinglicher Vertrag

-> zweiseitiges Rechtsgeschäft, welches auf eine dingliche Rechtsänderung gerichtet ist

1. Form des § 925 I 1 BGB

-> Bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien vor einer zuständigen Stelle (zumeist Notare, § 925 I 2 BGB) geschlossen.

-> Eine Stellvertretung ist zulässig.

notarielle Beurkundung ? gem. § 925 I BGB reicht die (nicht zu beurkundende, BGHZ 22, 312ff) Erklärung vor dem Notar, aber wegen §§ 20, 29 GBO erfolgt in der Praxis regelmäßig eine Beurkundung mit der Folge einer Bindungswirkung nach § 873 II BGB

2. Inhalt

a) sachenrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz

Eindeutige Erklärung hinsichtlich des übereigneten Grundstücks und der Person des Erwerbers.

b) Bedingungsfeindlichkeit, § 925 II BGB

Dazu gehört alles, was die Wirksamkeit der Auflassung vom Eintritt oder Ausbleiben eines künftigen Ereignisses abhängig macht (gem. § 140 BGB Umdeutung in eine Rücktrittsvorbehalt möglich).

3. Widerruf

Kann von jeder Partei unter der Voraussetzung des Nichtvorliegens des § 873 II BGB grundsätzlich frei widerrufen werden (argumentum e § 873 II BGB).

Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers

Ein Anwartschaftsrecht ist eine gesicherte Position auf dem Weg zum Vollrechtserwerb, die durch einseitige Maßnahmen des bisher Berechtigten dem Erwerber nicht mehr entzogen werden kann. Ein solches Anwartschaftsrecht wird nach h.M. für den Auflassungsempfänger anerkannt. Umstritten ist jedoch der Zeitpunkt der Entstehung.

Das Anwartschaftsrecht entsteht bereits mit der Auflassung.	Zusätzlich zur Auflassung ist der Antrag des Erwerbers auf Eintragung notwendig.	Ein Anwartschaftsrecht entsteht grundsätzlich erst durch eine Vormerkung.
<ul style="list-style-type: none"> - Zumindest bei beurkundeter Auflassung tritt eine Bindung des Veräußerers in dem Sinne herbei, dass dieser sie nicht wieder einseitig widerrufen kann 	<ul style="list-style-type: none"> - Da das Grundbuchamt Anträge auf Eintragung einer Rechtsänderung in der Reihenfolge ihres Eingangs (§ 17 GBO) bearbeitet, tritt eine erhebliche Verstärkung der Rechtsposition ein. - Gem. § 878 BGB schadet eine nach diesem Zeitpunkt eintretende Verfügungsbeschränkung nicht. 	<ul style="list-style-type: none"> - Für die Annahme eines selbständigen Anwartschaftsrechts besteht kein Bedürfnis. - Im Unterschied zum Kauf unter Eigentumsvorbehalt, bei welchem dem Käufer eine aufschiebend bedingte Rechtsstellung zusteht, ist dies beim bloßen Auflassungsempfänger nicht der Fall.
<ul style="list-style-type: none"> - Die Bindungswirkung des § 873 II BGB bewirkt keine Verfügungsbeschränkung. - Dagegen spricht, dass das Grundstück anders als bei §§ 161, 986 Abs. 2, 936 III BGB anderweitig veräußert werden kann. - Ansonsten wäre das Institut der Vormerkung überflüssig. 	<ul style="list-style-type: none"> - "Schutz" des Anwartschaftsberechtigten hängt von einer formalen Ordnungsvorschrift ab. 	
Soergel/Stürner § 873 Rn 14; Reinicke/Tiedtke NJW 1982, 2281 (2282ff.);	h.M., BGHZ 49, 197; 83, 393 (395); 89, 41; 106 (108); MüKo/Kanzleiter § 925 Rn 34; Erman/ Hagen, § 925 Rn 38ff; Hagen, JuS 1991, 1ff.;	(Medicus, BR Rn 469; Kuchinke, JZ 1966, 797f.;;) Gerhardt, Immobiliarsachenrecht § 5 3b;

Die Bedeutung des Grundbuchs

Richtigkeitsvermutung, § 891 BGB

Das formelle und materielle Grundbuchrecht (= das Eintragungsverfahren und § 873 BGB) rechtfertigen die Richtigkeitsvermutung des § 891 BGB.

Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

Wer sich auf die Richtigkeit verlässt, kann die im Grundbuch eingetragenen Rechte gutgläubig erwerben, §§ 892, 893 BGB

- Für **rechtsgeschäftliche Verfügungen** über dingliche Rechte gilt § 892 BGB
- Für **Leistungen an den als berechtigt Eingetragenen** gilt § 893 1. Alt BGB. „Leistungen“ sind solche zur Tilgung des dinglichen Anspruchs, z.B. aus § 1094 BGB (Vorkaufsrecht), § 1105 BGB (Reallast - z.B. Zahlung einer Rente), § 1113 BGB (Hypothek), § 1191 BGB (Grundschild)
- Für weitere nicht unter § 892 BGB fallende Verfügungen über ein im Grundbuch eingetragenes Recht gilt § 893 2. Alt BGB, z.B. für die §§ 877, 880, 875 BGB (**Rangänderung**) und die §§ 883, 885 BGB (**Vormerkung**)
- **Beachte:**
 - > § 892 BGB schützt auch den **lastenfreien Erwerb**
 - > § 892 I 2 BGB schützt den **guten Glauben an das Nichtbestehen einer Verfügungsbeschränkung**, z.B. §§ 135, 136 BGB (gesetzliches oder behördliches Veräußerungsverbot), § 2211 I BGB (Verfügungsbeschränkung des Erben).
- **Kein gutgläubiger Erwerb bei**
 - > Kenntnis, § 892 II BGB
 - > Widerspruch, § 892 I BGB
 - > Ferner ist § 892 BGB nicht anwendbar bei persönlicher Identität (z.B. eine Erbengemeinschaft veräußert an eine personengleiche OHG) oder bei wirtschaftlicher Identität (z.B. GmbH veräußert an den einzigen Gesellschafter, Erbengemeinschaft, bestehend aus A und B, veräußert an die GmbH, bestehend aus A, B und C - fast identisch)

Unrichtigkeit des Grundbuchs

Sie liegt vor bei Auseinanderfallen von Grundbuchinhalt und wirklicher Rechtslage.

Ursachen für die Unrichtigkeit

- Aufgrund des formellen Konsensprinzips nach § 19 GBO ist es möglich, das trotz Bewilligung keine Einigung vorlag oder die Einigung nach §§ 119 ff BGB später weggefallen ist.
- Möglich ist auch eine Divergenz zwischen Einigung und Eintragung durch Fehler beim Grundbuchamt.
- Schließlich kommen in Betracht Rechtsänderungen kraft Gesetzes, z.B. :
 - > Erbfall
 - > Erfüllung einer Forderung bei Grundpfandrechten
 - > Übergang der Hypothek, § 1164 BGB

Erwerb des Eigentums vom Nichtberechtigten

I. Einigung zwischen Verfügendem und Erwerber über den Übergang des Eigentums

II. Eintragung im Grundbuch

III. Einigsein zum Zeitpunkt der Eintragung

IV. Berechtigung (-)

V. Überwindung der fehlenden Berechtigung durch die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb, § 892 BGB

1. Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts

- Veräußerer und Erwerber müssen wirtschaftlich personenverschieden sein, es muss ein Rechtssubjektswechsel gewollt sein (Palandt/Bassenge, § 892 BGB Rn 9).
- Kein sog. Wiederherstellungsgeschäft.
- Nicht anwendbar in den Fällen, in denen sich der Erwerb durch Hoheitsakt oder kraft Gesetzes vollzieht.

2. Grundbuch ist unrichtig

- formelle Rechtslage weicht von der materiellen Rechtslage ab:
Das eingetragene dingliche Recht besteht überhaupt nicht, nicht mit dem Inhalt oder nicht mit dem Rang.
- (-) bezüglich rein tatsächlicher Angaben, z.B. Größe des Grundstücks / Identität des Verfügenden / Geschäftsfähigkeit.

3. Nichtberechtigter ist durch das unrichtige Grundbuch **als Berechtigter legitimiert.**

4. Erwerber ist **gutgläubig.**

5. **Kein Widerspruch** iSd § 899 BGB ins Grundbuch eingetragen.

Die Gutgläubigkeit des Erwerbers

1. Anforderung an die Gutgläubigkeit

Gem. § 892 I 1 BGB ist der Erwerb ausgeschlossen, wenn dem Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs bekannt ist (positive Kenntnis).

Nicht erforderlich ist, dass tatsächlich Einblick in das Grundbuch genommen wurde (abstrakter Vertrauensschutz). Es reicht aus, wenn der gute Glaube seine Stütze im Grundbuch gefunden hätte (BGHZ 104, 139).

Schadet grobfahrlässige Unkenntnis?

nein, nur positive Kenntnis schadet

Begründung:

- Öffentlicher Glaube des Grundbuchs: der Rechtsschein des Grundbuchs ist stärker als der des Besitzes.
- argumentum e contrario aus § 932 II BGB, der im Mobiliarsachenrecht den gutgläubigen Erwerb bereits bei grob fahrlässiger Unkenntnis scheitern lässt.

2. Zeitpunkt der Gutgläubigkeit

Immer ausreichend ist Gutgläubigkeit zum Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs.

Ausnahme:

Gutgläubigkeit bei Antragstellung ausreichend, wenn die Eintragung die letzte Wirksamkeitsvoraussetzung ist (§ 892 II 2. HS BGB), Voraussetzung ist allerdings, dass kein Widerspruch eingetragen ist, der den Rechtsschein des Grundbuchs zerstört.

Problem: Eintragung von Eigentumsumschreibung und Löschung einer Vormerkung ohne erkennbaren Zeitunterschied

Lösung: Zugunsten der Verkehrsfähigkeit von Grundstücken wird die Eintragung, auf welche sich der gutgläubige Erwerber beruft, als zuletzt eingetragen behandelt (BGH NJW 1969, 93).

3. Gutgläubigkeit und Widerspruch iSd § 899 BGB

Kenntnis vom Widerspruch nicht notwendig.

Begründung: Rechtsscheinträger ist das Grundbuch, so dass der formelle Inhalt auch Anknüpfungspunkt ist

Das Grundbuch muss bis zur rechtsbegründenden Eintragung widerspruchsfrei sein.

Die Eintragung eines Widerspruchs gem. § 899 BGB nach Antrag, aber vor Eintragung hindert den gutgläubigen Erwerb trotz Gutgläubigkeit.

Nur ein zu Recht eingetragener Widerspruch sichert das widersprochene Recht.

Deshalb kann es sich im Zweifelsfall anbieten, ein Recht trotz eingetragenen Widerspruchs zu erwerben.

2. Fall

Parzellenwirrwarr

V verkaufte dem K formgültig ein Grundstück „nach beigefügtem Lageplan“ ohne Parzellenangabe. Sie beauftragten den A, die Genehmigung einzuholen sowie die Auflassung und Eintragung zu bewirken. Das Grundstück umfasst die Parzellen 20 - 23 und einen Teil von Parzelle 24.

A erklärt irrtümlich in der Auflassung den Eigentumsübergang bzgl. der Parzellen 20 - 24. Daraufhin wird K als Eigentümer eingetragen. K verkauft den nicht zum Grundstück gehörenden Teil der Parzelle 24 an B und lässt ihn am 20.4. auf.

Gemäß Antrag des B, den er am 23.4. stellt, wird dieser im Juni als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Zwischenzeitlich hatte V das Versehen bemerkt, Am 21.4. setzte er B davon in Kenntnis und erwirkt eine einstweilige Verfügung, aufgrund derer am 24.4. ein Widerspruch gegen das Eigentum des K an dem nicht zum Grundstück gehörenden Teil der Parzelle beim Grundbuchamt beantragt und am 25.4. eingetragen wird.

Welche Ansprüche hat V?

Übersicht Fall 2

A. Anspruch des V gegen B auf Erteilung der Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB**I. Unrichtigkeit des Grundbuchs****1. Grundbuchinhalt****2. Wirkliche Rechtslage****a) Eigentumsverlust des V an K**

aa) Eintragung

bb) Einigung in der Form der Auflassung

(1) Unwirksamkeit wegen Stellvertretung

(2) Unwirksamkeit der Stellvertretung gemäß § 181 BGB

(3) Unwirksamkeit der Einigungserklärungen des A wegen Anfechtung

cc) Zwischenergebnis

b) Eigentumsverlust durch Übereignung von K an B

aa) Gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB

(1) Eintragung im Grundbuch

(2) Gutgläubigkeit des B

(3) Ausschluss durch Widerspruch

(4) Entgegenstehen von § 17 GBO

bb) Zwischenergebnis

II. Beeinträchtigung des V**III. Betroffensein des B von der beantragten Berichtigung****IV. Ergebnis****B. Anspruch des V gegen B aus § 985 BGB****C. Anspruch des V gegen K aus § 816 I 1 BGB**

Lösung Fall 2: Parzellenwirrarr

<u>Blätter:</u> Grundsätzliches zum Grundstücksrecht	1-2
Erwerb des Eigentums vom Berechtigten gemäß §§ 873, 925 BGB	4
Die Auflassung, § 925 BGB	5
Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	6
Die Bedeutung des Grundbuchs	3
Erwerb des Eigentums vom Nichtberechtigten	7
Die Gutgläubigkeit des Erwerbers	8

A. Anspruch des V gegen B auf Erteilung der Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB

V hält sich für den Eigentümer des streitigen Teils von Parzelle 24. Daher liegt es in seinem Interesse, anstelle des B als Eigentümer im Grundbuch eingetragen zu werden. Ein Anspruch des V gegen B auf Erteilung der Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs könnte sich aus § 894 BGB ergeben.

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind:

- *Unrichtigkeit des Grundbuchs*
- *Beeinträchtigung des Anspruchstellers*
- *Betroffensein des Antragsgegners von der beantragten Berichtigung.*

I. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Dann müsste zunächst das Grundbuch unrichtig sein.

(vgl. Blatt 1-2 : Grundsätzliches zum Grundstücksrecht)

Das Grundbuch ist unrichtig, wenn Grundbuchinhalt und wirkliche Rechtslage auseinanderfallen.

1. Grundbuchinhalt

Im Grundbuch ist B als Eigentümer des streitigen Teils der Parzelle 24 eingetragen.

2. Wirkliche Rechtslage

(vgl. Blatt 4: Erwerb des Eigentums vom Berechtigten gemäß §§ 873, 925 BGB)

Fraglich ist, ob B wirklich Eigentümer geworden ist.

Ursprünglich war V Eigentümer.

a) Eigentumsverlust des V an K

V könnte sein Eigentum durch Übereignung an K gemäß §§ 873, 925 BGB verloren haben.

Einem Eigentumsverlust steht nicht entgegen, dass der Kaufvertrag zwischen V und K nur das Grundstück „Parzelle 20 - 23 und Teil von 24“ umfasst, der streitige Teil von Parzelle 24 also gar nicht verkauft worden war.

Aufgrund des Abstraktionsprinzips tritt der Eigentumsübergang nach den §§ 873, 925 BGB ohne Rücksicht auf das Kausalgeschäft ein.

§ 873 BGB setzt für die Eigentumsübertragung eine Einigung in der Form des § 925 BGB = Auflassung und die Eintragung ins Grundbuch voraus.

aa) Eintragung

Eine Eintragung des K als Eigentümer der gesamten Parzelle 24 liegt vor.

bb) Einigung in der Form der Auflassung

(vgl. **Blatt 5: Die Auflassung, § 925 BGB**
Blatt 6: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers)

Es bestehen jedoch Bedenken, ob sich V und K wirksam über einen Eigentumsübergang an der gesamten Parzelle 24 geeinigt haben.

§ 925 BGB verlangt, dass die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile erfolgt.

(1) Unwirksamkeit wegen Stellvertretung

Hier wurde die Einigungserklärung nicht von V und K persönlich, sondern durch A als bevollmächtigtem Vertreter, §§ 164, 167 BGB, abgegeben.

Ob die Erklärungen des A für und gegen V und K wirken, hängt zunächst davon ab, ob eine Stellvertretung bei der Auflassung überhaupt zulässig ist.

§ 925 BGB verlangt zwar die gleichzeitige, nicht jedoch die persönliche Anwesenheit beider Parteien, eine Stellvertretung ist bei der Auflassung also grundsätzlich zulässig⁷.

(2) Unwirksamkeit der Stellvertretung gemäß § 181 BGB

Der Wirksamkeit der Stellvertretung könnte aber § 181 BGB entgegenstehen. Insichgeschäfte sind nach dieser Vorschrift grundsätzlich unwirksam, es sei denn es liegt eine Gestattung vor.

Hier liegt die Gestattung darin, dass V und K bei Abschluss des Kaufvertrages den A beauftragt haben, die Auflassung zu bewirken. Damit war das Selbstkontrahieren zulässig.

(3) Unwirksamkeit der Einigungserklärungen des A wegen Anfechtung

Die Einigungserklärungen des A bezüglich des streitigen Teils der Parzelle 24 könnten unwirksam sein.

A wollte für V erklären, er übertrage das Eigentum an Parzellen 20 - 23 und Teil 24, er hat erklärt 20 - 24.

⁷ Palandt-Bassenge, § 925 Rn 4

Dies könnte auf eine Anfechtbarkeit der Willenserklärung wegen Inhaltsirrtums gemäß § 119 I BGB schließen lassen.

Jedoch gilt der Grundsatz „Auslegung geht vor Anfechtung“. War dem Erklärungsempfänger den Umständen nach erkennbar, was der andere tatsächlich erklären wollte, so ist eine falsche Bezeichnung unschädlich (*falsa demonstratio*).

Empfänger der Erklärungen des A waren jeweils V und K, vertreten durch A.

Für K nahm also A die Erklärung so entgegen, wie er sie für V abgegeben hatte. Die beteiligten Personen konnten die Auflassungserklärung „Parzelle 20 - 24“ nur so verstehen, dass damit das Grundstück gemeint war, wie es zuvor im Kaufvertrag „nach beigefügtem Lageplan“ bezeichnet war.

Die Bezeichnung Parzelle 20 - 24 war also lediglich eine „*falsa demonstratio*“, alle Beteiligten wussten, dass Parzelle 20 - 23 und Teil 24 gemeint war.

Eine Anfechtung wegen Inhaltsirrtums scheidet daher aus.

(4) Zwischenergebnis

Es bleibt festzuhalten, dass bezüglich des streitigen Teils von Parzelle 24 gar keine Auflassungserklärung vorlag.

cc) Zwischenergebnis

Eine wirksame Einigung ist nicht gegeben. Außerdem gab es für eine Auflassung der gesamten Parzelle 24 weder eine Vollmacht iSd § 167 BGB noch eine Gestattung iSd § 181 BGB, so dass auch unter diesen vertretungsrechtlichen Aspekten eine wirksame Einigung abzulehnen ist.

Es fehlt also an einer Einigung zwischen V und K über den Übergang des Eigentums an dem streitigen Teil der Parzelle 24. V hat sein Eigentum nicht durch Übereignung an K gemäß §§ 873, 925 BGB verloren.

b) Eigentumsverlust durch Übereignung von K an B

K und B haben sich in der Form des § 925 BGB über den Übergang des Eigentums am streitigen Teil der Parzelle 24 geeinigt, und B wurde als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. K war jedoch, wie oben dargelegt, nicht Eigentümer und damit zur Übereignung nicht berechtigt.

aa) Gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB

B könnte gutgläubig Eigentum gemäß § 892 BGB erworben haben.

(vgl. **Blatt 3: Die Bedeutung des Grundbuchs**
Blatt 7: Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten
Blatt 8: Die Gutgläubigkeit des Erwerbers)

(1) Eintragung im Grundbuch

K ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

(2) Gutgläubigkeit des B

Unredlich ist der Erwerber, wenn er die Unrichtigkeit des Grundbuchs kennt.

Entscheidender Zeitpunkt ist gemäß § 892 II BGB die Zeit der Antragstellung.

Am 23.4. hat B den Antrag gestellt, zwei Tage zuvor hatte V dem B von den Umständen seines Geschäftes mit K berichtet.

Fraglich ist, ob B durch die Information des V **positive Kenntnis** iSd § 892 I 1 BGB erlangt hat.

Positive Kenntnis liegt vor, wenn der Erwerber weiß, dass die Grundbucheintragung nicht die wirkliche Rechtslage wiedergibt⁸. Die Kenntnis von Tatsachen, aus denen sich die Unrichtigkeit ergibt, führt nicht notwendig zur Kenntnis von der Rechtslage. Jedenfalls der Rechtsunkundige kann sich zu seinen Gunsten auf einen Rechtsirrtum berufen⁹.

Vorliegend hatte V den B zwar von den tatsächlichen Umständen berichtet. Wie jedoch die gutachtlichen Ausführungen über einen Eigentumserwerb von K belegen, war es jedenfalls für einen Rechtsunkundigen nicht möglich, die Tatsachen rechtlich zutreffend zu würdigen und zu erkennen, dass K nicht Eigentümer des streitigen Parzellenteils geworden war.

B hatte also keine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Er war mithin gutgläubig.

(3) Ausschluss durch Widerspruch

Ein Erwerb vom Nichtberechtigten ist jedoch gemäß § 892 I 1 BGB auch dann ausgeschlossen, wenn ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen ist.

Hier wurde am 24.4. ein Widerspruch gegen das Eigentum des K beim Grundbuchamt beantragt und am 25.4. eingetragen.

Am 23.4. hatte B die Eintragung als Eigentümer beantragt, im Juni wurde er eingetragen.

Fraglich ist hier also, auf welchen Zeitpunkt es ankommt, damit der Eigentumserwerb des B ausgeschlossen würde.

§ 892 II BGB enthält für die Redlichkeit eine Vorverlegung zugunsten des Erwerbers¹⁰; für die Gut- oder Bösgläubigkeit entscheidet der Eingang des Eintragungsantrages beim Grundbuchamt. Wird der Erwerber nach Antragstellung aber vor Eintragung bösgläubig, so hindert ihn das nicht am Erwerb nach § 892 I 1 BGB.

Diese Vorverlegung gilt jedoch für den Widerspruch nicht. Für ihn ist die Vollendung des Rechtserwerbs durch Eintragung im Grundbuch der entscheidende Zeitpunkt¹¹.

⁸ BGH, NJW 1980, 2413

⁹ Soergel-Stürmer, § 892 Rn 30

¹⁰ Baur-Stürmer, § 23 IV 2

¹¹ Palandt-Bassenge, § 892 Rn 20

Als B eingetragen wurde, stand der Widerspruch bereits im Grundbuch, so dass der Erwerb vom Nichtberechtigten gemäß § 892 I 1 BGB ausgeschlossen war.

(4) Entgegenstehen von § 17 GBO

Die Reihenfolge der Anträge ist auch beim Widerspruch nicht ohne Bedeutung. Gemäß § 17 GBO darf nämlich, falls mehrere Eintragungen dasselbe Recht betreffen, die später beantragte Eintragung nicht vor Erledigung des früher gestellten Antrags erfolgen. Beachtet der Grundbuchbeamte die Reihenfolge der Anträge, dann kann also ein später beantragter Widerspruch die früher beantragte Eintragung und damit den Erwerb des Rechts nach § 892 BGB nicht mehr hindern.

Vorliegend hätte gemäß § 17 GBO der Eintragungsantrag des B zuvor erledigt werden müssen und der Widerspruch des V hätte dem Erwerb des B nicht entgegengestanden.

Der Grundbuchbeamte hat jedoch ordnungswidrig zuerst den Widerspruch eingetragen.

Diese Verletzung des § 17 GBO ist aber für die materielle Rechtslage unbeachtlich. Der Verfahrensfehler kann allenfalls Regressforderungen des B nach sich ziehen, er ändert nichts daran, dass zum Zeitpunkt der Eintragung des B als Eigentümer ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen war.

bb) Zwischenergebnis

Gutgläubiger Erwerb des B nach § 892 BGB ist nicht möglich.

V ist weiterhin Eigentümer der streitigen Parzelle.

Das Grundbuch ist unrichtig.

II. Beeinträchtigung des V

Inhaber des Berichtigungsanspruchs ist, wer durch die Unrichtigkeit in seiner Rechtsstellung beeinträchtigt ist. V ist Eigentümer des streitigen Grundstücks ohne als solcher im Grundbuch eingetragen zu sein. Damit ist er beeinträchtigt und besitzt die Aktivlegitimation.

III. Betroffensein des B von der beantragten Berichtigung

Passiv legitimiert ist, wer von der beantragten Berichtigung betroffen ist. Dies ist jeder, dessen Bewilligung nach grundbuchrechtlichen Vorschriften zur Herstellung des richtigen Grundbuchstandes erforderlich ist.

Hier muss der zu Unrecht als Eigentümer eingetragene B die Bewilligung zur Eintragung des V als Eigentümer erklären. B ist Betroffener.

IV. Ergebnis

V kann gemäß § 894 BGB verlangen, dass B die Eintragung des V als Eigentümer bewilligt. Anspruchsinhalt ist die nach § 19 GBO erforderliche Zustimmung. Die Vollstreckung erfolgt nach § 894 ZPO.

B. Anspruch des V gegen B aus § 985 BGB

Falls B im Besitz des streitigen Teils von Parzelle 24 ist, kann V von ihm aus § 985 BGB die Herausgabe des Grundstücks verlangen.

C. Anspruch des V gegen K aus § 816 I 1 BGB

V kann die unwirksame Verfügung des K an B genehmigen und von K gemäß § 816 I 1 BGB die Herausgabe des Erlöses aus dem Geschäft zwischen K und B, den Kaufpreis, verlangen.

Kontrollfragen Fall 2
Parzellenwirrwarr

1. Welches sind die Tatbestandsvoraussetzungen des § 894 BGB?
2. Wann ist das Grundbuch unrichtig?
3. Wie erfolgt die Eigentumsübertragung bei Grundstücken?
4. Was versteht man unter Auflassung?
5. In welcher Form hat die Auflassung zu erfolgen?
6. Ist eine Stellvertretung bei der Auflassung zulässig?
7. Was ist ein Anwartschaftsrecht?
8. Können sich sowohl Veräußerer als auch Erwerber bei einer Auflassung durch dieselbe Person vertreten lassen?
9. Was setzt ein gutgläubiger Eigentumserwerb nach § 892 BGB voraus?
10. Wann liegt positive Kenntnis i.S.d. § 892 I 1 BGB vor?
11. Auf welchen Zeitpunkt kommt es im Falle des § 892 II BGB für die Gutgläubigkeit an?
12. Auf welchen Zeitpunkt kommt beim Widerspruch an?
13. Hat es Auswirkungen, wenn der Grundbuchbeamte § 17 GBO nicht beachtet?