

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.

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 (Grundschuld)
- 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

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;

1. Fall
„Rängelei“

Der Grundstückseigentümer E einigte sich am 2.4.1997 mit der Rentnerin A über die Bestellung eines Wohnungsrechts (§ 1093 BGB) für diese. Zwei Tage später einigte er sich mit B über die Bestellung einer Grundschuld in Höhe von 8 000,-- EURO für diesen. Über den Rang dieser Rechte traf E keinerlei Vereinbarung mit A und B. Die - jeweils mit einer formgerechten Eintragungsbewilligung des E verbundenen - Eintragungsanträge von A und B gingen beide am 6.4.1997 beim zuständigen Grundbuchamt ein, und zwar um 10.55 Uhr der Antrag der A auf Eintragung des Wohnungsrechtes, um 15.00 Uhr der Antrag des B auf Eintragung der Grundschuld. Das Grundbuchamt trug am 27.4.1997 in Abteilung II unter lfd. Nr. 3 das Wohnungsrecht und in Abteilung III unter lfd. Nr. 2 die Grundschuld ein. Ein Rangvermerk des Wohnungsrechts unterblieb durch ein Versehen des Grundbuchbeamten.

Kann nunmehr Frau A von B die Bewilligung verlangen, dass ihr Wohnungsrecht im Grundbuch als vorrangig vor seiner Grundschuld eingetragen werde?

Übersicht Fall 1

A. Anspruch der A gegen B auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches gemäß § 894 BGB**I. Unrichtigkeit des Grundbuchs**

1. Grundbuchinhalt
2. Wirkliche Rechtslage

II. Zwischenergebnis**B. Ansprüche auf Änderung des Rangverhältnisses****I. Vertragliche Ansprüche (-)****II. Anspruch der A gegen B aus § 812 I 1 1. Fall BGB**

1. Etwas erlangt
2. Durch Leistung der A

III. Anspruch der A gegen B aus § 812 I 1 2. Fall BGB

1. Etwas erlangt
2. in sonstiger Weise
3. auf Kosten der A
4. Ohne Rechtsgrund

C. Ergebnis

Lösung Fall 1 - „Rängelei“

<u>Blätter:</u>	Grundsätzliches zum Grundstücksrecht	1-2
	Die Bedeutung des Grundbuchs	3
	Die Anwartschaft des Auflassungsempfängers	6
	Leistungskondiktion, § 812 I 1 1. Alt BGB/SR BT II	
	Eingriffskondiktion, § 812 I 1 2. Alt BGB/SR BT II	

A. Anspruch der A gegen B auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches gemäß § 894 BGB

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

A könnte gegen B einen Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches gemäß § 894 BGB haben.

I. Unrichtigkeit des Grundbuchs

(vgl. Blatt 3: Die Bedeutung des Grundbuchs)

Dazu müsste das Grundbuch unrichtig sein. Das ist der Fall, wenn Grundbuchinhalt und wirkliche Rechtslage auseinanderfallen.

1. Grundbuchinhalt

Für das Rangverhältnis zwischen dem Wohnungsrecht der A und der Grundschuld der B gilt hier die Regelung des § 799 I 2, 2. Hs BGB.

Danach weist das Grundbuch für Wohnrecht und Grundschuld den gleichen Rang aus, weil sie in verschiedenen Abteilungen und unter der Angabe desselben Tages eingetragen sind.

2. Wirkliche Rechtslage

Der Grundbuchinhalt könnte im Widerspruch zur wirklichen Rechtslage stehen, wenn das Wohnrecht, wie von A behauptet, der Grundschuld im Range vorgeht.

Die Frage hängt davon ab, wodurch die Rangverhältnisse bestimmt werden.

Hätte der Grundbuchbeamte so eingetragen, wie das formelle Grundbuchrecht es vorschreibt, dann hätte er gemäß § 45 II GBO vermerken müssen, dass das Wohnrecht, weil einige Stunden früher beantragt, der Grundschuld im Range vorgeht.

Doch knüpft § 799 BGB für das Rangverhältnis nicht daran an, wie ordnungsgemäß hätte eingetragen werden müssen, sondern eindeutig daran, wie tatsächlich eingetragen wurde. Der tatsächliche Grundbuchstand hat materiellrechtliche Wirkung¹.

Aufgrund der Eintragung besteht Gleichrangigkeit zwischen Wohnungsrecht und Grundschuld.

¹ Klaus Müller, Sachenrecht, Rn 1240

Auseinanderfallen von Grundbuchinhalt und wirklicher Rechtslage ist nicht gegeben.

II. Zwischenergebnis

Das Grundbuch ist nicht unrichtig. Es besteht kein Anspruch aus § 894 BGB.

B. Ansprüche auf Änderung des Rangverhältnisses

Ein Rangverhältnis kann nachträglich gemäß § 880 BGB durch Einigung zwischen den zurücktretenden und dem vortretenden Berechtigten und durch Eintragung geändert werden.

Fraglich ist, ob A gegen B einen Anspruch auf Abgabe einer entsprechenden Einigungserklärung, § 880 II BGB (§ 894 ZPO) hat.

I. Vertragliche Ansprüche (-)

II. Anspruch der A gegen B aus § 812 I 1 1. Fall BGB

(vgl. Blatt: *Leistungskondiktion, § 812 I 1 1. Alt BGB/SR BT II*)

1. Etwas erlangt

Etwas i.S.d. § 812 I 1 BGB ist jeder Gegenstand von Vermögenswert. Hierzu gehört auch die Rangposition im Grundbuch, denn sie ist von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung.

B hat einen günstigen Rang für ihre Grundschild erlangt. Das ist ein „Etwas“ iSd § 812 I 1 BGB.

2. Durch Leistung der A

Eine bewusste und zweckgerichtete Vermehrung des Vermögens der B durch A scheidet aus. Auch E hat nicht geleistet, denn der Rangvorteil für B ergab sich aus Versehen, also nicht mit Leistungsbewusstsein des E.

III. Anspruch der A gegen B aus § 812 I 1 2. Fall BGB

(vgl. Blatt: *Eingriffskondiktion, § 812 I 1 2. Alt BGB/SR BT II*)

1. B hat etwas erlangt (s.o.).

2. in sonstiger Weise

Folglich handelt es sich um eine Bereicherung in sonstiger Weise. Ein Problem der Subsidiarität der Nichtleistungskondiktion besteht nicht, weil das Erlangte nicht von einem Dritten geleistet wurde.

3. auf Kosten der A

Ferner müsste die Bereicherung der B auf Kosten der A erfolgt sein.

Nach der Lehre vom Zuweisungsgehalt ist das Merkmal erfüllt, wenn in eine Rechtsposition eingegriffen wurde, die dem Bereicherungsgläubiger absolut zugewiesen ist².

In die Rangstelle selbst wurde nicht eingegriffen, denn die konnte A erst durch die Eintragung erwerben.

Vor der Eintragung hatte A, sobald sie den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt stellte, die gesicherte Erwerbsaussicht (Anwartschaft), dass ihr Woh-

² Esser-Weyers, § 50 I 2

nungsrecht vorrangig gegenüber der Grundschuld der B eingetragen würde. Gesichert war die Erwerbsposition jedenfalls insoweit, als weder E noch B den Erwerb vereiteln konnten, die rechtliche Sicherheit ergab sich aus §§ 17, 45 GBO.

Fraglich ist also, ob die Aussicht auf Erwerb des Rangvorteils, deren Realisierung nur noch von der Eintragung abhängt, absolut rechtlich geschützt ist.

(vgl. Blatt 6: Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfänger)

Teilweise wird vertreten, es handele sich nicht um eine absolut geschützte Rechtsposition³. Dafür könnte sprechen, dass, wie der vorliegende Fall zeigt, der Grundbuchbeamte bei Verstoß gegen §§ 17, 45 GBO die Ranganwartschaft beeinträchtigen kann.

Doch diese höchst unwahrscheinliche Möglichkeit kann man außer Betracht lassen. Bei normalem Verlauf hätte jedenfalls A die bessere Rangposition erworben. Deshalb sind nach h.M.⁴ bei einer dinglich gesicherten Anwartschaft die Merkmale einer absolut geschützten Rechtsposition erfüllt.

B hat damit die Rangstelle in sonstiger Weise auf Kosten der A erlangt.

4. Ohne Rechtsgrund

Als Rechtsgrund kommt § 879 BGB in Betracht. Diese Regelung ist eine Zuordnungsnorm, aufgrund derer ein Rechtserwerb stattfindet⁵.

Fraglich ist aber, ob dieser Rechtserwerb endgültig und damit kondiktionsfest sein soll (wie z.B. der gutgläubige Erwerb nach §§ 932 ff BGB).

Die Frage muss durch Auslegung des § 879 BGB geklärt werden.

Zum einen gibt es Normen, die nur vorläufig zuordnen und den Bereicherungsausgleich zulassen, z.B. §§ 951, 977, 987 ff BGB. Ferner unterliegt der Rechtserwerb nach § 929 BGB und nach §§ 925, 873 BGB der Korrektur des § 812 BGB. Aneignung, § 958 BGB, und der gutgläubige Erwerb, §§ 932 ff, 955 BGB sind dagegen kondiktionsfest. Die systematische Auslegung führt deshalb nicht weiter.

Die teleologische Auslegung⁶ (Sinn und Zweck der Norm) ergibt aber, dass die Zuordnung nach § 879 BGB endgültig, also mit Rechtsgrund, geschieht, damit das Grundbuch für den Grundstücksverkehr verlässlich bleibt.

Zahlt beispielsweise ein Grundpfandgläubiger das Darlehen im Vertrauen auf die Endgültigkeit der Rangstelle aus, so ist er zu schützen.

§ 879 BGB liefert also den Rechtsgrund für den Erwerb einer Rangposition.

B hat damit seine Rangposition aufgrund von § 879 BGB mit Rechtsgrund erlangt, dass A keinen Anspruch aus § 812 I 1 BGB hat.

C. Ergebnis

Wohnungsrecht der A und Grundschuld der B bleiben gleichrangig. Allenfalls könnte A vom Land Schadensersatz aus § 839 BGB iVm Art 34 GG verlangen wegen schuldhafter Amtspflichtverletzung des Grundbuchbeamten E.

³ Staudinger-Lorenz, vor § 812 Rn 21

⁴ Harms, S. 272; BGHZ 21, 98

⁵ hM, Staudinger-Kutter, § 879 Rn 12

⁶ ganz hM, BGHZ 21, 98; Palandt-Bassenge, § 879 Rn 3 mwN

<p style="text-align: center;">Kontrollfragen Fall 1 Rangelei</p>

1. Was sind grundstücksgleiche Rechte?
2. Welche Nutzungsrechte an Grundstücken kennen Sie?
3. Welche Verwertungsrechte an Grundstücken kennen Sie?
4. Welche erwerbssichernden Rechte an Grundstücken sind Ihnen bekannt?
5. Welche Rechtsänderungen an Grundstücken gilt es zu unterscheiden?
6. Welche Rechte sind im Grundbuch eintragungsfähig?
7. Wie ist das Grundbuch eingeteilt?
8. Wie entsteht der Rang im Grundbuch?
9. Welche Bedeutung hat das Rangverhältnis?
10. Welche Norm ist Anspruchsgrundlage für den Grundbuchberichtigungsanspruch?
11. Welche Bedeutung hat das Grundbuch?
12. Wann ist das Grundbuch unrichtig?
13. Welche Vermutung beinhaltet § 891 BGB?
14. Was bedeutet der öffentliche Glaube des Grundbuchs?
15. Für welche Verfügungen gilt § 892 BGB?
16. Was ist eine Verfügung?
17. Was schützt § 892 I 2 BGB?
18. Wann ist eine Berufung auf § 892 BGB ausgeschlossen?
19. Knüpft § 879 BGB für das Rangverhältnis daran an, wie ordnungsgemäß hätte eingetragen werden müssen oder wie tatsächlich eingetragen wurde?
20. Aus welcher Norm leitet sich ein Anspruch auf Rangänderung her?
21. Ist die Rangstelle ein erlangtes „Etwas“ i.S.d. § 812 BGB?
22. Ist die Aussicht auf Erwerb eines Rangvorteils eine absolut geschützte Rechtsposition?
23. Gibt § 879 BGB einen Rechtsgrund i.S.d. § 812 BGB, wenn ja warum?