



# Übersicht zum Immobilien-Sachenrecht

## Rechtsgeschäftlicher Erwerb von Grundstücken §§ 873 I, 925 BGB

Zu beachten, sind die Ähnlichkeiten zum Mobiliarsachenrecht. Der Aufbau der rechtsgeschäftlichen Übereignung bleibt im wesentlichen gleich. Die Auflassung stellt jedoch einen Sonderfall der dinglichen Einigung da und die Übergabe wird durch die Eintragung ersetzt. Ferner ändern sich noch die Vorschriften über den gutgl. Erwerb.

### I. Dinglicher Vertrag (Auflassung), § 925 I

Auch für die rechtsgeschäftliche Übereignung von Grundstücken ist ein dinglicher Vertrag erforderlich. Hierbei können sich auch alle in der Übersicht zum Mobiliarsachenrecht dargestellten Probleme stellen. Jedoch ist zu beachten, dass gem. § 925 I BGB die Auflassung formgebunden ist. Es ist eine Einigung bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einem Notar erforderlich.

→ notarielle Beurkundung nicht erforderlich, erfolgt aber idR wg. § 311b, § 873 II, § 29 GBO. Diese hat ferner den Vorteil, dass man sich von der dinglichen Einigung nicht mehr lösen kann, vgl. § 873 II BGB.

Bei der dinglichen Einigung können sich die klassischen Probleme bei Vertragsschlüssen stellen (Geschäftsunfähigkeit? Übereinst. WE? Anfechtung? → siehe Übersicht zum MobiliarsachenR)

#### **Weitergehendes Problem:** Entstehung des AnwR ?

Achtung: Die dingliche Einigung kann nicht bedingt werden, § 925 II BGB!

Ein Anwartschaftsrecht entsteht entweder durch eine eingetragene Vormerkung oder durch Stellung des Antrags auf Eintragung durch den Erwerber und Auflassung iSd § 925 BGB. Eine Stellung des Antrags durch den Veräußere ist nicht ausreichend, da dies dem Erwerber keine hinreichend sichere Position gibt, da der Veräußerer den Antrag jederzeit zurückziehen könnte.

### **II. Eintragung**

Die Übereignung an den Erwerber ist erst abgeschlossen, wenn dieser als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen ist. Dies stellt typischerweise auch die Vollendung des rechtsgeschäftlichen Erwerbs dar.

§ 13 GBO	Antragsprinzip
§ 19 GBO	formelles Konsensprinzip
§ 20 GBO	materielles Konsensprinzip
§ 29 GBO	Eintragung erfordert öff. Urk.
§ 39 GBO	Eintragung erfordert Bewilligung

### **III. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung**

Wie auch im Mobiliarsachenrecht muss man sich zum Zeitpunkt der Eintragung noch einig sein. Bis zu diesem Zeitpunkt ist ein Widerruf der Einigung noch möglich. Jedoch kann der Veräußerer selbstverständlich schuldrechtlich verpflichtet sein zu übereignen und ggf. auch hierauf verklagt werden. Im Fall des § 873 II BGB (also wenn die Auflassung notariell beurkundet wurde) ist ein Widerruf nicht mehr möglich.

#### **IV. Berechtigung**

Die Berechtigung ist prinzipiell wie im Mobiliarsachenrecht zu prüfen, mit der Ausnahme, dass sich der gutgläubige Erwerb nach § 892 I BGB richtet.

##### **a. Veräußerer = Eigentümer**

Zunächst ist zu überprüfen, ob der Veräußerer Eigentümer ist. Ist dies gegeben, so ist die Berechtigung in jedem Fall gegeben. Allenfalls Veräußerungsverbote können dann noch einem Erwerb entgegenstehen.

##### **b. Ansonsten: § 185 BGB**

Sofern der Veräußerer nicht der Eigentümer ist, stellt sich die Frage, ob der vom Eigentümer zur Veräußerung nach § 185 befugt wurde.

##### **c. wenn a. und b. (-) --> § 892 I 1 BGB (oder auch § 2366 denkbar)**

Sofern der Veräußerer weder der Eigentümer ist noch eine Ermächtigung gem. § 185 vorliegt, ist ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 I zu prüfen. Die Voraussetzungen sind folgende:

##### **(1) Recht an einem Grundstück**

da es hier um den Eigentumserwerb am Grundstück geht, ist diese völlig unproblematisch

##### **(2) RG als Verkehrsgeschäft**

auf Erwerberseite muss mindestens eine Person tätig sein, die nicht auch auf Veräußererseite tätig ist

##### **(3) Unrichtigkeit des GB**

Das Grundbuch muss obj. unrichtig sein.

##### **(4) Legitimation des Veräußerers**

Der Veräußerer muss als Eigentümer in dem Grundbuch eingetragen sein.

##### **(5) Gutgläubigkeit des Erwerbers**

nur positive Kenntnis schadet

## **Problem: Zeitpunkt ?**

Problematisch ist der Zeitpunkt der Gutgläubigkeit

**Grundsatz:** Vollendung des RG (dies stellt typischerweise die Eintragung dar)

### **Ausnahmen:**

**(a) § 892 II BGB:** Entgegen des Wortlautes muss „nur noch die Eintragung“ erforderlich sein. Die Vorschrift soll nur vor Unzulänglichkeiten beim Grundbuchamt schützen. Sofern die Voraussetzungen vorliegen, ist der Zeitpunkt der Antragsstellung maßgeblich. Eine spätere Bösgläubigkeit schadet nicht.

**(b) § 883 II BGB analog (sog. „große Lösung“):** Die einmal wirksam entstandene Vormerkung schützt vor einem späteren Widerspruch und einer späteren Bösgläubigkeit. § 883 II ist in dieser Analogie derart zu lesen, dass eine Bösgläubigkeit bzw. ein Widerspruch, welche nach der Eintragung der Vormerkung entstanden sind bzw. eingetragen wurden, insoweit irrelevant sind, als sie das Rechts aus der Vormerkung beeinträchtigen würden.

**Beachte neben § 892 BGB noch die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs gem. § 2366 BGB! Dies hat mit einem gutgläubigen Erwerb nach § 892 BGB grds. nicht zu tun und wird relevant, wenn § 892 I an der Legitimation des Veräußerers aus dem Grundbuch scheitert (siehe hierzu Übs. zum ErbR)**

### **(6) Kein Widerspruch § 899 BGB**

**Ausnahme: § 883 II BGB analog (große Lösung)**

## **V. Keine Veräußerungsverbote**

(-) bei Veräußerungsverböten /beschränkungen. Dabei sind sowohl relative als auch absolute Veräußerungsverböte denkbar.

### **a. § 185 BGB (analog)**

Der Begünstigte des Veräußerungsverbötes kann gem. § 185 analog die Verfügung genehmigen. Im Fall des § 1365 ist dies in § 1368 ohnehin spezielle geregelt.

### **b. § 878 BGB:**

Die Vorschrift gilt sowohl für relative als auch absolute Verfügungsbeschränkungen. Wenn die Einigung iSd 873 II bindend geworden ist (not. Beurkundung) und der Antrag auf Eintragung gestellt worden ist, schadet spätere Verfügungsbeschränkung nicht mehr. (Bsp. nach diesem Zeitpunkt, aber vor der Eintragung heiratet der Veräußerer, dessen Grundstück nahezu dessen gesamtes Vermögen darstellt im Rahmen der Zugewinnngemeinschaft. § 1365 ist dann nicht mehr zu berücksichtigen.

c. **§ 892 I 2 BGB**

gilt nach dem eindeutigen Wortlaut nur für **relative Veräußerungsverbote** (nicht für absolute. **Geregelt wird nur die negative Publizität** (was nicht im GB steht gilt, Bsp.: wenn Testamentvollstr. nicht eingetragen, ist ein Erwerb mögl.)

**Nicht geregelt ist jedoch die pos. Publizität** (man vertraut auf das, was im GB steht) Dies ist jedoch bspw. von 892 I 1 erfasst:

d. **§ 81 I 2 InsO,**

§ 81 InsO stellt ein absolutes Veräußerungsverbot dar, jedoch wird § 892 für anwendbar erklärt, so dass ein gutgl. Erwerb möglich ist

e. **2113 III BGB**

§ 2113 InsO stellt ein absolutes Veräußerungsverbot dar, jedoch wird § 892 für anwendbar erklärt, so dass ein gutgl. Erwerb möglich ist

## **Examensrelevante Fragen zur Vormerkung**

### **I. Rechtsnatur**

Die Vormerkung ist kein Recht an einem Grundstück, führt aber zur rechtlichen Gebundenheit. Die Vormerkung ist ein akzessorisches Sicherungsrecht und sichert typischerweise als sogenannte Auflassungsvormerkung den Anspruch gem. § 433 I 1 BGB auf Übereignung des Grundstücks.

### **II. Voraussetzungen für das Entstehen einer Vormerkung**

#### **1. Anspruch (strenge Akzessorität)**

Ohne einen wirksamen Vertrag entsteht keine Vormerkung.

**Fall:** V verkauft K ein Grundstück. Man einigt sich auf einen Kaufpreis von 100.000 €. Um Grunderwerbssteuer und Notargebühren zu sparen, geben beide vor dem Notar nur einen Kaufpreis von 50.000 € an. V bewilligt dem K dann eine Vormerkung, die eingetragen wird. Ist diese wirksam?

Lösung: Der not. Beurkundete KV ist nach §§ 117 I nichtig. Der nach § 117 II wirklich gewollte nach 311 b I S. 1, 125 BGB unwirksam (sog. Schwarzkauf → Jedoch beseht noch eine Heilungsmöglichkeit nach § 311 b I S.2). Kann Vormerkung in diesem Fall entstehen ?

*Nach hM geht dies nicht, da die bloße Heilungsmöglichkeit gem. § 311b S. 2 für einen künftigen Anspruch iSd § 883 I 2 BGB nicht ausreicht, da der Anspruch zu unsicher ist.*

#### **2. Eintragung § 883 BGB**

Die Vormerkung kann nur wirksam entstehen, wenn sie in das Grundbuch eingetragen worden ist.

### 3. Bewilligung durch den Berechtigten oder einstweilige Verfügung § 885 BGB

Bei der Bewilligung durch den Berechtigten ist wiederum folgende Prüfungsreihenfolge einzuhalten:

- a) Eigentümer?
- b) 185 BGB?
- c) Gutgl. Ersterwerb nach §§ 892, 893 2. Alt (analog) (siehe dazu sogleich)

### III. Wirkungen der Vormerkung

Von entscheidender Bedeutung ist die Sicherungswirkung der Vormerkung:

#### 1. Sicherungswirkung § 883 II BGB

Zwischenverfügung sind insoweit, relativ unwirksam, als dass sie das Recht aus der Vormerkung beeinträchtigen würden.

Elementarer Beispielfall: V verkauft K ein Grundstück durch notariellen Kaufvertrag für 50.000 €. Dem K wird eine wirksame Auflassungsvormerkung eingetragen. Nunmehr verkauft V das Grundstück erneut an X und lässt X als Eigentümer ins Grundbuch eintragen.

Ansprüche des K?

#### **Anspruch gegen Verkäufer:**

##### **§ 433 I 1 BGB?**

- I. Anspruch entstanden (+)
- II. Anspruch untergegangen?  
(P) § 275 BGB

aber (-) wegen § 883 II: Im Verhältnis zu K ist der X gerade nicht Eigentümer geworden!

- III. Erg.: Anspr. (+)

#### **Anspruch gegen X:**

##### **§ 888 I BGB (+)**

**§ 894 hingegen (-)**, da das Grundbuch nicht unrichtig ist. X ist ja Eigentümer, nur nicht im Verhältnis zu K.

Sonderproblem: Wie weit wirkt § 883 II BGB ? (siehe oben)

h.M.: sog. große Lösung Widerspruch und Bösgläubigkeit nach Eintragung der V. sind unschädlich

#### 2. Rangwirkung § 883 III BGB

#### 3. „Vollwirkung“ § 106 InsO

## IV. Übertragung §§ 398, 401 BGB

Wegen Akzessorität wird der zugrunde liegende Anspruch abgetreten (§ 398 BGB) und die Vormerkung geht kraft Gesetzes (§ 401) mit über.

## V. Gutgläubiger Erwerb

1. **wenn Anspruch nicht besteht, nicht möglich!!**

2. **wenn Anspruch besteht**

### a) **Gutgläubiger Ersterwerb**

Der gutgl. Ersterwerb umschreibt den Erwerb bei der Entstehung der Vormerkung, also den Erwerb vom vermeintlichen Eigentümer. Dieser Erwerb erfolgt nicht direkt nach § 892 BGB, da die Vormerkung kein Recht an einem Grundstück ist, jedoch nach ganz hM gem. §§ 892, 893 2.Alt (analog) BGB. Dies kann gerade im 2. Examen vorausgesetzt werden.

Beachte: Im Zusammenhang mit dem Erbschein erfolgt dies nach §§ 2367 2. Alt analog!!!

### b) **Gutgläubiger Zweiterwerb**

Der gutgl. Zweiterwerb umschreibt den Erwerb bei der Übertragung der Vormerkung, also der Erwerb vom vermeintlichen Vormerkungsberechtigten.

**Beispielsfall:** V ist fälschlicherweise als Eigentümer eines Grundstücks im GB eingetragen, obwohl in Wirklichkeit E Eigentümer ist. V verkauft K das Grundstück durch notariellen Kaufvertrag für 50.000 €. Zu Gunsten des K wird aufgrund der Bewilligung des V eine Auflassungsvormerkung eingetragen. K weiß jedoch, dass der V in Wirklichkeit nicht der Eigentümer ist. Nunmehr verkauft K dem gutgläubigen X das Grundstück durch notariellen Kaufvertrag für 55.000 € und tritt ihn, da K noch nicht als Eigentümer eingetragen worden ist, den Anspruch auf Übereignung gegen B ab. Hat X wirksam eine Auflassungsvormerkung erlangt?

Die Übertragung der Vormerkung durch Abtretung des Anspruchs gem. §§ 398, 401 BGB scheitert, da die Vormerkung aufgrund der Bösgläubigkeit des K nicht gem. §§ 892, 893 2.Alt (analog) BGB im Rahmen des gutgl. Ersterwerbs entstanden ist und insofern auch nicht gem. § 401 übergehen kann. Fraglich erscheint insofern, ob der gutgl. Zweiterwerb möglich ist. Dies ist unstrittig nicht möglich, wenn der Anspruch nicht wirksam ist. Dies ist jedoch hier der Fall. In dieser Konstellation ist der gutgl. Zweiterwerb umstritten.

**h.L.:** (-), da kein rechtsgeschäftlicher Erwerb. Der Erwerb erfolgt gesetzlich aufgrund von § 401 BGB.

**Rspr.:** (+), da Übertragung zumindest mittelbar auf einem Rechtsgeschäft, nämlich der Abtretung der Forderung gem. § 398 BGB beruht.

Interessant ist in diesem Zusammenhang auch der Vergleich mit der Hypothek, welche ja auch akzessorisch ist. Bei der Hypothek ist der gutgl. Erwerb unstrittig möglich, da dieser in §§ 1138 1. Alt, 892 BGB ausdrücklich zugelassen ist. Dies könnte für den gutgl. Zweiterwerb sprechen, ist jedoch eher ein Argument dagegen, da der Gesetzgeber die Problematik eines gutgläubigen Zweiterwerbs von akzessorischen Rechten im Rahmen des ImmobiliarsachenR erkannt hat, aber bei der Vormerkung von

einer Regelung abgesehen hat.

**Achtung: Der gutgläubige Zweiterwerb der Vormerkung ist (auch nach der Rspr.) nicht möglich, wenn keine Forderung besteht (nicht strittig. Dies ist dann eine Falle in der Klausur!!!**

**Bsp.:** V verkauft K formgerecht ein Grundstück für 50.000 € und lässt K ordnungsgemäß eine Auflassungsvormerkung eintragen. So dann ficht V wirksam den Kaufvertrag an. Nunmehr verkauft K dem gutgläubigen X das Grundstück durch notariellen Kaufvertrag für 55.000 € und tritt ihn, da K noch nicht als Eigentümer eingetragen worden ist, den (vermeintlichen) Anspruch auf Übereignung gegen B ab. Hat X wirksam eine Auflassungsvormerkung erlangt?

**X hat unstrittig keine Vormerkung erlangt, da ohne wirksamen Anspruch ein gutgläubiger Zweiterwerb nicht möglich ist!!!**

### **Abschließender „Klassiker-Fall“ zum gutgläubigen Erwerb im ImmobiliarsachenR:**

V ist fälschlicherweise als Eigentümer eines Grundstücks im GB eingetragen, obwohl in Wirklichkeit E Eigentümer ist. V verkauft K das Grundstück durch notariellen Kaufvertrag für 50.000 €. Zu Gunsten des K wird eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen, die von V bewilligt wurde. Danach tritt der wirkliche Eigentümer E an K heran und klärt diesen über die wahre Rechtslage auf und erwirkt ferner einen Widerspruch im Grundbuch. Erst danach stellt V den Antrag auf Eintragung des K als Eigentümer, der dann auch als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen wird. Nun verlangt E von K das Grundstück nach § 985 BGB heraus. Zu Recht?

**1. unmittelbarer Besitz des K**

**2. Eigentum des E?**

a. → urspr. Eigentum der E

b. Verlust des Eig. durch Veräußerung V / K gemäß §§ 873, 925 BGB

→ Einigung, § 873 I BGB: Form des § 925 BGB

→ Eintragung im Grundbuch, § 873 I BGB

→ Berechtigung des S: Nichtber. daher § 892 I 1

**(1) Recht am Grundstück**

**(2) RG in Form eines Verkehrsgeschäftes**

**(3) Unrichtigkeit / Legitimation, § 891 BGB**

**(4) Widerspruch / Gutgläubigkeit** → ZP Vollendung des RG: positive Kenntnis (+)

--> aber große Lösung der h.M. bei Vormerkung: ZP der Vormerkungserlangung

\* vormerkungsfähiger Anspr.: § 433 I 1, § 311b

\* Bewilligung u Eintragung, §§ 883, 885 I

\* Berechtigung des S (-)

aber gutgl. Ersterwerb der Vormerkung, §§ 893 2. Alt, 892 (+)

**= Vormerkung für K**

→ große Lösung: Gutgl.keit bei Erwerb des Grdst. (+) / Späterer Widerspruch irrelevant

→ Eigentumserwerb des Grundstücks durch K gem. §§ 873, 925 iVm § 892 BGB (+)

**3. Ergebnis: § 985 BGB (-)**