



Tutorium WIPR III

# Sachenrecht

Fallbesprechung

Dipl. Wirtschaftsjuristin  
Christiane Uri, LL.M.

Schmalkalden, den 14.12.2011





## Fallbeispiel 6

### Der hartnäckige Hausbesetzer

Der kleingewachsene Spence (S) ist fälschlicherweise im Grundbuch als Eigentümer eines Hausgrundstücks eingetragen. Er verkauft das Grundstück an die gutgläubige Carrie (C). Eine Einigung über den Eigentumswechsel und auch der Antrag auf Erlangung desselben im Grundbuch erfolgen. Bei dieser Gelegenheit erfährt C, dass S nicht Eigentümer ist, sondern dessen Freund Doug (D). Die Grundbucheintragung der C als Eigentümerin wird wenig später vorgenommen. Kurz darauf besetzt der Hausbesetzer Arthur (A) den Keller des Hauses und macht sich in kürzester Zeit auf dem gesamten Anwesen breit.

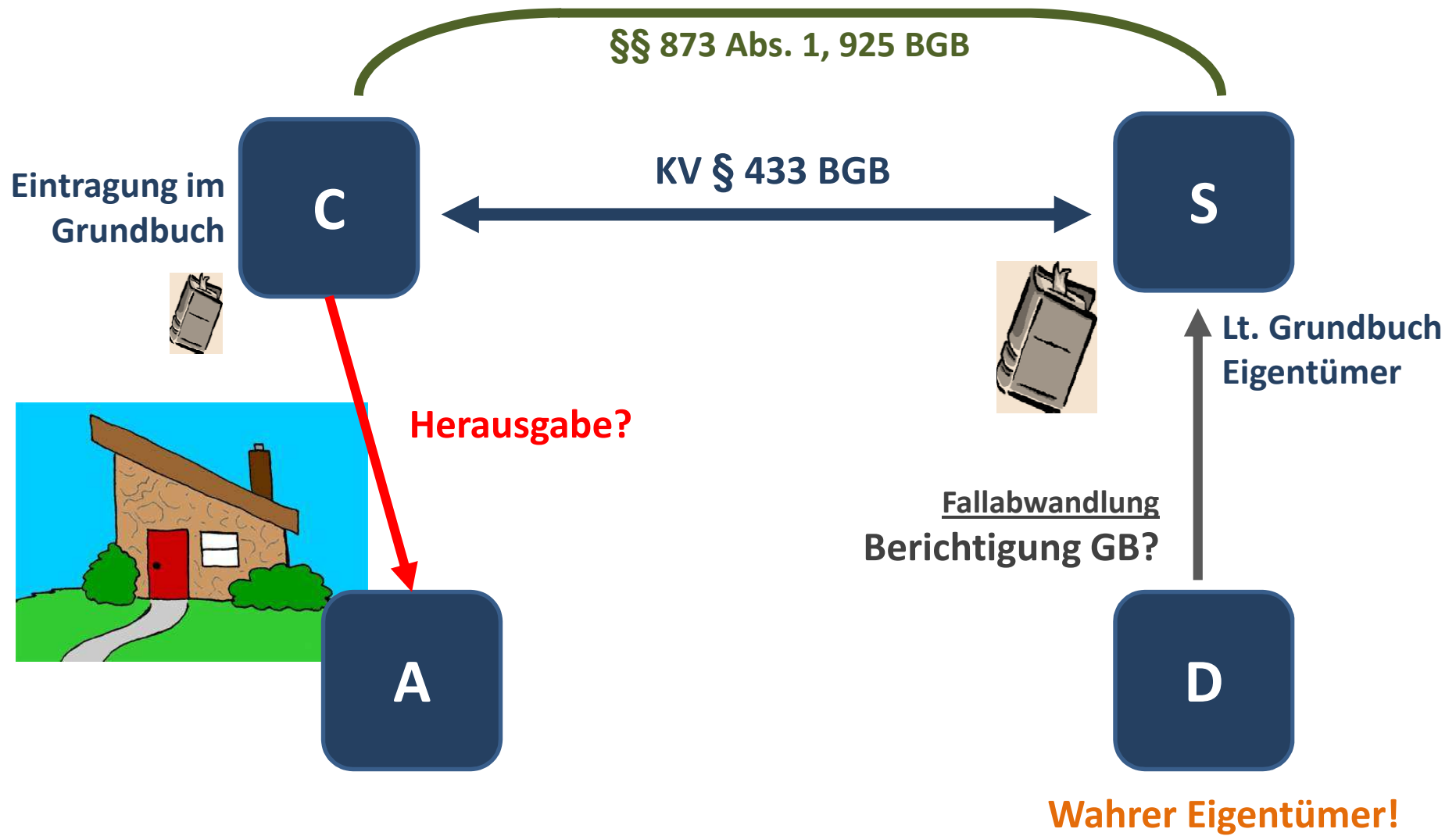
**Kann C von A Herausgabe des Grundstücks gemäß § 985 verlangen?**

#### Fallabwandlung:

Der wahre Eigentümer D erfährt noch vor den ersten Vertragsverhandlungen zwischen S und C von der Unrichtigkeit des Grundbuchs.

**Hat D gegen S einen Anspruch aus § 894?**

# Grafische Skizze



## C gegen A Herausgabe des Grundstücks gemäß § 985?

### I. Anspruch entstanden?

#### 1. Voraussetzungen des § 985

##### a) Tauglicher Herausgabegegenstand i. S. d. § 985

**HIER (+)** → Grundstück (i. S. d. Sachenrechts des BGB ist jeder abgegrenzte Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines besonderen Grundbuchblatts eingetragen ist) ✓

##### b) Anspruchsgegner (A) = Besitzer

= Erlangung der tatsächlichen Gewalt über die Sache (§ 854 Abs. 1)

**HIER (+)** ✓

##### c) Anspruchssteller (C) = Eigentümerin

**aa)** ursprünglich (-)

**bb) Aber: Wirksamer Eigentumserwerb der C von S gemäß §§ 873, 925**

= Erwerb der C vom Berechtigten S

# Lösungsskizze

**(1) Auflassung, d.h. Einigung** (§ 873 Abs. 1) über den Eigentumsübergang  
= *dinglicher Vertrag zwischen Veräußerer und Erwerber* über den Eigentumsübergang

**HIER (+)**

**(a) Zwei sich deckende Willenserklärungen** (Angebot und Annahme) ✓

**(b) Richtige Form der Auflassung nach § 925 Abs. 1**

= gleichzeitige Anwesenheit der Parteien vor der zuständigen Stelle  
(vgl. § 925 Abs. 1 S. 2) ✓

**(c) Keine Vereinbarung einer Bedingung od. Zeitbestimmung, § 925 Abs. 2** ✓

**(d) Keine sonstigen Wirksamkeitshindernisse** ✓

**(2) Ordnungsgemäße Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch**  
**HIER (+)** ✓

# Lösungsskizze

**(3) Einigsein** im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs (d.h. bei Eintragung)

= keine der WEen darf widerrufen worden sein

**HIER (+)** → kein Widerruf



**(4) (Verfügungs-)Berechtigung** des Veräußerers

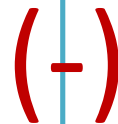
**(a) Verfügungsbefugter Eigentümer**

**HIER (-)** → S ist nicht Eigentümer



**(b) Nichteigentümer, der gesetzlich Verfügungsbefugt ist oder der vom Berechtigten ermächtigt ist**

**HIER (-)** → S ist nicht Ermächtigt nach § 185; eine sonstige Verfügungsbefugnis ist nicht ersichtlich



**(5) Zwischenergebnis:** Eigentumserwerb der C vom Berechtigten S gem. §§ 873, 925 **(-)**

# Lösungsskizze

cc) **Aber: Eigentumserwerb des C von S gem. §§ 873, 925, 892?**  
= gutgläubiger Erwerb der C vom Nichtberechtigten S

(1) **Auflassung, d. h. Einigung (+), s.o.** ✓

(2) **Ordnungsgemäße Eintragung im Grundbuch**  
HIER (+) → s.o. ✓

(3) **Einigsein im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs**  
HIER (+) → s.o. ✓

(4) **„Berechtigungsersatz“ des Veräußerers**  
= Voraussetzungen des § 892

(a) **Rechtsgeschäftlicher Erwerb**  
= nicht durch gesetzlichen Erwerb  
HIER (+) → Rechtsgeschäft liegt vor

## **(b) Verkehrsgeschäft**

= Gütertausch zwischen zwei Personen; nicht gegeben bei persönlicher oder wirtschaftlicher Identität des Übereignenden mit dem Erwerber

**HIER (+)** = Verkehrsgeschäft liegt vor



## **(c) Unrichtigkeit des Grundbuchs**

= Inhalt des Grundbuchs stimmt nicht mit der Wirklichkeit überein (Grundbuch ist also im Hinblick auf das Verfügungsrecht unrichtig)

**HIER (+)** → S ist fälschlicherweise als Eigentümer im Grundbuch eingetragen



## **(d) Legitimation des Verfügenden als Berechtigter**

= Rechtsschein der Berechtigung

**HIER (+)** → Verfügender S ist im Grundbuch eingetragen





## (e) Gutgläubigkeit des Erwerbers

= keine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs zum maßgeblichen Zeitpunkt

**HIER (+)** → C hatte keine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs;

*Hinweis:* Obschon die Gutgläubigkeit der C zum Zeitpunkt des Rechtserwerbs (= Eintragung im Grundbuch) nicht mehr vorlag, weil C zu diesem Zeitpunkt wusste, dass nicht S, sondern D wahrer Eigentümer ist; gemäß § 892 Abs. 2, 1. HS muss die Gutgläubigkeit jedoch nur bis zur Antragsstellung vorliegen (= **maßgeblicher Zeitpunkt**), wenn nur noch die Eintragung erforderlich ist; diese Voraussetzung liegt hier bei C vor

## (f) Keine Eintragung eines Widerspruchs gem. § 899 gegen die Richtigkeit des Grundbuchs

**HIER (+)** → SV enthält hierzu keine Hinweise

## (g) Zwischenergebnis: Voraussetzungen des § 892 (+)

# Lösungsskizze

**(5) Zwischenergebnis:** Eigentumserwerb der C vom Nichtberechtigten S gem. §§ 873, 925, 892 (+)

**dd) Zwischenergebnis:** Anspruchsstellerin (C) ist Eigentümerin (+)

**c) Voraussetzungen des § 985 (+)**

**2. Voraussetzungen des § 986**

= Anspruchsgegner hat kein Recht zum Besitz

**HIER (+)** → Hausbesetzer A hat kein Besitzrecht



**3. Anspruch entstanden (+)**

**II. Anspruch untergegangen (-)**

**III. Anspruch durchsetzbar (+)**

**II. Ergebnis:** C gegen A Herausgabe des Grundstücks gem. § 985 (+)

### Fallabwandlung: D gegen S Anspruch auf Grundbuchberichtigung gem. § 894

#### I. Anspruch entstanden?

*Vorüberlegung:* Der Anspruch gem. § 894 ist entstanden, wenn der Anspruchsteller D der wahre Grundstückseigentümer ist und der Anspruchsgegner S fälschlicherweise im Grundbuch als Eigentümer eingetragen wurde

##### 1. Anspruchsteller D ist wahrer Grundstückseigentümer

**HIER (+); Anmerkung:** Die Frage nach der Eigentümerstellung des D ergibt sich unmittelbar aus der Fallabwandlung. Sofern dies nicht eindeutig ist, muss stets geprüft werden, ob der Anspruchsteller Eigentum erworben bzw. verloren haben könnte. (vgl. Ausgangsfall) ✓

##### 2. Anspruchsgegner (S) ist zu Unrecht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

**HIER (+); Anmerkung:** Ergibt sich unmittelbar im Umkehrschluss zur Antwort unter 1. ✓

##### 3. Zwischenergebnis: Anspruch entstanden (+)

#### II. Anspruch untergegangen (-)

#### III. Anspruch durchsetzbar (+)

**IV. Ergebnis:** D gegen S Anspruch auf Grundbuchberichtigung gem. § 894 (+); in der Folge wird S eine Berichtigungserklärung abgeben müssen



Fragen?