
TUTORIUM WIPR III

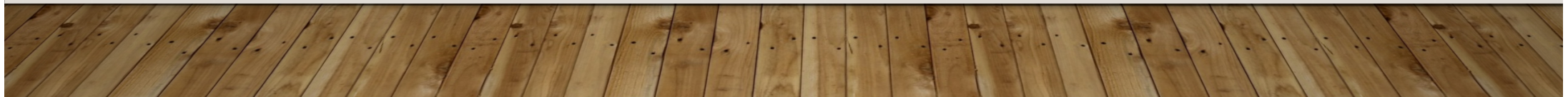
SACHENRECHT

WS 2017/18

erstellt von:

Christoph Licht

Christina Weber



Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

Prüfungsaufbau:

- (1) Auflassung (Einigung)
- (2) Eintragung
- (3) Einigsein bei der Eintragung
- (4) Berechtigung

Wenn diese VSS vorliegen, fingiert § 892 BGB die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuches zugunsten des gutgläubigen Erwerbers

- Gutgläubenserwerb über § 892 BGB wichtig
- damit entweder fehlende Berichtigung des Verfügenden oder eine der Verfügung entgegenstehende Beschränkung der Verfügungsbefugnis den Rechtserwerb nicht hindert, müssen folgende 6 VSS vorliegen:
 - a.) Anwendbarkeit
 - b.) Unrichtigkeit des Grundbuches
 - c.) Verfügender legitimiert
 - d.) Erwerber gutgläubig
 - e.) kein Widerruf

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

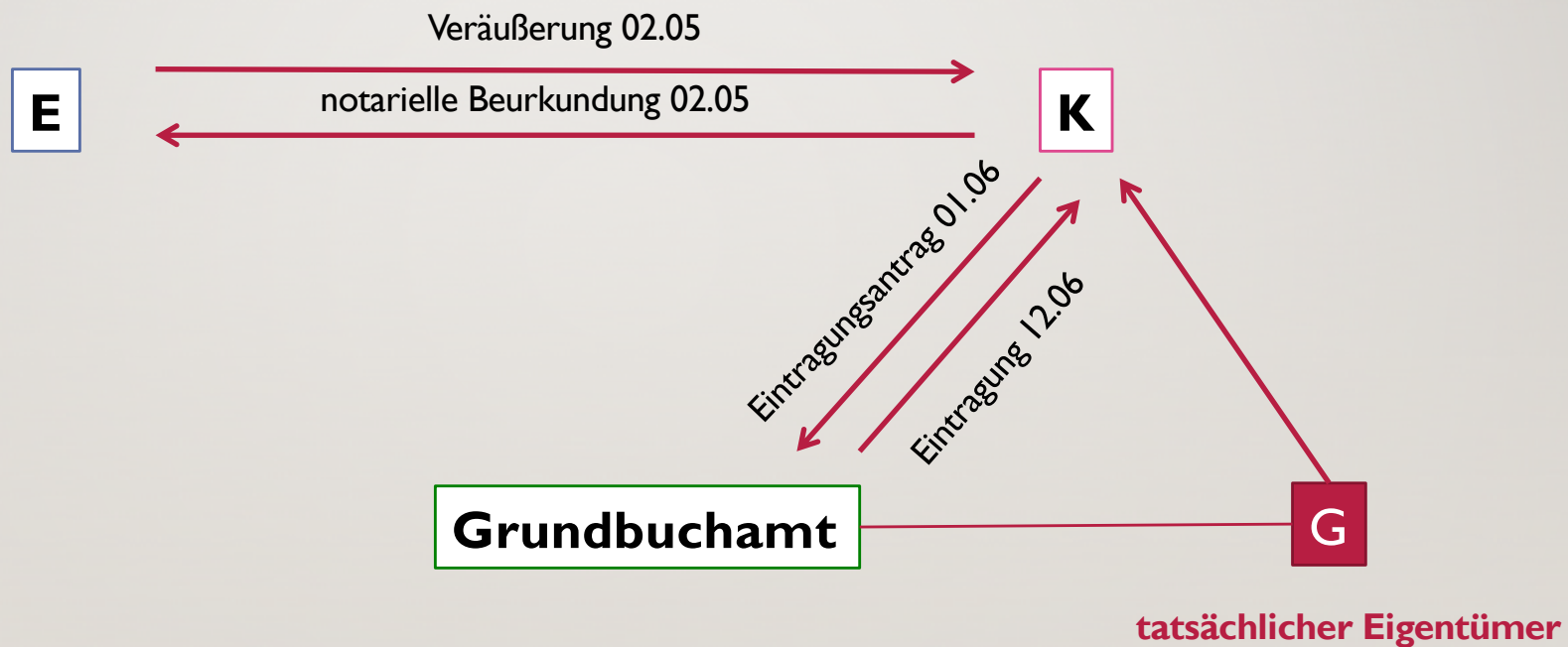
Fall 4:

E ist eingetragener Eigentümer eines 1500 qm großen Hanggrundstücks. Nachdem er aus familiären Gründen seinen Wohnort verlassen muss, veräußert er am 02. 05. 2017 sein Grundstück an den K. Die Auflassung zu notarieller Urkunde findet am folgenden Tag statt. K stellt am 01. 06. 2017 den Eigentumsantrag und wird am 12. 06. 2017 als neuer Eigentümer des Grundstückes im Grundbuch eingetragen. Erst jetzt stellt sich heraus, dass das Grundstück nicht dem E, sondern dem G gehört hat.

1. Frage: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?
2. Frage: Würde es etwas ändern, wenn K bereits am 07.06.2017 von G aufgeklärt worden wäre? Was gilt bzgl. einer Kenntnis des K von G ab dem 10. 5. 2017?
3. Frage: Wie ist die Rechtslage zu bewerten, wenn das Grundbuch am 26. 05. 2017 bzgl. der Eigentümerstellung berichtigt worden wäre?

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

Lösungsskizze:



Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

I. Frage: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?

Lösung: Übereignung des Grundstückes von E auf K gem. §§ 873, 925 BGB

- Eigentumslage am Grundstück hängt davon ab, ob die dingliche Übereignung von E auf K wirksam gewesen ist
- hat K das Grundstück erworben?

I. Auflassung

a. Einigung

- dingliche Einigung (Vertrag) zur Übertragung von Eigentum an einem Grundstück (+)
- E und K haben einen Kaufvertrag geschlossen

b. Inhalt : Eigentumsübertragung

- genaue Bestimmung welches Grundstück veräußert werden soll liegt vor (+)
- beide Parteien wollen dass das Eigentum übertragen wird

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

c. Wirksamkeit

= Eine wirksame Auflassung zu notarieller Urkunde zwischen E und K liegt vor (+)

2. Eintragung

- die erforderliche Eintragung des K in das Grundbuch (12.06) liegt laut Sachverhalt vor (+)

3. Einigsein bei Eintragung

- beide Parteien war sich auch darüber einig dass das Eigentum am Grundstück auf den K übergehen soll §§ 873, 925 BGB (+)

4. Berechtigung / fraglich ob E berechtigt war das Eigentum zu übertragen?

Nichtberechtigung des E

- es stellte sich heraus das nicht E sondern G der Eigentümer des Grundstücks ist
- fehlende Berechtigung des E könnte dem Eigentumserwerb entgegenstehen, prinzipiell muss **Verfügungsberechtigung des Eigentümers bis zur Vollendung des Eigentumserwerb bestehen**
- in fällen fehlender Berechtigung des Verfügenden ist dennoch ein Eigentumserwerb denkbar, wenn die VSS der § 185, 878 oder 892 BGB vorlägen

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

a.) §§ 185, 878 BGB

- für eine Genehmigung der Verfügung des E durch den wahren Eigentümer G fehlen jegliche Anhaltspunkte
- E war von Beginn an Nichtberechtigter und wurde nicht erst zwischen der Stellung des Antrages und der eigentlichen Eintragung in seiner Verfügungsmacht beschränkt
- § 878 BGB scheidet aus (-)

b.) Gutgläubenserwerb nach § 892 BGB

I.) Anwendbarkeit → gegeben wenn es sich bei den Eigentumserwerb um einen:

aa.) Erwerb i. S. e. Verkehrsgeschäft

- Erwerb von Eigentum soll im Wege eines Verkehrsgeschäfts erfolgen, bei dem Veräußerer und Erwerber rechtlich und wirtschaftlich verschiedene Rechtssubjekte sind
- § 892 BGB schützt ausschließlich den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Rechten durch ein Verkehrsgeschäft
- hingegen nicht erfasst soll der Erwerb kraft Gesetz (z.B. Erbfolge) oder durch Staatsakt z.B. Zuschlag, Zwangshypothek auf ein schuldnerfremdes Grundstück

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

bb.) kein absolutes Veräußerungsverbot

- im Falle eines absoluten Veräußerungsverbotes ist gutgläubiger Erwerb nicht möglich
 - Im Gegensatz dazu sind die Vorschriften über den gutgläubigen Erwerb häufig ausdrücklich bei relativen Veräußerungsverboten anwendbar
 - Dies sind:
 - § 2113 Abs. 3 BGB, wenn der Vorerbe unberechtigterweise verfügt,
 - § 2211 Abs. 2 BGB, wenn der Erbe trotz Einsetzung eines Testamentsvollstreckers verfügt,
 - § 161 Abs. 3 BGB, wenn der Eigentümer bedingt verfügt hat und die Bedingung eingetreten, er aber zwischenzeitlich noch einmal verfügt hat
- = das auf eine dingliche Rechtsänderung gerichtete wirksame Rechtsgeschäft zwischen E und K ist eindeutig als ein Verkehrsgeschäft zu qualifizieren

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

II.) Grundbuch unrichtig

- Inhalt des Grundbuchs müsste unrichtig sein
- ist gegeben, wenn Eintragung im Grundbuch über dingliche Rechtsverhältnisse (Eigentum), Bestand, Inhalt und Berechtigung bei dinglichen Grundstücksrechten oder Rechten an Grundstücksrechten nicht der Wahrheit entsprechen

= im vorliegenden Fall Grundbuch unrichtig, weil nicht wahrer materiell rechtlicher Eigentümer E nach dem Grundbuch als Eigentümer ausgewiesen ist (+)

III.) Verfügender legitimiert / Legitimation des E

- § 982 BGB erlaubt Gutgläubenserwerb aufgrund eines Rechtscheins
- aus Sicht des Erwerbers kann dies nur entstehen, wenn der Veräußerer in irgendeiner Weise nach außen hin als mutmaßlicher und glaubhafter Grundstückseigentümer auftritt
- im Mobiliarsachenrecht ausschließlich Besitz maßgebend / im Grundstücksrecht dient als Anhaltspunkt für die Berechtigung eines Verfügenden einzig und allein die Eintragung ins Grundbuch (+)

= Da E im Grundbuch als Eigentümer des GrundstückEs eingetragen wurde, ist er als Berechtigter legitimiert

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

VI.) Erwerber gutgläubig

aa.) Unkenntnis des K

- nur Gutgläubige schützenswert
- Erwerber gutgläubig, wenn er keine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs hatte

= laut Sachverhalt wusste K nicht das E nichtberechtigter Verfügender ist

(+)

bb.) zum maßgeblichen Zeitpunkt

- = zudem hatte der Erwerber K bis zur Vollendung des Rechtserwerbes am 12.06 diese Kenntnis nicht gewusst
(Aufklärung erfolgte erst nach diesem Zeitpunkt)

(+)

V.) kein Widerruf i. S. d. § 899 BGB

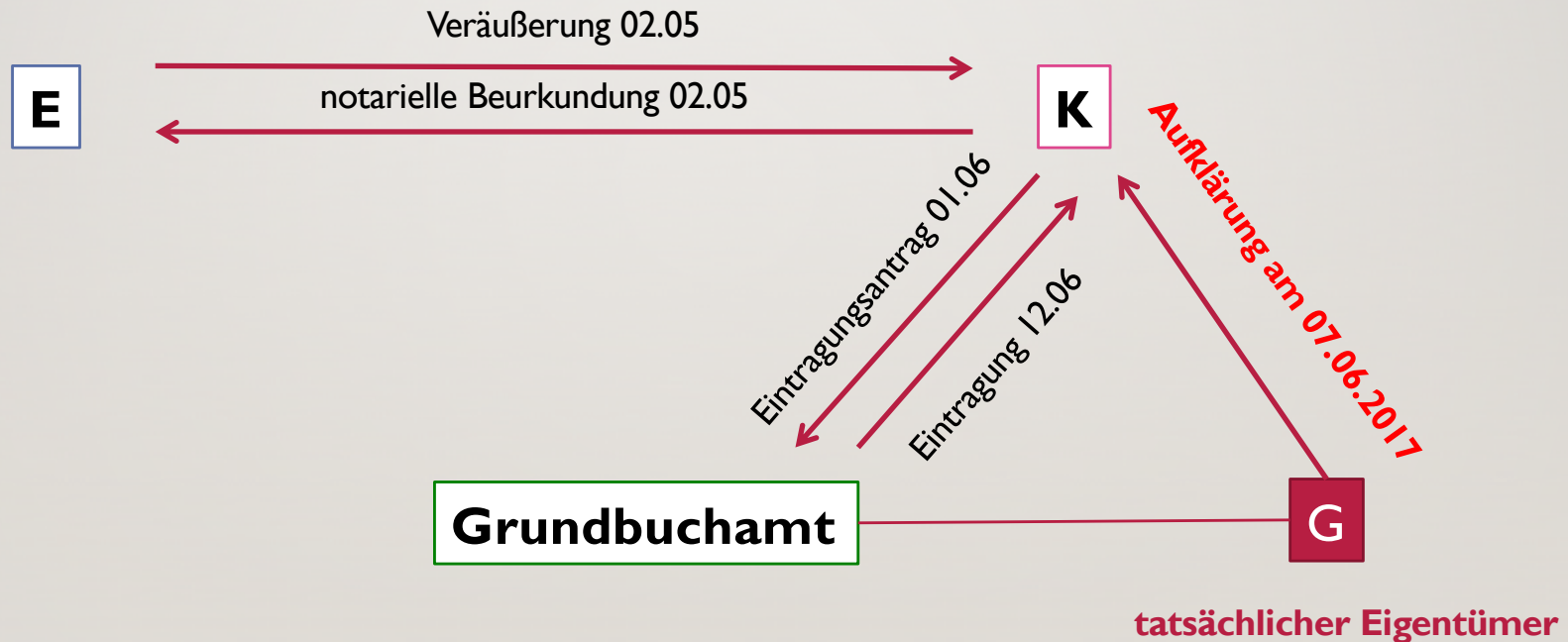
= auch kein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuches eingetragen

(+)

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

II. Ergebnis = Nichtberechtigung des E hat keinen Einfluss auf den wirksamen Rechtserwerb des K
hat mit Eintragung ins Grundbuch gutgläubig Eigentum am Grundstück erworben

Lösung zu Frage 2: Würde es etwas ändern, wenn K bereits am 07.06.2017 von G aufgeklärt worden wäre?



Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

Ergebnis:

- K wurde von G am 07.06 über die wahre Eigentumslage aufgeklärt
- Ereignis lag genau zwischen dem Eingang des Eintragungsantrages beim GBA (01.06) und der tatsächlichen Eintragung des K im Grundbuch (12.06)
- da K somit im Zeitpunkt der Antragstellung keine Kenntnis von der Nichtberechtigung des E hatte, war die Übereignung E –K wirksam, § 892 II BGB

Fallabwandlung: Kenntnis des K von G ab dem 10. 5. 2017?

- nach diesen Ereignis ist gutgläubiger Erwerb bei Kenntnis ab dem 10.05 ausgeschlossen
- weil K noch vor Vollendung der Rechtsänderung bösgläubig wurde und zudem gerade nicht die VSS des § 982II BGB vorliegen

Eigentumserwerb an unbeweglichen Sachen - Immobilien

3. Lösung zu Frage 3: Wie ist die Rechtslage zu bewerten, wenn das Grundbuch am 26.05.2017 bzgl. der Eigentümerstellung berichtigt worden wäre?

- zwischenzeitliche Berichtigung des Grundbuches hat Auswirkungen auf den gutgläubigen Erwerb
- § 892 I BGB verlangt Unrichtigkeit des Grundbuchinhaltes, die bis zur Vollendung des Rechtserwerbes fortbestehen muss (Eintragung am 12.06)
- wird Grundbuch allerdings wie vorliegend, vorher einer Berichtigung unterzogen (26.05), so scheitert § 892 BGB schon daran, das Grundbuch nicht mehr unrichtig ist
- G ist der materiell-rechtlichen Lage entsprechend eingetragen und bleibt Eigentümer des Grundstückes