

Sachenrecht

Wörten / Kokemoor / Lohrer

13. Auflage 2026
ISBN 978-3-8006-8103-7
Vahlen

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Falle einer Auflassung nur erfolgen darf, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teiles erklärt ist. Nach § 20 GBO genügt zur Eintragung des Eigentumsüberganges an einem Grundstück nicht die formelle Bewilligung des alten Eigentümers, sondern es muss der *Nachweis der materiellrechtlichen Einigung*, also der Auflassung, nach dem BGB vorliegen.

Merke: Man nennt den Grundsatz des § 20 GBO deshalb das **materielle Konsensprinzip**.

In der „Ersten Abteilung“ unseres Grundbuchmusters ist daher bei der „Grundlage der Eintragung“ nicht auf eine Bewilligung, sondern auf die *Auflassung* Bezug genommen!

- Nach welcher Vorschrift des BGB erfolgt die Einigung über den Eigentumsübergang an Grundstücken (Auflassung)? (Überlegen Sie!) 228
- Die Antwort gibt Fußnote³⁰⁶!
- Und wie erfolgt die Auflassung? (→ Rn. 186a ff. nachlesen, falls Sie es nicht mehr wissen!)
- Durch Erklärungen vor einem Notar bei *gleichzeitiger Anwesenheit* beider Beteiligten!
- Ist dies in unserem Fall geschehen?
- Nach dem eindeutigen Wortlaut von § 925 I 1 muss die Einigung bei gleichzeitiger Anwesenheit des Veräußerers und des Erwerbers, die sich allerdings vertreten lassen können, erfolgen. V und K haben aber ihre Erklärungen bei zwei verschiedenen Notaren in Köln und Münster abgegeben.

Da § 925 als sog. „Muss-Vorschrift“ zwingendes Recht³⁰⁷ ist, macht ein Verstoß dagegen die Einigung über den Eigentumsübergang nichtig (§ 125!).

Aus diesem Grunde durfte das Grundbuchamt Freiburg K nicht als neue Eigentümerin des Grundstückes eintragen, sodass sich der Grundbuchbeamte zu Recht weigert, dem Antrag der K nachzukommen.

- Was ist Ihrer Meinung nach der Grund dafür, dass die Grundbuchordnung für die Übertragung des Eigentums an Grundstücken so strenge Maßstäbe stellt? (Nachdenken!) 229
- Das liegt zum einen wieder daran, dass mit der Übertragung eines Grundstücks in der Regel auch sehr hohe wirtschaftliche Werte übertragen werden, zum anderen daran, dass mit dem Eigentum an einem Grundstück auch eine Vielzahl von öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen³⁰⁸ verbunden ist.

Wir haben also im formellen Grundbuchrecht für die Eintragung von Rechten (Belastungen) weniger strenge Eintragungsvoraussetzungen als bei der Übertragung des

306 **Nach § 925 I 1!** Gemäß § 925a soll zudem die Erklärung der Auflassung nur entgegengenommen werden, wenn der notariell beurkundete Verpflichtungsvertrag (§ 311b I) entweder vorgelegt oder gleichzeitig errichtet wird.

307 Vgl. dazu Wörlen/Metzler-Müller/Balleis BGB AT Rn. 321 ff.

308 ZB Zahlung von mindestens 3,5 % **Grunderwerbsteuer**, s. §§ 1 I, 11 I GrEStG (so nur noch in Bayern); die anderen Bundesländer erheben inzwischen 5 % GrESt oder mehr (5,5 % in Bremen, Hamburg und Sachsen, 6 % in Berlin, Hessen und Mecklenburg-Vorpommern, 6,5 % in Brandenburg, in Nordrhein-Westfalen, im Saarland und in Schleswig-Holstein), s. Beck'sches Steuer- und Bilanzrechtslexikon/Lahme, Grunderwerbsteuer, 74. Ed., Stand: 1.1.2026, Rn. 106

Eigentums: Für die Eintragung des Eigentums gilt das materielle Konsensprinzip des § 20 GBO, während für andere Rechte das formelle Konsensprinzip des § 19 GBO maßgeblich ist.

- Versuchen Sie zur eigenen **Lernzielkontrolle** selbst, den Unterschied zwischen diesen beiden Prinzipien nochmals zu formulieren! (Versuchen Sie es schriftlich. Ein präziser Satz genügt!).
- Nach § 19 GBO genügt (dem Grundbuchamt) für die Eintragung von Rechtsänderungen an Grundstücken die formelle Bewilligung des voreingetragenen Betroffenen,³⁰⁹ während § 20 GBO für die Eintragung des Eigentumsübergangs den Nachweis der materiellrechtlichen Auflassung verlangt.

Hinweis: Diese Frage könnte auch eine Prüfungsfrage sein!

4. Voreintragung des Betroffenen

- 230 Schließlich – was in unserem Fall nicht mehr von Bedeutung ist, da es bereits am Nachweis der Auflassung fehlt – soll die Eintragung ins Grundbuch nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass der durch sie Betroffene im Grundbuch eingetragen ist – § 39 GBO³¹⁰ (lesen!). Somit bleibt den Grundbuchbeamten die Prüfung, ob der Betroffene Verfügungsberechtigt ist, erspart; denn was im Grundbuch eingetragen ist, gilt grundsätzlich als richtig!³¹¹

Die wichtigsten Grundsätze des formellen Grundbuchsrechts sind in der nachfolgenden Übersicht 33 (→ Rn. 231) zusammengefasst.

Lernzielkontrolle: Lesen Sie Übersicht 33 und prüfen Sie, ob Sie verstanden haben, unter welchen Voraussetzungen eine Grundbucheintragung vorgenommen werden kann!

309 Für eine **Gesellschaft bürgerlichen Rechts** soll ein Recht allerdings nur eingetragen werden, wenn sie im Gesellschaftsregister (§ 707 I, II) eingetragen ist, § 47 II GBO.

310 **GBO § 39 (Voreintragung des Betroffenen).**

„(1) Eine Eintragung soll nur erfolgen, wenn die Person, deren Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist.“

311 Vgl. dazu §§ 891, 892 und → Rn. 234.

Übersicht 33

231

Eintragung von Rechten in das Grundbuch	
Voraussetzungen	
1. Eintragungsantrag	Eintragung nur auf Antrag, § 13 I 1 GBO (Antragsgrundsatz)
2. Antragsberechtigung	Liegt bei dem, dessen Recht durch die Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll (§ 13 I 2 GBO).
3. Eintragungsbewilligung	<i>Formelles Konsensprinzip (Bewilligungsgrundsatz):</i> Einseitige Bewilligung durch betroffenen Rechtsinhaber (§ 19 GBO). Dient Erleichterung des Grundbuchverkehrs! (<i>Form der Bewilligung: § 29 GBO!</i>) <i>Ausnahme:</i> <i>Materielles Konsensprinzip:</i> Bei Grundstückeigentumsübertragung (und Erbbaurecht) ist Nachweis der materiellrechtlichen Einigung (= zB Auflassung gem. § 925 I 1) zwingend erforderlich (§ 20 GBO).
4. Voreintragung des Betroffenen	§ 39 GBO – Zweck: Erleichterung des Grundbuchverkehrs; Rechtssicherheit; Nachweis von Rechtsänderungen

Literatur zur Vertiefung (→ Rn. 196–231): Alpmann und Schmidt SachenR II 3. Teil; Baur/Stürner SachenR §§ 14–16; Becker, Begründung von Wohnungseigentum – Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft, AL 2016, 16; Demharter, Das Grundbuchamt – Des Lyrikers Georg Heym Alptrium, NJW 2010, 734; Enneking/Wöffen, Die Grundbuchunfähigkeit des nicht eingetragenen Vereins nach MoPeG, NZG 2023, 308; Gassen, Die Zukunft des Grundbuchs: das Datenbankgrundbuch, DNotZ-Sonderheft 2012, 115; Gassen/Mödl, Der elektronische Rechtsverkehr in Grundbuchsachen, ZRP 2009, 77; Helms/Zeppernick SachenR II Kap. 2 D; Kluckert/Linnebank, Der Rang von Grundstücksrechten, JuS 2022, 914; Medicus, Besitz, Grundbuch und Erbschein als Rechtsscheinträger, JURA 2001, 294; Möslin, Grundbuchfähigkeit des Vereins ohne Rechtspersönlichkeit (OLG Frankfurt 10.10.2024 – 20 W 186/24), JURA 2025, 97; Omlor, Grundpfandrecht einer noch nicht gezeugten Person (BGH 26.6.2025 – V ZB 48/24), JuS 2025, 975; Prütting SachenR §§ 23, 24; Saenger/Tönnies, Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach der Neuregelung des § 9a WEG, JA 2022, 617; Sankol, Einführung in das aktuelle Wohnungseigentumsrecht, JuS 2025, 629; Schreiber SachenR 5. Teil 1. Kap.; Vieweg/Lorz SachenR § 13 I; Wellenhofer SachenR § 17 Rn. 24 ff.; Westermann/Gursky/Eickmann SachenR §§ 68, 69; Wilsch, Zum Datenbankgrundbuch der Zukunft, ZfIR 2023, 165; Steinmetz/Weinert, Die elektronische Präsenzbeurkundung in der Praxis, notar 2026, 31; Wiggers, Das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs und seine Auswirkungen für die Praxis, FGPrax 2013, 235; Zimmer, Die materielle Sachprüfung im Grundbuchverfahren – Die Funktion der (neuen) Vorschriften § 34 GBO und § 21 III BNotO, NJW 2014, 337.

Fallbearbeitung: Jensen, Der „DorfMobil e. V.“ (Fortgeschrittenenhausarbeit u.a. zur Übereignung von Grundstücken und formeller Grundbuchfähigkeit), JURA 2026, 552; Meier, Das Barzahlungsverbot beim Immobilienkauf (Examensklausur, ua Auflassung, Grundbuchanträge), JuS 2026, 160.

IV. Gutgläubiger Erwerb des Eigentums und von anderen Rechten an Grundstücken

1. Grundsatz

- 232 Bevor wir nach dem **Eigentum** noch einige andere mit dem Grundstück verbundene Rechte im BGB betrachten, wollen wir noch einen Übungsfall lösen, der sich mit dem (gutgläubigen) Eigentumserwerb am Grundstück befasst.

Prüfungsschema §§ 873 I, 892 I

1. **Einigung** (§ 873 I) über
 - Eigentumsübertragung (= Auflassung; Form: § 925) oder
 - Belastung mit dinglichem Recht oder
 - Übertragung eines bestehenden Rechts
2. Bestehende **Grundbucheintragung des nichtberechtigten Veräußerers**/fehlende Eintragung von Belastungen (§ 892 I)
3. **Gutgläubigkeit** des Erwerbers = Unkenntnis der Unrichtigkeit und kein Widerspruch eingetragen (§ 892 I)
4. **Eintragung** des Erwerbs in das Grundbuch (§ 873 I)

Übungsfall 31

- 233 N ist durch ein Versehen im Grundbuch als Eigentümer eines in Wirklichkeit der E gehörenden Grundstückes eingetragen. Als er dies bemerkt, verkauft er das Grundstück für 100.000 EUR an den gutgläubigen G und lässt ihm das Grundstück auf. G legt die Auflassungsurkunde dem Grundbuchamt vor und wird als neuer Eigentümer eingetragen. Ist dieser Eigentumserwerb wirksam?

Die Frage betrifft, wie angedeutet, den gutgläubigen Erwerb von Grundstücken. Die Antwort auf diese Frage gibt § 892 I 1 (lesen!).

§ 892 ist bzgl. des Grundstückserwerbs Parallelvorschrift zu § 932 für den gutgläubigen Erwerb von beweglichen Sachen.³¹²

Gemäß § 892 gilt zugunsten des gutgläubigen Erwerbers des Eigentums oder eines anderen Rechtes an einem Grundstück das Grundbuch als richtig. G konnte gem. §§ 873 I, 925 I 1 iVm § 892 I 1 wirksam Eigentum erwerben.

2. Gesetzliche Vermutung für die Richtigkeit von Grundbucheintragungen

- 234 Eine weitere Parallelvorschrift des Grundstücksrechts zum Recht der beweglichen Sachen ist § 891 (lesen!).
- An welche Vorschrift aus dem Recht der beweglichen Sachen erinnert Sie die Formulierung? Unter welcher Voraussetzung besteht eine Vermutung, dass jemand Eigentümer einer beweglichen Sache ist? (Nachdenken!)

³¹² → Rn. 114a.

- Die Vermutung, dass der Besitzer einer beweglichen Sache auch ihr Eigentümer ist, stellt § 1006 I 1 auf!³¹³

Das der Vermutung des § 1006 zugrundeliegende „**Rechtsscheinsprinzip**“ gilt nach §§ 891, 892 auch im Grundstücksrecht. Durch die Eintragung ins Grundbuch wird der Rechtsschein gesetzt, dass das Grundbuch mit der wirklichen Rechtslage übereinstimmt.

V. Grundbuchberichtigungsanspruch

Hätte E im Fall 31 vorher bemerkt, dass N fälschlicherweise als Eigentümer eingetragen ist, hätte E gegenüber N einen Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 gehabt (lesen!). 235

- Welches ist die entsprechende Anspruchsgrundlage bei beweglichen Sachen?
 ► Antwort: Fußnote³¹⁴!

Nach § 894 könnte E von N die Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuches verlangen. Verweigert N die Zustimmung, bei der es sich um eine Willenserklärung handelt, kann E die Zustimmung einklagen, wobei sie allerdings beweisen muss, dass sie die wahre Eigentümerin ist. Bekommt E durch Urteil Recht, dann ersetzt das gerichtliche Urteil die Zustimmung (§ 894 ZPO³¹⁵).

Da ein gerichtliches Verfahren bis zu einem Endurteil idR längere Zeit braucht, könnte E sofort, wenn sie von der Unrichtigkeit erfährt, bei Gericht eine „Einstweilige Verfügung“ (§ 935 ZPO) erwirken und diese dem Grundbuchamt vorlegen. 236

VI. Widerspruch gegen die Eintragung

In diesem Fall müsste das Grundbuchamt einen **Widerspruch** in das Grundbuch eintragen. Das ergibt sich aus § 899 I und II, die Sie in diesem Zusammenhang lesen müssen. 237

Wenn ein Widerspruch gegen das Eigentum des N in unserem Fall eingetragen gewesen wäre, hätte G, wie wir eben in § 892 I 1 gelesen haben, nicht gutgläubig Eigentümer werden können.

§ 892 ist bezüglich des Grundstückserwerbs Parallelvorschrift zu § 932 für den gutgläubigen Erwerb an beweglichen Sachen.

Lernzielkontrolle: Überprüfen Sie anhand von Übersicht 34, ob Sie die wichtigsten Vorschriften zum Eigentumserwerb an Grundstücken verstanden haben!

313 → Rn. 13.

314 § 985! (nochmals lesen!)

315 § 894 ZPO gilt für alle Willenserklärungen, die „eingeklagt“ wurden. Dass die Ziffern „894“ der §§ des BGB und der ZPO dieselben sind, ist reiner Zufall!

Literatur zur Vertiefung (→ Rn. 232–237): Alpmann und Schmidt SachenR II 1. Teil 1. Abschn., C, D; Baur/Stürner SachenR § 23; Daniel, Der Anspruch auf Grundbuchberichtigung, JURA 2017, 1; Haversack SachenR § 14; Helms/Zeppernick SachenR II Kap. 3; Himmen, Der gutgläubige Grundstückserwerb, JURA 2019, 584; Hoffmann, Grundstückserwerb vom Nichtberechtigten (BGH 18.12.2025 – V ZB 8/25), JuS 2026, 553; Kindler/Paulus, Redlicher Erwerb – Grundlagen und Grundprinzipien, JuS 2013, 393 ff. u. 490 ff.; Petersen, Der Grundbuchberichtigungsanspruch, JURA 2016, 872; Prütting SachenR §§ 19–22; Rolving/Nickoleit, Parallelwertungen im BGB – Der Schutz des guten Glaubens durch Rechtsscheintatbestände, JuS 2025, 492; Schrader, Keine Grundbuchberichtigung ins Nichts (BGH 16.9.2022 – V ZR 151/21), JA 2023, 426; Schreiber SachenR 5. Teil 2. Kap. C und D; Schreiber, Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs, JURA 2005, 241; Vieweg/Lorz SachenR § 13 II; Wellenhofer SachenR § 19; Westermann/Gursky/Eickmann SachenR § 84; Westermann/Staudinger SachenR § 14.

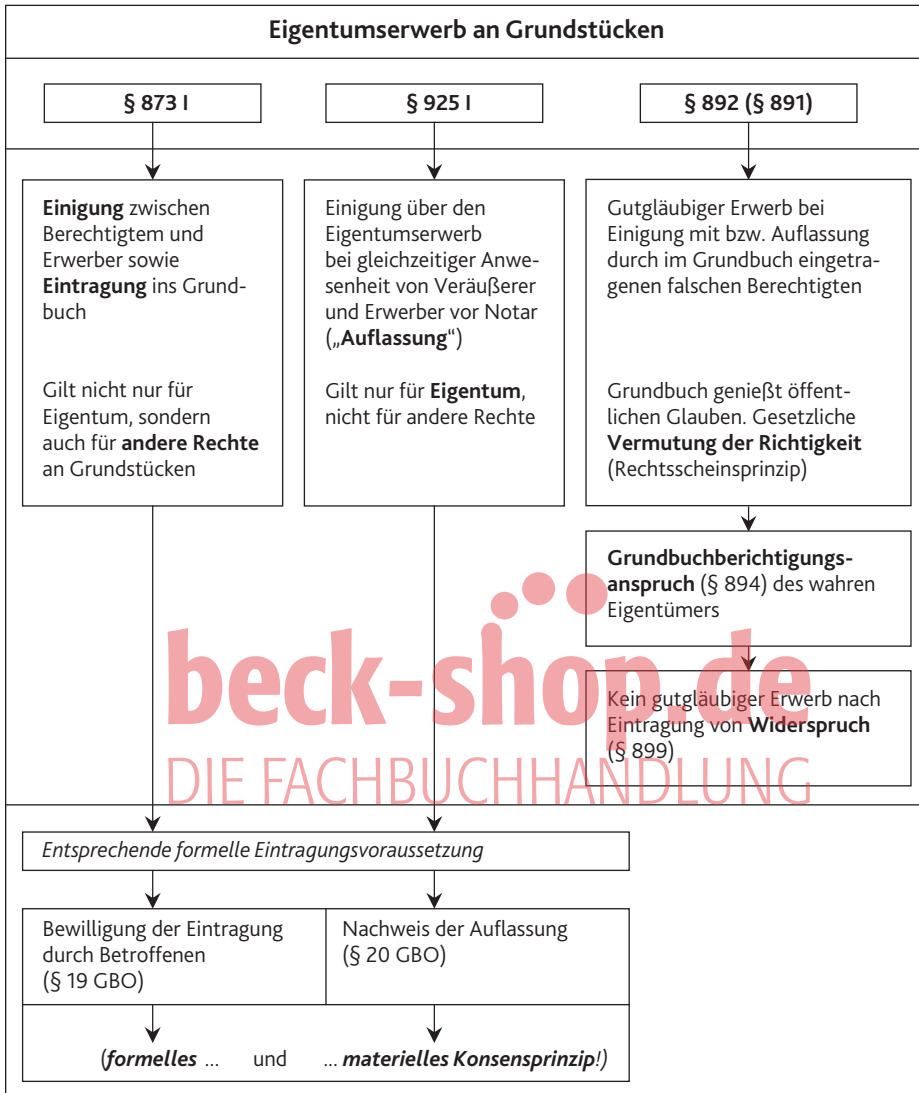
Fallbearbeitung: Hengemühle, „Wirbel um das Villengrundstück“ (Examensklausur mit dem Schwerpunkt Erb-, Immobiliarsachen- und Schenkungsrecht), JA 2015, 177; Loyal, Klausur im Immobiliarsachenrecht (gutgläubiger Erwerb einer Auflassungsvormerkung; Hypothek), JURA 2019, 399; Stegerer, Das wird vermerkt! (Fortgeschrittenenklausur), JURA 2024, 66; Wallner/Wenzel, Kein Glück mit dem Grundstück (Anfängerklausur, ua gutgläubiger Grundstückserwerb, Verwendungsersatzansprüche), JURA 2024, 970; Wilhelm/Herold, Vom Schein zum Sein – Zum systematischen Umgang mit Rechtsscheintatbeständen insbesondere in der Examensklausur, JURA 2025, 1179, 1295.



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Übersicht 34

238



VII. Vormerkung

Übungsfall 32

K kauft von V das an einem See gelegene Hausgrundstück seiner Träume. In dem notariellen Kaufvertrag verpflichtet sich die V, dem K das Grundstück zu übereignen. Wie kann sich K dagegen absichern, dass V es sich in der Zeit bis zu seiner Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch anders überlegt und einem anderen, noch besser zahlenden Käufer das Eigentum überträgt?

239

Die Antwort gibt § 883, von dem Sie zunächst nur Abs. 1 lesen müssen.

K kann danach seinen schuldrechtlichen, im Kaufvertrag vereinbarten Anspruch auf Übereignung des Grundstücks durch die Eintragung einer „Vormerkung“ sichern.

Prüfungsschema Vormerkung

1. Sicherungsfähiger **Anspruch** iSd § 883 I
2. **Bewilligung** des Berechtigten oder einstweilige Verfügung (§ 885 I)
3. Grundbucheintragung (§§ 883 I, 885)

1. Zweck der Vormerkung

- 240 Mit der Vormerkung hat der Gesetzgeber ein Rechtsinstitut geschaffen, das dazu dient, den Gefahren, die das Trennungsprinzip für den Erwerber eines Grundstücksrechts (zB des Eigentums) mit sich bringt, vorzubeugen.

- Zur Wiederholung: Welches ist der wesentliche Inhalt des Trennungsprinzips? Versuchen Sie selbst, dies mit einem Satz zu formulieren!³¹⁶
- Unter Trennungsprinzip versteht man die strenge Trennung zwischen schuldrechtlichem Verpflichtungsgeschäft und sachenrechtlichem (dinglichem) Verfügungsgeschäft!

Hinweis: Die gestellte Frage könnte durchaus einmal eine Prüfungsfrage sein!

- 241 Zwischen dem schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft (zB einem Grundstückskaufvertrag) und dem dinglichen Verfügungs- bzw. Erfüllungsgeschäft (zB der Einigung und Eintragung ins Grundbuch gem. §§ 873 I, 925 I 1) liegt regelmäßig ein längerer Zeitraum. Insofern besteht die Gefahr, dass die Erfüllung des durch den schuldrechtlichen Vertrag begründeten Anspruchs des Erwerbers noch verhindert wird: Jedes Verfügungsgeschäft kann bekanntlich, unabhängig von der Wirksamkeit des zugrundeliegenden Verpflichtungsgeschäfts, selbstständig („abstrakt“) wirksam sein. Wenn der (schuldrechtlich) Verpflichtete (zB die Eigentümerin), anstatt seine Verpflichtung gegenüber seinem Vertragspartner zu erfüllen, eine (dingliche) Verfügung zugunsten eines Dritten vornimmt, ist diese Verfügung grundsätzlich wirksam. Der (schuldrechtlich) Berechtigte könnte die den Dritten begünstigende sachenrechtliche Verfügung nicht rückgängig machen. Ihm bliebe lediglich ein Schadensersatzanspruch gegen seinen Vertragspartner, falls er keine Möglichkeit hätte, seinen schuldrechtlichen Anspruch gegen weitere Verfügungen des Veräußerers abzusichern. Diesem Sicherungszweck dient die Eintragung einer Vormerkung, deren praktisch bedeutsamste Form die **Auflassungsvormerkung** zur Absicherung des Eigentumsübergangs bei einem Grundstückskaufvertrag ist.³¹⁷

³¹⁶ → Rn. 15, 21.

³¹⁷ Ein Bsp. für eine Eintragung hatten wir bei → Rn. 213, 217 kennengelernt.