

► Inhalt

► Einführung in das Sachenrecht 2

Lektion 1: Erwerb des Eigentums an Grundstücken	7
A. Voraussetzungen für die Übertragung von Grundeigentum	7
I. Einigung	8
II. Eintragung	9
1. Voraussetzungen der Eintragung	9
2. Position des Erwerbers vor der Eintragung	11
III. Einigsein	13
IV. Berechtigung	14
V. Erwerb vom Nichtberechtigten	14
1. Überwindung nachträgl. Verfügungsbeschränkungen	14
2. Gutgläubiger Erwerb	16
a) Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts	16
b) Unrichtigkeit des Grundbuchs	17
c) Verfügender als Berechtigter legitimiert	18
d) Gutgläubigkeit des Erwerbers	19
e) Kein Widerspruch eingetragen	20
B. Der Grundbuchberichtigungsanspruch, § 894	21
Lektion 2: Die Hypothek	22
I. Entstehung der Hypothek	23
1. Einigung	24
2. Eintragung in das Grundbuch	24
3. Einigsein	24
4. Briefübergabe	25
5. Berechtigung des Bestellers	25
6. Bestehen der zu sichernden Forderung	27
II. Übertragung der Hypothek	28
1. Übertragung durch den Berechtigten	28
2. Gutgläubiger Erwerb	30
a) Mangel der Hypothek	30
b) Mangel der Forderung	33
c) Doppelmangel	35
III. Rechtsfolgen der Zahlung	39
1. Identität von Schuldner und Eigentümer	39
2. Personenverschiedenheit	40
a) Zahlung des Schuldners	40
b) Zahlung des Eigentümers	41
3. Mehrere Sicherungsgeber für dieselbe Forderung	41

IV. Die Haftung des Schuldners und des Eigentümers	43
1. Anspruch aus §1147	43
2. Einreden des Eigentümers	43
a) Schuldnerbezogene Einreden	43
b) Pfandrechtsbezogene Einreden	45
3. Erlöschen der Hypothek	47
4. Umfang der Haftung	48
a) Haftung von Bestandteilen und Zubehör	49
b) Die Enthftung	51
aa) Vor der Beschlagnahme	52
bb) Nach der Beschlagnahme	52
V. Zusammenfassung: Die Hypothek	55
Lektion 3: Die Grundsuld	56
I. Entstehung der Grundsuld	58
II. Übertragung der Grundsuld	58
1. Übertragung durch den Berechtigten	58
2. Gutgläubiger Erwerb	59
III. Rechtsfolgen der Zahlung	60
1. Identität von Schuldner und Eigentümer	61
2. Verschiedenheit von Schuldner und Eigentümer	63
a) Zahlung des Schuldners auf die Forderung	63
b) Zahlung des Eigentümers auf die Grundsuld	63
3. Mehrere Sicherungsgeber für dieselbe Forderung	64
IV. Die Haftung des Schuldners und des Eigentümers	65
Lektion 4: Die Vormerkung	73
I. Entstehung der Vormerkung	74
II. Übertragung der Vormerkung	75
III. Die Rechte des Vormerkungsberechtigten	77
Lektion 5: Sonstige beschränkt dingliche Rechte	80
I. Die Entstehung beschränkt dinglicher Rechte	80
II. Die Arten der sonstigen beschränkt dinglichen Rechte	81
1. Die Dienstbarkeit	81
2. Der Nießbrauch	85
3. Das Erbbaurecht	87
4. Das Wohnrecht	88
5. Das Vorkaufsrecht	89
6. Die Reallast	91
III. Ansprüche des dinglich Berechtigten	93

IV. Berechtigung des Veräußerers

Der Veräußernde muss als Berechtigter handeln. Berechtig ist grundsätzlich der verfügungsbefugte Eigentümer des Grundstücks. Ausnahmsweise kann die Verfügungsmacht vom Eigentümer kraft Gesetzes auf einen anderen übergegangen sein, z. B. auf den Insolvenzverwalter gemäß § 80 InsO, den Nachlassverwalter (§ 1984) oder den Testamentsvollstrecker (§ 2205). Als Berechtigter behandelt wird auch derjenige, der gemäß § 185 I mit Einwilligung des Berechtigten handelt.

V. Erwerb vom Nichtberechtigten

Beim Grundeigentumserwerb vom Nichtberechtigten sind zwei Fälle zu unterscheiden:

- Erster Fall: Der Veräußerer war von Anfang an oder jedenfalls zum Zeitpunkt der Antragstellung beim Grundbuchamt nichtberechtigt.
- Zweiter Fall: Eine Verfügungsbeschränkung ist erst nachträglich während der Zeitspanne zwischen Antragstellung und Eintragung eingetreten. Den letztgenannten Fall einer nachträglichen Verfügungsbeschränkung regelt § 878.

1. Überwindung nachträglicher Verfügungsbeschränkungen durch § 878

Die Tatsache, dass die Eigentumsübertragung an einem Grundstück durch das Eintragungserfordernis oft recht langwierig ist, birgt für den Erwerber ein besonderes Risiko. Kommt es ggf. erst Monate nach Vorliegen der übrigen Voraussetzungen und entsprechender Antragstellung gem. § 13 GBO zur Grundbucheintragung, ist es durchaus möglich, dass der Veräußerer zwischenzeitlich seine Verfügungsmacht verloren hat. Dagegen kann sich der Erwerber, der keinen Einfluss auf die Geschwindigkeit des amtlichen Eintragungsvorgangs hat, zunächst nicht absichern. In diesen Fällen werden die Interessen des Erwerbers durch § 878 geschützt: Gem. § 878

wird eine von dem Berechtigten in Gemäßheit der §§ 873, 875, 877 abgegebene Erklärung nicht dadurch unwirksam, dass der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamt gestellt worden ist.

Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb, § 878

- 1. Einigung gemäß § 873 II bindend**
- 2. Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gestellt**
- 3. Für Eigentumsübergang nur noch Eintragung erford.**

Für § 878 kommt es nicht darauf an, ob der Veräußerer oder der Erwerber den Antrag an das Grundbuchamt gerichtet hat. Allerdings darf nach dem Regelungszweck der Norm für den Eigentumsübergang nur noch die *Eintragung* erforderlich sein (was sich aus dem Wortlaut nicht eindeutig ergibt). Ob der Erwerber noch *vor* Eintragung von der nachträglichen Verfügungsbeschränkung erfährt, ist irrelevant. Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, erwirbt er mit der Eintragung das Eigentum, auch wenn er zwischenzeitlich positive Kenntnis von der Verfügungsbeschränkung erlangt hat.

Beispiel 4: A kauft von B durch notariellen Vertrag dessen Grundstück. Nachdem auch die Auflassung notariell erklärt worden ist, stellt B den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt. Wie A der Zeitung entnimmt, fällt B anschließend in die Insolvenz. Kurz darauf wird A als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Hat A Eigentum erlangt?

Lösung

- 1)** Die Voraussetzungen des Eigentumsübergangs gem. §§ 873, 925 (Einigung in der Form des § 925, Eintragung, Einigsein) liegen bis auf die *Berechtigung* des B vor.
- 2)** Zum Eintragungszeitpunkt war B gem. § 80 InsO nicht mehr verfügungsbefugt. Die Parteien hatten sich jedoch schon *vor* dem Verlust der Verfügungsbefugnis bindend geeinigt, der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt war gestellt, und der Eigentumserwerb durch A hing nur noch von der Grundbucheintragung ab.

Daher ist die fehlende Berechtigung des B zum Zeitpunkt der Eintragung gem. § 878 in Verbindung mit § 91 II InsO unschädlich, woran auch die zwischenzeitliche Kenntnis des A nichts ändert.

2. Gutgläubiger Erwerb gemäß § 892

War der Veräußerer schon *zum Zeitpunkt der Einigungserklärung* Nichtberechtigter, kommt ein gutgläubiger Erwerb gem. § 892 in Betracht. Damit die fehlende Berechtigung des Veräußerers überwunden werden kann, müssen zunächst die übrigen Erwerbsvoraussetzungen gem. §§ 873, 925 vorliegen.

1. Einigung, Eintragung und Einigsein

2. Überwindung der fehlenden Berechtigung

- a) Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts**
- b) Unrichtigkeit des Grundbuchs**
- c) Verfügender als Berechtigter legitimiert**
- d) Gutgläubigkeit des Erwerbers**
- e) Kein Widerspruch eingetragen**

a) Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts

Der Erwerb des Grundstücks muss sich rechtsgeschäftlich vollziehen, darf also weder gesetzlich noch durch Hoheitsakt erfolgen. Weiterhin muss ein Verkehrsgeschäft vorliegen in dem Sinne, dass Veräußerer und Erwerber wirtschaftlich personenverschieden sein müssen. Sind sie faktisch identisch, ist der gute Glaube des Erwerbers an die Richtigkeit des Grundbuchs nicht schutzbedürftig: Er kann sich auf andere Weise über die Eigentumsverhältnisse informieren.