

Fall 16:

Da S grundsätzlich gegenüber jedermann wirksam erworben hat, kann er diese Rechtsposition auch auf N übertragen. Es bleibt indessen bei der Schwäche der Rechtsstellung, die S gegenüber K gem. § 883 Abs. 2 S. 1 BGB hatte. Gegenüber K ist die Übereignung von B an S (relativ) unwirksam.

Auch die Weiterveräußerung kann nicht zu einer Beeinträchtigung und Vereitelung des vorgemerkten Anspruchs des K führen. Die Auflassungsvormerkung ist im Grundbuch eingetragen, sie verlautbart damit die geschwächte Rechtsposition des S. Unabhängig davon, ob N das Grundbuch einsieht oder nicht, kann er sich nicht auf guten Glauben oder Rechtsunkenntnis berufen: § 883 Abs. 2 S. 1 BGB schützt K also auch gegen die Weiterveräußerungen an N.

Fall 17:

A. Anspruch des E aus § 894 BGB gegen K?

E könnte einen Anspruch gegen K gem. § 894 BGB haben.

1. Grundbuch unrichtig in Ansehung eines dinglichen Rechts?

E steht ein Anspruch aus § 894 BGB gegen K zu, wenn dieser zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

a) Eigentumserwerb des K von A?

K könnte gutgläubig Eigentum von A erworben haben.

aa) Auflassung, §925 BGB (+)

bb) Eintragung (+)

cc) Berechtigung des A (-)

dd) Überwindung der Nichtberechtigung des A?

(1) Rechtsgeschäft iSe Verkehrsgeschäfts: (+) Einigung zwischen A und K

(2) Grundbuch wies A als Eigentümer aus

(3) Gutgläubigkeit des K (+), da keine positive Kenntnis zur Zeit der Antragsstellung, § 892 Abs.2 BGB

(4) Kein Widerspruch eingetragen

Problem: Widerspruch zugunsten des E eingetragen; **beachte:** § 892 Abs.2 BGB gilt nur für die Kenntnis, nicht für den Widerspruch!

b) Wirkung der Eintragung der Auflassungsvormerkung?

aa) Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung?

Die Vormerkung kann nach allgemeiner Meinung gutgläubig nach §§ 892f. BGB erworben werden. (Zu den näheren Einzelheiten s.u. Fälle 19, 20).

K hat die Vormerkung von A gutgläubig erworben.

bb) Fraglich ist, wie die von K gutgläubig erworbene Vormerkung gegen den Widerspruch des E wirkt.

In Betracht kommt die Unwirksamkeit des Widerspruchs nach § 883 Abs.2 BGB.

Direkt ist die Vorschrift jedoch nicht anwendbar, weil die Eintragung des Widerspruchs keine Verfügung über das Grundstück bedeutet.

Strittig ist, ob § 883 Abs.2 BGB **analog** angewendet werden kann.

Die hM bejaht dies mit der Begründung, dass die Vormerkung nur dann ihre Aufgabe erfüllen könne, wenn sie den Vorgemerkten nicht bloß gegen abweichende Verfügungen des Veräußerers schützt, sondern auch gegen andere Beeinträchtigungen seines Erwerbs.⁴

2. Ergebnis: Der Widerspruch entfaltet somit gem. § 883 Abs. 2 BGB keine Wirkung.

B. Endergebnis: E steht somit kein Anspruch gegen K gem. § 894 BGB zu.

Fall 18:

W ist gem. § 883 Abs. 2 S. 1 BGB gegen Verfügungen des B geschützt, wenn er die Vormerkung von B erworben hat. Das bedeutet, dass er auch gegenüber weiteren Veräußerungen von B an S usw. geschützt ist. Aufgrund der Akzessorietät der Vormerkung geht diese gem. §§ 398 S. 1, 401 Abs. 1 BGB analog auf den Zessionar über.

1. Abtretungsvertrag gem. § 398 S. 1 BGB (+)
2. Kein Ausschluss der Abtretung (+)
3. Berechtigung bzgl. der gesicherten Forderung (+) UND
4. Berechtigung bzgl. der Vormerkung (+)
5. Ergebnis: W hat die Vormerkung wirksam erworben

W kann außerdem nach Abtretung des Anspruchs aus § 433 Abs.1 S.1 BGB das Grundbuch berichtigen und sich als Auflassungsvormerkungsberechtigten eintragen lassen.

Fall 19:

K ist Inhaber der Vormerkung, wenn er sie gutgläubig erworben hat.

⁴ Baur-Stürner, § 20 VI 2c m.w.N.

1. Bestehen eines vormerkungsfähigen Anspruchs, § 883 Abs. 1 S. 1 BGB (+)
2. Bewilligung § 85 Abs. 1 S. 1 BGB (+)
3. Eintragung ins Grundbuch §§ 883 Abs. 1 S. 1, 885 Abs. 1 S. 1 BGB (+)
4. Berechtigung des B (-)
5. Überwindung der Nichtberechtigung des B?

Nach hM stellt die Vormerkung eine Belastung des Rechts und deshalb eine Verfügung iSd § 893 2.Alt. BGB dar. Demnach kann gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB entsprechend eine Vormerkung zur Entstehung gelangen, wenn der Erwerber an die Berechtigung des Veräußerers glaubt.

- a) Rechtsgeschäft iSe Verkehrsgeschäfts
 - b) B war im vorliegenden Fall zu Unrecht eingetragen und
 - c) K auch gutgläubig
 - d) Kein Widerspruch eingetragen
5. Ergebnis: K ist Inhaber der Vormerkung geworden.

Fall 20:

A. E könnte gegen D einen Anspruch auf Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB haben.

I. Anwendbarkeit des § 894 BGB?

Fraglich ist zunächst, ob § 894 BGB überhaupt auf die Vormerkung anwendbar ist. Diese stellt kein dingliches Recht an einem Grundstück dar (s.o.). Sie ist vielmehr ein Sicherungsmittel sui generis. Weil jedoch dieses Sicherungsmittel dingliche Wirkungen entfaltet und weil es überdies im Grundbuch ausgewiesen ist, ist § 894 BGB analog auf die Vormerkung anzuwenden.

II. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Das Grundbuch ist unrichtig, wenn die materielle Rechtslage von der im Grundbuch ausgewiesenen Rechtslage abweicht.

1. im Grundbuch ausgewiesene Rechtslage

Im Grundbuch eingetragen ist eine Vormerkung zur Sicherung eines Auflassungsanspruchs des D gegen B.

2. tatsächliche Rechtslage

Eine Vormerkung kann D allein im Zuge der Abtretung des Auflassungsanspruchs von K gegen B seitens des K an ihn erworben haben.

a) K und D haben einen Abtretungsvertrag gem. § 398 S. 1 BGB zur Übertragung der Forderung geschlossen.

b) Die Abtretung wurde nicht ausgeschlossen.

c) Berechtigung des D

aa) Hinsichtlich der Forderung war K als Anspruchsinhaber berechtigt.

bb) Jedoch war K aufgrund seiner Bösgläubigkeit nicht Vormerkungsinhaber geworden und nur fälschlicherweise im Grundbuch als solcher eingetragen. Demnach konnte die Vormerkung nicht gem. § 401 Abs.1 BGB analog übergehen.

d) Überwindung der Nichtberechtigung

D könnte die Vormerkung gutgläubig von K erworben haben, §§ 892 Abs. 1 S. 1, 893 BGB.

Die Möglichkeit eines so genannten gutgläubigen Zweiterwerbs der Vormerkung lässt sich nicht ohne weiteres bejahen. Sie wird jedenfalls dann abgelehnt, wenn der gesicherte Anspruch überhaupt nicht besteht.

Im vorliegenden Fall besteht jedoch dieser Anspruch. Die überwiegende Auffassung – insbesondere die Rechtsprechung – bejaht für diesen Fall die Möglichkeit eines gutgläubigen Zweiterwerbs.

Zwar wird dagegen eingewandt, dass die Vormerkung nur kraft Gesetzes (§ 401 BGB analog) und nicht infolge eines Rechtsgeschäfts übergehe. Aber der gesetzliche Erwerb ist so eng an einen rechtsgeschäftlichen Erwerb gebunden, dass das Gepräge des Gesamtvorganges eine Anwendung des § 892 BGB rechtfertigt.

D war auch gutgläubig und hat demnach die Vormerkung gutgläubig erworben.

3. Zwischenergebnis

Die materielle Rechtslage stimmt daher mit der durch das Grundbuch ausgewiesenen überein. Das Grundbuch ist nicht unrichtig.

B. Ergebnis: E hat gegen D keinen Anspruch aus § 894 BGB auf Grundbuchberichtigung.