

Fall 19: "Kein Nachlaßgegenstand"

E ist fälschlicherweise als Eigentümer eines Grundstück im Grundbuch eingetragen. Tatsächlicher Eigentümer ist A. Einziger Sohn und gesetzlicher Erbe des E ist S. Noch bevor sich S als Eigentümer in das Grundbuch eintragen läßt, möchte er das Grundstück an K veräußern. S und K schließen einen notariellen Kaufvertrag über das Grundstück. Die Auflassung erfolgt gleichfalls in notariell beurkundeter Form. Noch am gleichen Tag stellt der Notar den Umschreibungsantrag. Nunmehr meldet sich A, der gegenüber S und K erklärt, das Grundbuch sei unrichtig; er (A) sei Eigentümer des Grundstücks. Einige Wochen später wird K als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Daraufhin verlangt A von K, daß dieser der Eintragung des A als Eigentümer in das Grundbuch zustimmt. Mit Aussicht auf Erfolg?

Abwandlung: S läßt sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen und veräußert das Grundstück an K. Nachdem K als Eigentümer eingetragen ist, findet sich ein Testament des E, in dem D zum Alleinerben bestimmt ist.
Hat K Eigentum erworben?

I. Anspruch des A gegen K auf Einwilligung in die Berichtigung des Grundbuchs gem. § 894 BGB

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs, d.h. Auseinanderfallen von Grundbuchinhalt und wirklicher Rechtslage

a) Grundbuchinhalt: K = Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks.

b) Wirkliche Rechtslage?

K könnte das Eigentum nur von S gem. §§ 873, 925 BGB erworben haben.

aa) *Wirksame Einigung (Auflassung)* zwischen S und K gem. §§ 873, 925 BGB

Hier: keine Bedenken.

bb) *Eintragung des Erwerbers K als Eigentümer in das Grundbuch*

Hier: (+)

cc) *Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung*

Hier: kein Widerruf der Auflassung durch Veräußerer S

dd) *Berechtigung des Veräußerers im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs*

(1) S = verfügungsbefugter Eigentümer des Grundstücks?

(a) Kein Eigentumserwerb des gesetzl. Erben S gem. § 1922 BGB, weil das Grundstück nicht zum Vermögen des Erblassers gehörte.

(b) Kein Eigentumserwerb des S gem. § 892 BGB mangels rechtsgeschäftlichen Erwerbs durch S

=> S handelte nicht als verfügungsbefugter Eigentümer.

(2) S war auch nicht von dem verfügungsbefugten Eigentümer A zur Veräußerung des Grundstücks gem. § 185 BGB ermächtigt.

=> keine Berechtigung des S zur Veräußerung des Grundstücks an K

ee) Gutgläubiger Erwerb des K gem. § 892 BGB

Voraussetzungen:

(1) Rechtsgeschäftlicher Erwerb eines dinglichen Rechts i.S. eines Verkehrsgeschäfts

Hier: Veräußerung des S an K = rechtsgeschäftl. Erwerb eines dingl. Rechts i.S. eines Verkehrsgeschäfts

(2) Unrichtigkeit des Grundbuchs

Hier: Unrichtigkeit des Grundbuchs - E war als Eigentümer eingetragen, obwohl A tatsächlich Eigentümerin war.

(3) Legitimationswirkung zugunsten des Veräußerers

(a) Legitimationswirkung zugunsten des Verfügenden als Berechtigter, wenn er im Grundbuch eingetragen ist.

Hier: (-), mangels Eintragung des Veräußerers S als Eigentümer

(b) Legitimationswirkung zugunsten des Verfügenden auch ohne Eintragung im Grundbuch, wenn er einem im Grundbuch eingetragenen gleichzustellen ist

Ist der nichtberechtigte Erblasser im Grundbuch eingetragen, schützt § 892 BGB den vom wahren Erben Erwerbenden (Palandt/Bassenge, § 892 Rn. 14).

=> Legitimationswirkung des S als Eigentümer des Grundstücks

(4) Guter Glaube des Erwerbers

(a) Ausschluß des gutgl. Erwerbs bei positiver Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs

Hier: im Zeitpunkt der Auflassung war K gutgläubig; im Zeitpunkt der Eintragung des K hatte der wahre Eigentümer A seine Eigentumsrechte geltend gemacht.

Entscheidend ist deshalb der

(b) Zeitpunkt der Gutgläubigkeit:

Grundsatz: Vollendung des Rechtserwerbs.

Ausnahme unter den Voraussetzungen des § 892 II BGB:

- Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags, § 892 II, 1. Hs. BGB oder
- Zeitpunkt der Einigung, wenn nur noch Eintragung erforderlich ist, § 892 II, 2. Hs. BGB

Hier: Keine positive Kenntnis des K im Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags

=> Gutgläubigkeit des K

(5) Keine Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch im Zeitpunkt des Rechtserwerbs

Hier: (-)

=> Vorliegen der Vorausss. des § 892 BGB

=> Gutgläubiger Erwerb des K vom Nichtberechtigten S

=> keine Unrichtigkeit des Grundbuchs

=> kein Grundbuchberichtigungsanspruch des A gegen K gem. § 894 BGB

Abwandlung

Eigentumserwerb des K von S gem. §§ 873, 925 BGB

I. Wirksame Auflassung zwischen S und K gem. §§ 873, 925 BGB

II. Eintragung des K als Eigentümer in das Grundbuch

III. Kein Widerruf der Auflassung durch S

IV. Berechtigung des S

Hier: (-), S war weder Eigentümer des Grundstücks, noch vom Eigentümer zur Verfügung ermächtigt.

V. Gutgläubiger Erwerb des K gem. § 892 BGB

Voraussetzungen:

1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb eines dinglichen Rechts i.S. eines Verkehrsgeschäfts

Hier: Veräußerung des S an K = rechtsgeschäftl. Erwerb eines dingl. Rechts i.S. eines Verkehrsgeschäfts

2. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Hier: Unrichtigkeit des Grundbuchs - S war als Eigentümer eingetragen, obwohl A tatsächlich Eigentümer war.

3. Legitimationswirkung zugunsten des Veräußerers

Legitimationswirkung zugunsten des Verfügenden als Berechtigter, wenn er im Grundbuch eingetragen ist.

Hier: (+), Eintragung des Veräußerers S als Eigentümer (auf § 2366 BGB kommt es nicht an, weil S im Zeitpunkt der Veräußerung an K bereits im Grundbuch eingetragen war).

=> Legitimationswirkung zugunsten des S als Eigentümer des Grundstücks

(4) Guter Glaube des Erwerbers

Hier: (+), s. Ausgangsfall

(5) Keine Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch im Zeitpunkt des Rechtserwerbs

Hier: (-)

=> Vorliegen der Vorausss. des § 892 BGB

=> Gutgläubiger Erwerb des K vom Nichtberechtigten S

=> Eigentumserwerb des K von S gem . §§ 873, 925, 892 BGB