

Fall 23: "Vormerkungsbewilligung des Bucheigentümers"

E veräußert sein Grundstück an V. Einige Wochen nach der Eintragung des V in das Grundbuch ficht E sowohl den Kaufvertrag als auch die Auflassung wirksam an. V verkauft daraufhin das Grundstück in notariell beurkundeter Form an K und bewilligt eine Auflassungsvormerkung. Die Auflassungsvormerkung wird zugunsten des K eingetragen. Nunmehr erfährt K, daß V tatsächlich kein Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks ist. Gleichwohl stellt er den Umschreibungsantrag. Daraufhin wird K als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. E verlangt von K Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs.

Mit Aussicht auf Erfolg?

Anspruch des E gegen K auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 BGB

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

1. Grundbuchinhalt: K = Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks

2. Wirkliche Rechtslage?

a) Ursprünglicher Eigentümer des Grundstücks war E.

b) Kein Eigentumsverlust des E durch Übereignung an V wegen der wirksamen Anfechtung der Auflassung durch E (§ 142 BGB).

c) Eigentumsverlust des E durch Übereignung des Grundstücks durch V an K gem. §§ 873, 925 BGB?

Voraussetzungen:

aa) Wirksame Auflassung zwischen V und K gem. §§ 873, 925 BGB

bb) Eintragung des K als Eigentümer

cc) Kein Widerruf der Einigung durch V

dd) Berechtigung des Veräußerers im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs

Hier: (-), V war nicht Verfügungsbefugter Eigentümer des Grundstücks.

ee) Gutgläubiger Erwerb des K gem. § 892 BGB?

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

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

(2) Unrichtigkeit des Grundbuchs

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

(3) Legitimationswirkung zugunsten des Veräußerers

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

Hier: (+), Veräußerer V war S als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

(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 kannte dieser die wahre Eigentumslage.

Entscheidend ist deshalb der

(b) Zeitpunkt der Gutgläubigkeit:

Grundsatz: Vollendung des Rechtserwerbs.

(aa) Ausnahme unter den Voraussetzungen des § 892 II BGB:

- Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags, § 892 II, 1. Hs. BGB oder
- Zeitpunkt der Einigung, wenn Einigung erst später zustande kommt, § 892 II, 2. Hs. BGB

Hier: Positive Kenntnis des K im Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags

=> K kann sich nicht auf § 892 II BGB berufen.

(bb) Maßgeblichkeit des Zeitpunkt des Erwerbs einer Vormerkung?

Teilweise wird die Berücksichtigung der Auflassungsvormerkung abgelehnt (etwa Wiegand, JuS 1975, 212).

Nach h.M. kann sich der Erwerber auf die gutgläubig erworbene Position einer Auflassungsvormerkung berufen (BGHZ 57, 341, 343; Schwab/Prütting, Sachenrecht, 27. Aufl., Rn. 197 m.z.N.).

Begründung: Sinn der Vormerkung - Schutz des Erwerbers vor möglichen Beeinträchtigungen seines Erwerbes, und zwar nicht nur vor abweichenden Verfügungen des Veräußerers, sondern auch vor einer etwaigen schädlichen Kenntnis beim Erwerb vom Nichtberechtigten.

Voraus.: Gutgläubigkeit des Erwerbers im Zeitpunkt des Erwerbs der Vormerkung.

Wirksame Vormerkung zugunsten des K?

Voraussetzungen:

- *Schuldrechtlicher Anspruch auf dingliche Rechtsänderung von Grundstücksrechten, § 883 I BGB*

Hier: Anspruch des K gegen V aus § 433 I BGB ist mit Abschluß des Kaufvertrags entstanden.

- *Bewilligung des Betroffenen oder einstweilige Verfügung, § 885 I BGB*

Hier: Bewilligung der Vormerkung durch V

- *Eintragung der Vormerkung im Grundbuch, § 885 I BGB*

Hier: (+)

- *Berechtigung des Bewilligenden im Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung im Grundbuch*

Derjenige, der die Eintragung der Vormerkung bewilligt, muß hinsichtlich des dinglichen Rechts Verfügungsberechtigter Rechtsinhaber sein.

Hier: (-), V war nicht Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks

- *Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung vom Bucheigentümer entsprechend §§ 892, 893 BGB (sog. gutgläubiger Ersterwerb)?*

Bewilligt der Bucheigentümer dem Erwerber eines Grundstücks eine Vormerkung, so hält die ganz h.M. einen gutgläubigen Erwerb der Vormerkung zugunsten des Erwerbers entsprechend §§ 892, 893 BGB für möglich (vgl. BGHZ 41, 341, 343; Schwab/Prütting, Sachenrecht, 27. Aufl., Rn. 197 m.z.N.)

Begründung: In diesem Falle ist der rechtsgeschäftliche Erwerb einer eintragungsfähigen Rechtsposition gewollt und hierfür ist das Vertrauen in den maßgeblichen Grundbuchinhalt schützenswert.

Teilweise: direkte Anwendung des § 892 BGB (Kempf, JuS 1961, 22, 24; Wunner, NJW 1969, 113, 116 [Vormerkung ist danach ein beschränkt dingliches Recht und fällt unter § 892 BGB]).

H.M.: Anwendung des § 893, 2. Alt. BGB (BGHZ 25, 16, 23; BGHZ 57, 341, 343; Münchener Kommentar/Wacke, § 893 Rn. 11; Palandt/Bassenge, § 893 Rn. 3; str. [Bewilligung der Vormerkung ist danach ein Rechtsgeschäft, das eine Verfügung über ein Recht an dem Grundstück enthält, weil die Vormerkung zu einer dinglichen Gebundenheit des Grundstücks führt, die zur Folge hat, daß der Eigentümer gegenüber dem Vormerkungsberechtigten nicht mehr wirksam über das Grundstück verfügen kann. Deshalb folge aus der Bewilligung der Vormerkung eine Beschränkung der Verfügungsmacht des Bewilligenden.]).

=> Gutgläubiger Erwerb der Position einer Auflassungsvormerkung möglich *im Falle der Bewilligung einer Vormerkung durch einen Bucheigentümer.*

Hier: liegen die Voraussetzungen der §§ 892, 893 BGB vor.

=> Gutgläubiger Erwerb der Position einer Auflassungsvormerkung durch K

(cc) Gutgläubigkeit des K im Zeitpunkt des Erwerbs der Vormerkung ist maßgeblich für den gutgläubigen Erwerb des Grundstückseigentums gem. § 892 BGB

=> Vorliegen der Vorauss. des § 892 BGB

=> Gutgläubiger Erwerb des Grundstückseigentums durch K vom Nichtberechtigten V

=> keine Unrichtigkeit des Grundbuchs

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