

Fall 12: Gutgläubiger Erwerb eines Grundstücks vermöge einer Vormerkung

(in Anlehnung an Wolf/Wellenhofer, Sachenrecht, 30. Aufl. 2015, § 19 Rn. 34)

Nach dem Tod seines Vaters V wird Sohn S als vermeintlicher gesetzlicher Alleinerbe als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. S verkauft das Grundstück nun durch notariellen Kaufvertrag an K und bewilligt diesem eine Auflassungsvormerkung, die auf Antrag des K im Grundbuch eingetragen wird. Sobald K den Kaufpreis zahlt, soll S ihm das Grundstück auflassen und seine Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch bewilligen. Bevor es dazu kommt, wird aber ein Testament des V gefunden, in dem dieser seine Nichte N als Alleinerben eingesetzt hat. Gleichwohl und in Kenntnis hiervon setzen S und K ihre Vereinbarung unbeirrt um, und K wird am Ende im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Kann N von K Berichtigung des Grundbuchs verlangen?

Lösung

Ein solcher Anspruch setzt nach § 894 BGB voraus, dass N Eigentümerin des Grundstücks ist und nicht der im Grundbuch eingetragene K.

- I. Ursprünglich war V Eigentümer des Grundstücks. Durch Erbgang ist das Eigentum nach § 1922 BGB auf N übergegangen, denn diese war aufgrund des Testaments Erbin des V (§ 1937 BGB).
- II. N könnte ihr Eigentum dann aber durch die Veräußerung des Grundstücks von S an K wieder verloren haben. Da S nicht Erbe und damit auch nicht Eigentümer des Grundstücks geworden war, kommt nur ein gutgläubiger Erwerb des K vom Nichtberechtigten nach §§ 873 und 892 BGB in Betracht.
 1. Eine rechtsgeschäftliche Einigung über die Übertragung des Eigentums an dem Grundstück nach §§ 873 und 925 BGB liegt vor, und K ist als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden.
 2. Der Veräußerer S war im Grundbuch als Eigentümer ausgewiesen.
 3. Es handelt sich auch um ein Verkehrsgeschäft.

4. Fraglich ist aber, ob K gutgläubig war.
- a) Hierfür kommt es grundsätzlich auf den Zeitpunkt der Antragstellung auf Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt an (§ 892 II BGB). Zu diesem Zeitpunkt kannte K bereits das Testament und somit die Unrichtigkeit des Grundbuchs und war deshalb nicht mehr gutgläubig.
 - b) K könnte indessen zuvor eine Auflassungsvormerkung (§§ 883 ff. BGB) mit der Folge erworben haben, dass für die Gutgläubigkeit oder Bösgläubigkeit auf den früheren Zeitpunkt des Vormerkungserwerbs abzustellen ist.
 - aa) Ein vermerkungsfähiger Anspruch des K bestand in Gestalt des kaufvertraglichen Erfüllungsanspruchs auf Übereignung des Grundstücks S (§§ 433 I 1, 311b I BGB).
 - bb) Zur Sicherung dieses Anspruchs ist zu Gunsten des K eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen worden (§ 883 BGB), und zwar aufgrund einer Bewilligung des S (§ 885 BGB).
 - cc) Allerdings war S nicht Eigentümer des Grundstücks. Ebenso wie das Eigentum kann jedoch auch die Vormerkung als Sicherungsrecht gutgläubig vom Nichtberechtigten erworben werden, und zwar analog § 893 Fall 2 BGB, der auf die Bestimmung des § 892 BGB über den gutgläubigen Erwerb von Rechten an Grundstücken verweist. Voraussetzung ist, dass derjenige, der die Vormerkung bewilligt, durch das Grundbuch legitimiert und der Erwerber in dem Zeitpunkt gutgläubig ist, in dem der Antrag auf Eintragung der Vormerkung beim Grundbuchamt gestellt wird. Das war hier der Fall, denn S war als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, und K wusste beim Erwerb der Vormerkung noch nicht, dass die Eintragung unrichtig war.
 - dd) Damit die Vormerkung ihre Sicherungswirkung entfalten kann, kommt es für die Gut- oder Bösgläubigkeit auch hinsichtlich des nachfolgenden Eigentumserwerbs auf den vorgelagerten Zeitpunkt an, in dem der Antrag auf Eintragung der Vormerkung

beim Grundbuchamt gestellt wird. Eine später erlangte Kenntnis des vormerkungsberechtigten Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs ist unschädlich (vgl. BGH, Urt. v. 10. 12. 1971 – V ZR 90/69, BGHZ 57, 341). Das entspricht auch dem Grundgedanken, dass die Auflassungsvormerkung ein Anwartschaftsrecht begründet, das seinem Inhaber nicht mehr entzogen werden kann.

c) K war daher gutgläubig im Sinne des § 892 BGB.

4. Er hat somit das Eigentum an dem Grundstück von S erworben

III. Ergebnis: Das Grundbuch ist richtig, und N hat gegen K keinen Anspruch nach § 894 BGB auf Grundbuchberichtigung.

Fall 12: Gutgläubiger Erwerb eines Grundstücks vermöge einer Vormerkung

Nach dem Tod seines Vaters V wird Sohn S als vermeintlicher gesetzlicher Alleinerbe als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen. S verkauft das Grundstück nun durch notariellen Kaufvertrag an K und bewilligt diesem eine Auflassungsvormerkung, die auf Antrag des K im Grundbuch eingetragen wird. Sobald K den Kaufpreis zahlt, soll S ihm das Grundstück auflassen und seine Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch bewilligen. Bevor es dazu kommt, wird aber ein Testament des V gefunden, in dem dieser seine Nichte N als Alleinerben eingesetzt hat. Gleichwohl und in Kenntnis hiervon setzen S und K ihre Vereinbarung unbeirrt um, und K wird am Ende im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Kann N von K Berichtigung des Grundbuchs verlangen?

Lösung

N kann von K nach § 894 BGB Grundbuchberichtigung verlangen, wenn sie und nicht der eingetragene K Eigentümer des Grundstücks ist.

- I. Eigentümer war ursprünglich V,
dann durch Erbgang N (§ 1922).

- II. Hat K das Eigentum gutgläubig von S erworben (§§ 873, 892)?
 1. Einigung zwischen S und K (§§ 873, 925)
 2. Eintragung des K im Grundbuch

3. Der Veräußerer S war im Grundbuch als Eigentümer ausgewiesen.
 4. Verkehrsgeschäft.
 5. Aber war K gutgläubig?
 - a) Grundsätzlich maßgebender Zeitpunkt § 892 II):
Antragstellung beim Grundbuchamt auf Eigentumsumschreibung.
Damals war K nicht mehr gutgläubig.
 - b) Vorverlagerung des maßgebenden Zeitpunkts kraft Auflassungsvormerkung
 - aa) vormerkungsfähiger Anspruch (§ 433 I 1)
 - bb) Eintragung d. Vormerkung im Grundbuch
 - cc) Fehlende Verfügungsberechtigung des S
 - dd) Aber gutgl. Ersterwerb der Vormerkung
 - (1) Ist grundsätzlich mögl. (§ 893 analog)
 - (2) S war durch d. Grundbuch legitimiert
 - (3) K war damals gutgläubig.
 - ee) Folge: Der für die Gutgläubigkeit maßgebende Zeitpunkt wird vorverlagert.
 - c) K war gutgläubig und
 6. hat daher das Grundstück zu Eigentum erworben.
- III. Gesamtergebnis: Das Grundbuch ist richtig, und N kann keine Berichtigung von K verlangen.