

10. Besprechungsfall

V ist im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümer des dem E gehörenden Grundstücks eingetragen. Er verkauft und veräußert dieses an A, und zwar durch einen notariellen Vertrag, in dem der Kaufpreis zum Zwecke der Steuerersparnis um 50% niedriger als in Wahrheit vereinbart angegeben ist. Zugunsten des A wird zunächst eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Anschließend verkauft und veräußert V das Grundstück erneut in notarieller Form an B, zu dessen Gunsten ebenfalls eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird. Die Wirksamkeit des Kaufvertrags ist an die Erteilung einer Baugenehmigung geknüpft. Noch bevor sie ergeht, werden A und B über das falsche Spiel des V unterrichtet, und B wird auf seinen Antrag im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.

Wie ist die Rechtslage zwischen E, A und B?

„V ist im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümer des dem E gehörenden Grundstücks eingetragen. Er verkauft und veräußert dieses an A, und zwar durch einen notariellen Vertrag, in dem der Kaufpreis zum Zwecke der Steuerersparnis um 50% niedriger als in Wahrheit vereinbart angegeben ist.“

- ⇒ es geht um die Möglichkeit des **gutgläubigen Erwerbs** kraft des **öffentlichen Glaubens des Grundbuchs** nach §§ 892 f.
- ⇒ **Kaufvertrag** (§ 433) und **Auflassung** (§§ 873, 925)
- ⇒ Kaufvertrag ist als **Scheingeschäft** nichtig nach § 117 Abs. 1
- ⇒ der **verdeckte Kaufvertrag** zu dem eigentlich gewollten Preis ist **nicht** in der von **§ 311b Abs. 1 S. 1 vorgeschriebenen Form** abgeschlossen
- ⇒ es besteht die Möglichkeit einer **Heilung nach § 311b Abs. 1 S. 2**

„Zugunsten des A wird zunächst eine Auflassungsvormerkung eingetragen.“

- ⇒ gibt es den **gutgläubigen Erwerb einer Vormerkung** vom Nichtberechtigten?
die Vormerkung bewirkt
 - noch **nicht** die Entstehung eines **dinglichen Rechts am Grundstück**,
 - lediglich die **Sicherung des schuldrechtlichen Übereignungsanspruchs**;
sie führt aber zu einer **Verfügungsbeschränkung** nach § 883 Abs. 2 und nimmt so den Eigentumserwerb vorweg,
so dass sie zwar nicht unter § 892 Abs. 1 fällt, aber eine **Verfügung nach § 893** bedeutet

- ⇒ Rechtsfolge des gutgläubigen Vormerkungserwerbs ist, dass die **Verfügungszuständigkeit des Nichtberechtigten erhalten bleibt** und eine spätere Bösgläubigkeit des Erwerbers oder die Änderung des Grundbuchs unerheblich ist

- ⇒ Voraussetzung für den Erwerb des **akzessorischen** Sicherungsrechts ist aber die **Existenz eines schuldrechtlichen Anspruchs**, an dem es hier wegen §§ 117, 311b Abs. 1 fehlt

- ⇒ zwar reicht nach § 883 Abs. 1 S. 2 ein **künftiger** Anspruch; die bloße Heilungsmöglichkeit nach § 311b Abs. 1 S. 2 ist jedoch keine hinreichend gesicherte Aussicht des Erwerbers

„Anschließend verkauft und veräußert V das Grundstück erneut in notarieller Form an B, zu dessen Gunsten ebenfalls eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird. Die Wirksamkeit des Vertrags ist an die Erteilung einer Baugenehmigung geknüpft. Noch bevor sie erfolgt, werden A und B über das falsche Spiel des V unterrichtet, und B wird auf seinen Antrag im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.“

- ⇒ jetzt Vormerkung zugunsten eines **bedingten Anspruchs nach § 883 Abs. 1 S. 2**
- ⇒ eröffnet Möglichkeit des **gutgläubigen Erwerbs** für B
- ⇒ spätere Bösgläubigkeit des B ist unerheblich; es kommt gemäß §§ 893, 892 Abs. 2 nur auf den **Zeitpunkt der Antragstellung für die Vormerkung** an
- ⇒ A könnte nur durch **Verfügungsbeschränkung nach § 883 Abs. 2** geschützt sein
- ⇒ diese greift jedoch wegen **Fehlens eines vormerkungsfähigen Anspruchs** nicht ein

Für die Untersuchung des Falles ...

... ist die **Unterscheidung von § 894 und § 888** entscheidend:

- § 894 gilt für die Beseitigung einer **Unrichtigkeit**, die gegenüber **jedermann** besteht;
- § 888 gilt für die Beseitigung einer **relativen Unrichtigkeit** nur gegenüber dem Vormerkungsberechtigten.

... muss man zunächst beim **gutgläubigen Erwerb des B** ansetzen, der sich durch einen **Berichtigungsanspruch des E** untersuchen läßt.

... muss man dann einen auf die Verfügungsbeschränkung gestützten **Berichtigungsanspruch des A** prüfen, der sich nicht aus § 894, sondern nur aus § 888 ergeben kann.

I. Anspruch des E gegen B auf Grundbuchberichtigung aus § 894

B ist als Eigentümer eingetragen; E war Eigentümer; fraglich ist, ob er sein Recht durch gutgläubigen Erwerb des B verloren hat

1. Erwerb nach § 892?

ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 kommt nicht in Betracht, weil B, als er den Eintragungsantrag stellte, die Unrichtigkeit der Eintragung des V kannte

2. Erwerb nach § 893?

B könnte das Eigentum an dem Grundstück gleichwohl gutgläubig erworben haben, weil er bei Stellung des Antrags auf Eintragung der Vormerkung keine Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs hatte

a) Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs

obwohl eine Vormerkung nur ein Instrument zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs ist, erfolgt ihr Erwerb durch eine Verfügung im Sinne von § 893, weil sie den Eigentumserwerb gemäß § 883 Abs. 2 insoweit vorwegnimmt, als eine nachträgliche Verfügung wirkungslos ist; auf den Erwerb vom Nichtberechtigten übertragen bedeutet dies, dass die scheinbare Verfügungsmacht des eingetragenen Nichtberechtigten zugunsten des gutgläubigen Erwerbers bis zum Abschluss des Erwerbs erhalten bleibt

b) Bestand des gesicherten Anspruchs

als akzessorisches Sicherungsmittel setzt die Vormerkung zu ihrer Wirksamkeit die Existenz eines Anspruchs auf Eigentumsübertragung voraus; dieser ist erst mit Erteilung der Baugenehmigung zur Entstehung gelangt; gemäß § 883 Abs. 1 S. 2 entfaltet die Vormerkung jedoch auch zugunsten eines nur bedingten Anspruchs Wirkung

c) Gutgläubigkeit des B

gemäß §§ 893, 892 Abs. 2 ist für die Beurteilung der Kenntnis des B der Zeitpunkt maßgeblich, in dem der Antrag auf Eintragung der Vormerkung gestellt wird; B hatte in diesem Moment noch keine Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs

II. Anspruch des A gegen B auf Grundbuchberichtigung aus § 894

A kann seinen Anspruch nur auf die zu seinen Gunsten eingetragene Vormerkung stützen, die jedoch nicht die mit § 894 sanktionierte absolute, sondern nur eine relative Unwirksamkeit der Verfügung gegenüber A zur Folge hat; sie ist nach § 888 geltend zu machen

III. Anspruch des A gegen B auf Grundbuchberichtigung aus § 888

der Erwerb des B wäre A gegenüber nach § 883 Abs. 2 relativ unwirksam, wenn er gutgläubig eine vorrangige Auflassungsvormerkung vom Nichtberechtigten V erworben hätte; Voraussetzung ist die Existenz eines Übereignungsanspruchs aus dem mit V geschlossenen Vertrag

1. Scheingeschäft

der von V und A notariell abgeschlossene Kaufvertrag war nach § 117 Abs. 1 nichtig, weil die hierauf gerichteten Willenserklärungen nur zum Schein abgegeben wurden

2. Formgebot

der in Wahrheit gewollte Vertrag zu dem höheren Kaufpreis konnte nach § 117 Abs. 2 grundsätzlich Geltung erlangen, ermangelte jedoch der notariellen Beurkundung, derer er gemäß § 311b Abs. 1 S. 1 zu seiner Wirksamkeit bedurft hätte; eine Heilung gemäß S. 2 der Vorschrift ist noch möglich, kann der Vormerkung aber nicht mehr rückwirkend Geltung verschaffen