

**Fall zur Vormerkung:**

Im Grundbuch ist B als Eigentümer eines Seegrundstücks eingetragen. B verkauft das Grundstück an K, der weiß, dass B nicht der wahre Eigentümer ist. Für K wird auch eine Auflassungsvormerkung eingetragen. K tritt nun seinen Auflassungsanspruch an den gutgläubigen D ab. Nunmehr tritt der wahre Eigentümer E auf den Plan und erwirkt einen Widerspruch gegen die Eintragung des B. Schließlich erklärt B gegenüber D die Auflassung und D wird als Eigentümer eingetragen.

E verlangt jetzt von D die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung.

**Lösung:**

E => D Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gemäß § 894 BGB

Ist das Grundbuch unrichtig?

Dies wäre dann der Fall, wenn der eingetragene D nicht Eigentümer des Grundstücks ist.

1. Auflassung, §§ 873, 925 BGB  
(+) B - D
2. Eintragung (+)
3. Berechtigung des Veräußerers?  
(-) B ist nicht Eigentümer
4. Gutgläubiger Erwerb durch D gemäß § 892 BGB?
  - D ist gutgläubig
  - aber Widerspruch eingetragen, §§ 892 I 1, 899 BGB

Problem: auf welchen *Zeitpunkt* ist abzustellen?

- a) Grundsätzlich auf Vollendung des Rechtserwerbs  
=> Vollendung hier mit Eintragung, da aber bereits Widerspruch im GB
- b) § 892 II BGB verlagert zwar Zeitpunkt vor, betrifft aber nur Kenntnis des Erwerbers  
=> greift nicht bei Widerspruch
- c) Aber hier Vormerkung eingetragen

=> Wie wirkt sich eingetragene Vormerkung auf Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs des gesicherten Rechts aus?

1. Ansicht: Gar nicht – gutgläubiger Eigentumserwerb nur, wenn Rechtscheinsposition des Veräußerers für Erwerber bis zur Vollendung des Erwerbs besteht

2. Ansicht: Zeitpunkt der Vormerkungseintragung maßgeblich

(h.M.) => Eigentumserwerb auch noch möglich, wenn Erwerber noch nach Vormerkungseintragung wahre Sachlage erfährt bzw. Widerspruch eingetragen wird

Arg.: - Wertungsmäßig steht Vormerkungsgläubiger einem aufschiebend bedingt Berechtigten gleich => § 892 II BGB zeigt, dass Gutgläubigkeit bei Stellung des Antrags auf Eintragung der Vormerkung ausreicht

- Anderenfalls hätte gutgläubiger Erwerb der Vormerkung keine selbständige Bedeutung

=> Nach h.M. hier maßgeblich, ob D wirksam Vormerkung erworben hat.

Dies wäre dann der Fall, wenn für K eine Auflassungsvormerkung wirksam bestellt wurde und K seinerseits einen bestehenden Auflassungsanspruch gegen B an D abgetreten hätte, da dann die Vormerkung analog § 401 BGB auf D übergegangen wäre.

- (1) Schuldrechtlicher Auflassungsanspruch des K gegen B, der durch Vormerkung zu sichern wäre (+)
- (2) Vormerkung auch von B bewilligt (+)
- (3) Vormerkung auch eingetragen (+)
- (4) Berechtigung des Bewilligenden? (-) B!
- (5) Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung?

Nach ganz h.M. bei Bestehen des zu sichernden Anspruchs gutgläubiger Erwerb vom im Grundbuch eingetragenen nach §§ 892, 893 2. Alt. BGB möglich (Vormerkung als verfügungsähnliches Rechtsgeschäft)

aber hier (-) K ist bösgläubig

=> Kann D als redlicher Zessionar von K eine Vormerkung gutgläubig erwerben? – str.

1. Ansicht: (+) möglich

- Durch Abtretung eines wirksamen Auflassungsanspruchs an Gutgläubigen wird die dem Bösgläubigen erteilte Vormerkung wirksam. Grund: durch Eintragung der Vormerkung entsteht förmlicher Vertrauenstatbestand (BGHZ 25, 16 [23 f.]).
- Erwerb der von § 401 erfassten akzessorischen Nebenrechte erfolgt wie Hauptrecht => mit Übereignungsanspruch wird auch Vormerkung rechtsgeschäftlich erworben (Wunner, NJW 1969, 116).

- D ist unabhängig von Konstruktion schutzwürdig (Westermann/Eickmann, SachenR II, § 101 IV 4).

2. Ansicht: (-) nicht möglich

- Erwerb der Vormerkung erfolgt analog § 401 BGB kraft Gesetzes, gutgläubiger Erwerb aber nur bei unmittelbar rechtsgeschäftlichem Erwerb möglich (Baur/Stürner, § 20 V 1 b; Canaris, NJW 1986, 1488 [1489]).
- Kein Bedürfnis, die Verkehrsfähigkeit von Übereignungsansprüchen zu steigern. Vormerkung soll nur vorläufige Rechtsposition (kurzes Übergangsstadium bis zur Eintragung) sichern (Medicus, BR Rn. 557)

=> Nach Rspr. hat D gutgläubig Vormerkung erworben

=> Nach h.M. dann Widerspruch im Grundbuch nach Eintragung der Vormerkung nicht mehr schädlich

=> D hat gutgläubig Eigentum am Grundstück erworben

=> § 894 BGB (-) Grundbuch nicht unrichtig