

Sachenrecht

Einheit 14: Verfügung über Rechte an Grundstücken

Voraussetzungen der Einräumung von Rechten

1. Einigung
2. Eintragung

- Im Grundsatz läuft die Einräumung bzw. Übertragung von Rechten am Immobiliareigentum ähnlich wie die Übertragung von Mobiliareigentum, §§ 873 f. BGB
 - Siehe die Darstellung in Einheit 7 dieser Vorlesung
- Erster Unterschied: Die Einigung **über die Übertragung von Grundeigentum** bezeichnet man als Auflassung, § 925 BGB
 - Die Auflassung erstreckt sich im Zweifel auf das Zubehör, § 926 Abs. 1 BGB
 - Die Auflassung erfordert gleichzeitige (nicht: persönliche) Anwesenheit beider Teile
 - Auflassung per Briefwechsel ist nicht möglich
 - Stellvertretung ist zulässig
 - Materielle Wirksamkeitsvoraussetzung ist die Entgegennahme der Auflassung durch ein Gericht oder eine Notarin
 - Eine Beurkundung der Auflassung ist nicht zwingend erforderlich, wegen der Soll-Vorschrift des § 29 GBO allerdings üblich
 - Die Auflassung ist nach § 925 Abs. 2 BGB bedingungsfeindlich; ein Eigentumsvorbehalt ist nicht möglich
- Zweiter Unterschied: Statt der Übergabe im Mobiliarsachenrechts ist die *Eintragung im Grundbuch* erforderlich (Publizität!)

Gutgläubiger Erwerb

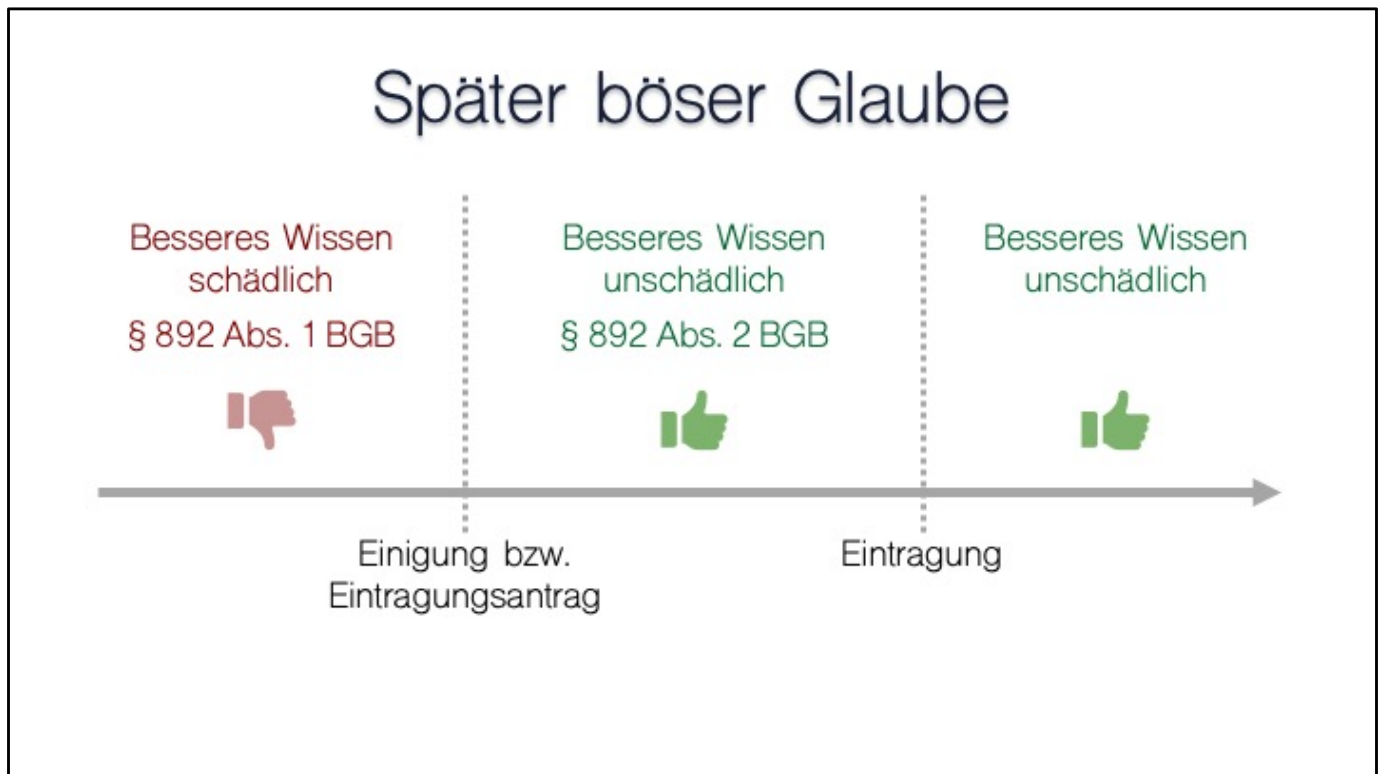
1. Einigung

2. Eintragung

3. Berechtigung

oder Gutgläubigkeit

- Auch im Immobiliarsachenrecht ist ein gutgläubiger Erwerb möglich
- Unterschied zum Mobiliarsachenrecht: Erlangung einer besonderen Besitzposition oder fehlendes Abhandenkommen sind nicht erforderlich
- Stattdessen **öffentlicher Glaube des Grundbuchs**, § 892 BGB:
 - Das Grundbuch gilt als richtig
 - Erste Ausnahme: Im Grundbuch ist ein Widerspruch eingetragen, § 899 BGB
 - Zweite Ausnahme: Die Erwerberin kennt die Nichtberechtigung des Veräußerers (grob fahrlässige Unkenntnis schadet nicht!)
- Bei der GbR zusätzlich Verlängerung des Gutglaubensschutzes durch § 899a S. 2 BGB:
 - Gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO sind bei dinglichen Rechten einer GbR neben der Gesellschaft auch die Gesellschafter ins Grundbuch einzutragen
 - Erwerber dürfen sich darauf verlassen, dass der im Grundbuch vermerkte Gesellschafterstand korrekt ist
 - Achtung: Im Zuge des geplanten Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts soll § 899a BGB aufgehoben (und nur noch auf Altfälle angewendet) werden → Publizität der GbR-Gesellschafter über das neue *Gesellschaftsregister*
 - Weiterführend zum MoPeG #fussnote Folge 36, <https://open.spotify.com/episode/5nzD3VMdzYX77zTuPKlun0>



- Grundsatz: Für die Gutgläubigkeit ist der Zeitpunkt des Rechtserwerbs entscheidend (arg. Wortlaut: "erwirbt")
- Aber: Verzögerungen im Grundbuchamt sollen nicht zu Lasten der Erwerberin gehen
- Daher: Vorverlagerung des Zeitpunkts zur Beurteilung des guten Glaubens
- In seltenen Fällen vollzieht sich die Transaktion außerhalb des Grundbuchs, z.B. bei der Übertragung einer Briefhypothek; in diesen Fällen findet § 892 Abs. 2 BGB nach seinem klaren Wortlaut keine Anwendung
- Wichtige Unterscheidung:
 - § 878 BGB ist ein Fall des Erwerbs vom Berechtigten
 - § 892 BGB ermöglicht den Erwerb vom Nichtberechtigten
- Beispiel für eine Kombination beider Vorschriften:
 - Die Bucheigentümerin V (= Scheineigentümerin) veräußert ein Haus an E
 - Nach dem Eintragungsantrag und vor der Eintragung
 - geht V insolvent
 - erfährt E davon, dass V gar nicht Eigentümerin war

Aufhebung dinglicher Rechte

1. Erklärung
2. Löschung
3. Zustimmung

- Änderungen eines dinglichen Rechts erfolgen nach § 877 BGB nach denselben Regeln wie die Einräumung bzw. Übertragung eines Rechts
 - Beispiel: Befristung eines Nießbrauchsrechts
 - Beispiel: Änderung eines Geh- und Fahrrechts
- Auch die Aufhebung eines dinglichen Rechts läuft parallel, §§ 875, 876 BGB
 - Ggf. muss hier ein Dritter zustimmen, z.B. bei Aufhebung eines belasteten Erbbaurechts
 - Die Aufgabe von Grundeigentum führt nach § 928 Abs. 2 BGB zu einem Aneignungsrecht des Fiskus

Rangwirkung

Amtsgericht Sachenstadt
Grundbuch von Dorfhausen
Zweite Abteilung

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen	Datum	Veränderungen
1	Nießbrauch zugunsten der A GmbH	8. März 2004	Rangwährend übergegangen auf X GmbH
2	Vorkaufsrecht für B	17. Januar 2013	
3	Fahrtrecht für C	4. Mai 2021	

Vereinfachtes Beispiel

- Rangverhältnis zwischen mehreren dinglichen Rechten:
 - *Lokusprinzip* des § 879 Abs. 1 S. 1 BGB: In derselben Abteilung hat das zuoberst eingetragene Recht Vorrang
 - *Tempusprinzip* des § 879 Abs. 1 S. 2 BGB: Zwischen verschiedenen Abteilungen gilt der Prioritätsgrundsatz
- Siehe auch § 45 GBO



- Wiederholungsfragen:
 - Was ist beim Erwerb eines Grundstücks im Zweifel alles mitübereignet?
 - In welchen Fällen kommt ein Grundeigentumserwerb vom Nichtberechtigten in Betracht?
 - Was unterscheidet § 878 BGB von § 892 BGB?