



Übung im Bürgerlichen Recht für Fortgeschrittene

Wintersemester 2023/24

2. Besprechungsfall

„Trautes Heim, Glück allein“



LÖSUNGSSKIZZE

Leitentscheidungen

Grundfall: BGH 29.06.2007 - V ZR 5/07

zum Problem auch Koller, Der gutgläubige Erwerb bei der Übertragung von Miteigentumsanteilen, JZ 1972, 646
Staudinger/Gursky, § 892 Rn. 96 ff.

Variante: BGH 26.11.1999 - V ZR 432/98

BGH 03.05.2012 - V ZB 258/11

Staudinger/Gursky, § 883 Rn. 353 ff.



LÖSUNGSSKIZZE

A. Grundfall

Anspruch **C** gegen **G** auf **Übereignung** seines **Miteigentumsanteils** von $\frac{1}{2}$ am Hausgrundstück Lortzingstraße 19, 04105 Leipzig,

Anspruchsgrundlage: Vereinbarung vom 17.10.2022 – **Urkunde 815/2022**

(§§ 433 I 1, 453 BGB) (-),

Bedingung (Vermögensverfall) nicht eingetreten



LÖSUNGSSKIZZE

Anspruch C gegen G auf Übereignung seines Miteigentumsanteils von $\frac{1}{2}$ am Hausgrundstück Lortzingstraße 19, 04105 Leipzig,

**Anspruchsgrundlage: Vereinbarung vom 15.12.2022 – Urkunde 926/2022
(§§ 433 I 1, 453 BGB)**



I. Anspruch entstanden

Vereinbarung vom 15.12.2022 lt. SV **wirksam**

Bedingung ist **eingetreten**, weil C und G nicht bis zum 10.04.2023 geheiratet haben

=> Anspruch entstanden



II. Anspruch erloschen

1. Unmöglichkeit (§ 275 Abs. 1 BGB)

§ 747 S. 1 BGB: jeder Miteigentümer kann über seinen Anteil am Eigentum verfügen

Verfügung vollzieht sich entsprechend den Vorschriften hinsichtlich des gesamten Rechts

⇒ Übertragung gemäß **§§ 873, 925 BGB**

Ist **Übertragung (noch) möglich?**



- **Einigung** zwischen C und G
- **Eintragung** ins Grundbuch
- **Berechtigung von G oder Voraussetzungen für einen Erwerb vom Nichtberechtigten**



2. Gregor als Berechtigter?

Voraussetzung: **Miteigentümer** des Hausgrundstücks zu $\frac{1}{2}$

Ursprünglich war **E Eigentümer** des Hausgrundstücks

Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteil **nach §§ 873, 925 BGB?**



2. Gregor als Berechtigter?

Eintragung (+)

Auflassung (-), weil Erklärung von Elfriede nach **§§ 105 Abs. 1, 104 Nr. 2 BGB** nichtig

=> G hat kein Miteigentumsanteil erworben

=> G ist nicht Miteigentümer des Grundstücks

=> **G ist Nichtberechtigter.**



3. Voraussetzungen eines gutgläubigen Erwerbs

- **Einigung** über Eigentumsübergang, kann ggf. erklagt werden

- **Eintragung**

- **Voraussetzungen des § 892 BGB**

Erwerb eines Rechts durch **Rechtsgeschäft** (a)

Keine Kenntnis von Unrichtigkeit des Grundbuchs (b)



a) Vorliegen eines Rechtsgeschäfts i. S. e. Verkehrsgeschäfts

aa) Meinungsstand

Rechtsprechung und h. L.: **Schutz** des § 892 I BGB **auch bei Anteilsübertragung unter Miteigentümern**

Gegenauffassung: **Keine Anwendung**

Vermittelnde Auffassung: § 892 I BGB **nicht anwendbar, wenn das Miteigentum** des Veräußerers und des Erwerbers **in gleicher Weise von der Unrichtigkeit** des Grundbuchs **betroffen** sind



bb) Erwerb des Rechts durch Rechtsgeschäft

§ 892 Abs. 1 Satz 1 BGB: guter Glaube gilt für den, der
„ein **Recht an einem Grundstück ... durch Rechtsgeschäft**
erwirbt“.

Voraussetzung: Verkehrsgeschäft

Argument: § 892 BGB dient nicht dazu, dass sich der
Nichtberechtigte das zu Unrecht gebuchte Recht selbst verschafft,
sondern ermöglicht den **rechtsgeschäftlichen Erwerb durch**
einen **Dritten**.



Verkehrsgeschäft: **Veräußerer** und **Erwerber** rechtlich und wirtschaftlich nicht identisch

- (-): Veräußerung zwischen personenidentischen Gesellschaften, z. B.
- von Mutter- auf Tochtergesellschaft
 - von Alleingesellschafter auf die Gesellschaft
 - Übertragung von Gesamthandsvermögen auf einen oder mehrere Gesamthänder



Miteigentum begründet keine rechtliche oder wirtschaftliche Identität zwischen Veräußerer und Erwerber
Erwerber ist auch nicht auf Seiten des Veräußerers an der Verfügung beteiligt

=> Miteigentümer stehen sich als Dritte gegenüber

Arg. aus **§ 747 S. 1 BGB**: jeder Miteigentümer kann ohne Mitwirkung der anderen Gemeinschafter über seinen Anteil verfügen
einzelner Miteigentumsanteil wird zu einem **selbstständigen Gegenstand des Rechtsverkehrs**



b) Gutgläubigkeit im maßgeblichen Zeitpunkt

Claudia müsste **im maßgeblichen Zeitpunkt (aa.) gutgläubig** gewesen sein (bb.).

aa) Maßgeblicher Zeitpunkt

Zeitpunkt der **Vollendung des Erwerbstatbestands (dingliche, nicht schuldrechtliche Einigung und Eintragung)**

Beides steht noch aus



bb) Gutgläubigkeit

C ist **nicht (mehr) gutgläubig**, weil sie von der Geschäftsunfähigkeit der Elfriede weiß



c) Zwischenergebnis

Claudia kann den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil von Gregor nicht gutgläubig erwerben

⇒ Unmöglichkeit

III. Ergebnis

Claudia kann nicht mehr Übereignung verlangen



B. Fallabwandlung

I. Anspruch entstanden

s. o. (+)



II. Anspruch erloschen (§ 275 Abs. 1 BGB)

1. Voraussetzungen

Einigung zwischen C und G

Eintragung ins Grundbuch

Berechtigung von G oder Voraussetzungen für einen Erwerb vom Nichtberechtigten

s. o.



2. Gregor als Berechtigter

s. o. (-)



3. Voraussetzungen eines gutgläubigen Erwerbs

a) Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts

Ein Verkehrsgeschäft liegt danach vor (s. o.).



b) Gutgläubigkeit im maßgeblichen Zeitpunkt

aa) Maßgeblicher Zeitpunkt

**§ 883 BGB: Zeitpunkt des Erwerbs der Vormerkung (1), wenn C
Auflassungsvormerkung am Grundstück erworben (2) hat**



(1) Maßgeblichkeit des Erwerbszeitpunkts?

§ 883 Abs. 2 und 3 BGB:

Maßgeblich **nicht Zeitpunkt der Antragstellung** (§ 892 Abs. 2 BGB),
sondern der Zeitpunkt des **Erwerbs der Vormerkung**

Anwendungsbereich: nach dem Wortlaut **nur Zwischenverfügungen,**
nicht: Wegfall der Voraussetzungen eines Erwerbs vom Nichtberechtigten



Aber: **Sinn und Zweck**

Bestellung der **Vormerkung** soll **wie vorgezogener Erwerb** des gesicherten Rechts behandelt werden

=> Vormerkung schützt den Inhaber **umfassend vor** der **Beeinträchtigung** seines Rechts



(2) Erwerb einer Vormerkung

Voraussetzung gemäß §§ 873, 883 BGB:

Einigung, Eintragung und Berechtigung

Gregor war nie Miteigentümer

=> Allenfalls **Erwerb der Vormerkung vom Nichtberechtigten**
nach §§ 873, 883, 892 BGB



(2) Erwerb einer Vormerkung

Voraussetzungen:

- **gesicherter Anspruch** (2.1)
- **Bewilligung** (2.2)
- **Eintragung** (2.3)
- Vorliegen der **Voraussetzungen des § 892 BGB** (2.4)



(2.1) Gesicherter Anspruch

Aus der **Urkunde 926/2022**

Bedingter Anspruch genügt, vgl. **§ 883 Abs. 1 Satz 2 BGB**



(2.2) Bewilligung

Im Rahmen der **Urkunde Nr. 926/2022** wurde Vormerkung bewilligt



(2.3) Eintragung

Ursprünglich war **Vormerkung** zur Sicherung des **Anspruchs** aus **Urkunde 815/2022** eingetragen worden

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs aus der Urkunde 926/2022 wurde nicht ausdrücklich eingetragen

Problem: Kann **ursprüngliche Eintragung** um einen **neuen Anspruchsgrund** „aufgeladen“ werden?



Gesetzliche Voraussetzungen für Vormerkung:
Anspruch, Bewilligung und Eintragung

Reihenfolge ist ohne Belang

Eintragung kann Bewilligung und Anspruchsentstehung auch vorausgehen

Identität des zunächst eingetragenen mit dem nunmehr bestehenden Anspruch?



Eintragung ins Grundbuch umfasst Gläubiger sowie Inhalt des gesicherten Anspruchs (Auflassung/Übereignung), nicht aber den Schuldgrund

Gläubiger (Claudia) und Anspruchsinhalt (Übereignung) sind identisch

=> Eintragung deckt die weitere Vormerkung ab



(2.4) Voraussetzungen des § 892 BGB

Gutgläubigkeit von C im Zeitpunkt des Erwerbs der Vormerkung
Maßgeblicher Zeitpunkt: wenn Anspruch (zumindest bedingt oder zukünftig), Bewilligung und Eintragung erstmals zugleich vorliegen

15.11.2022: **Eintragung** der Vormerkung

15.12.2022: **Bewilligung** der Vormerkung

bedingter Auflassungsanspruch



Am **15.12.2022** hatte C **keine Kenntnis** von der
Geschäftsunfähigkeit der E
=> Voraussetzungen des § 892 BGB liegen vor



(2.5) Zwischenergebnis

C hat am 15.12.2022 eine Auflassungsvormerkung bzgl. des $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteils des G erworben.



bb) Gutgläubigkeit

Im maßgeblichen Zeitpunkt des Erwerbs der Vormerkung war Claudia nicht bösgläubig (s. o.).



c) Zwischenergebnis

C kann den $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil von G noch gutgläubig erwerben

=> G ist Leistung möglich

=> Anspruch der C nicht erloschen



III. Ergebnis

Claudia kann noch Übereignung verlangen.