

Der gute Glaube

- Anforderungen an den guten Glauben:
 - Positive Kenntnis und grob fahrlässige Unkenntnis schaden, § 932 II BGB.
 - Vermutung für Gutgläubigkeit, § 932 I HS. 2 BGB.
 - Keine allgemeine Nachforschungspflicht des Erwerbers.
- Worauf bezieht sich der gute Glaube?
 - Auf das Eigentum des Veräußerer an der Sache.
 - nicht auf Geschäftsfähigkeit, Vertretungsmacht oder Verfügungsberechtigung.
 - Achtung: § 366 I HGB.

Der gute Glaube

- Tatbestände des redlichen Erwerbs:

- §§ 929 S. 1, 932 BGB:

- Einigung und Übergabe
- Gutgläubigkeit

Bsp: E leiht A sein Fahrrad, welches dieser an den gutgläubigen B nach § 929 S. 1 BGB veräußert. Wer ist Eigentümer?

Der gute Glaube

- §§ 929 S. 1, 930, 933
 - Einigung und Vereinbarung eines Besitzkonstituts
 - Übergabe i.S.d. § 929 S. 1 BGB
 - Guter Glaube, § 932 II BGB

Bsp: E leiht A sein Fahrrad. A veräußert das Rad gem. §§ 929 S. 1, 930 BGB an den gutgläubigen B (A bleibt unmittelbarer Besitzer und mittelt B den Besitz). Wer ist Eigentümer?

→ Vor Übergabe an B bleibt E Eigentümer!

Der gute Glaube

- §§ 929 S. 1, 931, 934 BGB
 - Einigung und Abtretung eines Herausgabeanspruchs.
 - Alt. 1: Mittelbarer Besitz des Veräußerers.
 - Alt. 2: Erwerb des Besitzes vom Dritten.
 - Guter Glaube, § 932 II.

A vermietet an B ein Auto, das eigentlich dem E gehört. Zur Übertragung des Eigentums tritt er den Herausgabeanspruch aus dem Mietvertrag an D ab. Wer ist Eigentümer?

→ D wird Eigentümer mit Abtretung des Herausgabeanspruchs.

Der gute Glaube

E bringt sein Auto in der Garage des X unter. A stellt sich gegenüber dem gutgläubigen B als Eigentümer des Autos dar und tritt seinen vermeintlichen Herausgabeanspruch gegen X an B ab. Wer ist Eigentümer?

§§ 929 S. 1, 931, 934 Alt. 1?

(-), da A nicht mittelbarer Besitzer.

§§ 929 S. 1, 931, 934 Alt. 2?

(-), noch keinen Besitz.

Der gute Glaube

- Kein Abhandenkommen, § 935 BGB:
 - Was bedeutet „Abhandenkommen“?
 - Der unfreiwillige Verlust des unmittelbaren Besitzes.

Ausschluss des guten Glaubens ist gerechtfertigt, da ET den Rechtsscheintatbestand nicht geschaffen hat.

→ Vorrang vor Verkehrsschutz

(Beachte aber § 935 II BGB)

P: Täuschung oder Irrtum des Eigentümers?

Der gute Glaube

Gutgläubiger lastenfreier Erwerb, § 936 BGB:

- Sache ist mit Rechten Dritter belastet (etwa Nießbrauch oder Pfandrecht).
- Erwerber ist hinsichtlich der Belastung gutgläubig
→ Bezugspunkt ist Nichtbestehen von Rechten Dritter.

Der gute Glaube

A bringt sein Fahrzeug in die Werkstatt des X.
Da er die Rechnung nicht bezahlen kann, tritt er
seinen Herausgabeanspruch an den
gutgläubigen B ab.

- Wonach wird übereignet?
- Problem: X hat Werkunternehmerpfandrecht,
vgl. § 647 BGB.
- Lastenfreier Erwerb?
 - Alle Voraussetzungen gegeben, aber (-) wg. § 936 III
BGB.

Der gute Glaube

Rechtsfolge des gutgläubigen Erwerbs:

→ Erwerber wird Eigentümer und kann daher grds. als Berechtigter verfügen (§§ 929 ff. BGB).

→ P: Rückerberwerb des Nichtberechtigten.

E ist ET eines Fahrrades. A verkauft und übereignet dieses Fahrrad an B, der es gutgläubig erwirbt. Kann jetzt A von B zurückerwerben und wirksam ET werden?

Grundzüge des Grundbuchrechts

- Was ist ein Grundbuch?
 - Öffentliches Register, das die Funktion hat, die rechtlichen Verhältnisse an Grundstücken für die am Rechtsverkehr beteiligten auszuweisen.
- Warum gibt es ein Grundbuch?
 - Hohes Publizitätserfordernis
 - Zuverlässiger Rechtsscheinträger ist erforderlich

Grundzüge des Grundbuchrechts

- Die Grundbuchordnung (GBO) regelt das sog. formelle Immobiliarsachenrecht
 - Insb. verfahrensrechtliche und inhaltliche Regelungen.
- Bedeutung des formellen Immobiliarsachenrechts für das materielle Immobiliarsachenrecht?
 - Besonders relevant für gutgläubigen Erwerb.

Grundzüge des Grundbuchrechts

- Antragsgrundsatz:
 - Eintragungen werden nur auf Antrag vorgenommen (§13 GBO).
- Bewilligungsgrundsatz:
 - Eintragung muss von demjenigen, in dessen Rechte eingegriffen wird, bewilligt werden (§ 19 GBO).
- Publizitätsprinzip:
 - Einsichtnahmemöglichkeit bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 12 GBO).

Grundzüge des Grundbuchrechts

- **Prioritätsprinzip:**
 - Auch Vorranggrundsatz (§§ 17, 45 GBO) → in welcher Reihenfolge werden die Grundstücksrechte eingetragen (wichtig für Rang). Bei Eintragungsanträgen, die dasselbe Recht betreffen, muss das Grundbuchamt den früheren Antrag zuerst bearbeiten!
- **Grundsatz der Voreintragung:**
 - Eintragung nur, wenn derjenige, in dessen Rechte eingegriffen wird, als Berechtigter eingetragen ist (§ 39 GBO). Vorteil: Keine Überprüfung der materiellen Rechtsinhaberschaft durch das Grundbuchamt. Ausnahme etwa für den Erben, § 40 GBO.

Erwerb von Grundeigentum

- Gem. § 873 I, § 925 I BGB ist Einigung und Eintragung erforderlich.

Einigung:

- Die dingl. Einigung, die zur Übertragung von Eigentum an einem Grundstück erforderlich ist, heißt „Auflassung“ (vgl. § 925 BGB).
- Unabhängig vom Kausalgeschäft.
(regelmäßig ein Kaufvertrag nach § 433 BGB in der Form des § 311 b I 1 BGB)

Erwerb von Grundeigentum

V verkauft formwirksam an K sein Grundstück. Können sie sich bei Erklärung der Auflassung vertreten lassen?

Voraussetzungen der Auflassung: Gleichzeitige Anwesenheit beider Teile vor zuständiger Stelle. „Gleichzeitig“ bedeutet nicht höchstpersönlich → Stellvertretung möglich.

V verkauft formwirksam an K sein Grundstück. Beim Notar lassen sie ebenfalls die Auflassung des Grundstücks beurkunden. Vor Eintragung überlegt es sich V anders und möchte doch nicht mehr an K übereignen. Kann er das?

(-), da Einigung bindend geworden ist, § 873 II BGB.

V verkauft formwirksam an K sein Grundstück. Da er dem K misstraut, ist er nur bereit, die Auflassung unter Eigentumsvorbehalt zu erklären. Ist das möglich?

(-), wegen Bedingungsfeindlichkeit der Auflassung, § 925 II BGB.

Erwerb von Grundeigentum

Eintragung:

- Publizitätsakt (\approx Übergabe bei beweglichen Sachen).
- Verfahren richtet sich nach Grundbuchrecht.
- Wirkungen des Eintragungsantrags:
 - § 878 \rightarrow bei bindender Einigung können nachträgliche Verfügungsbeschränkung den Rechtserwerb nicht mehr verhindern.
 - § 879 \rightarrow wichtig für Rangverhältnis eines Rechts.
 - § 892 \rightarrow wichtig für gutgläubigen Erwerb, da Voraussetzungen im Zeitpunkt der Antragsstellung vorliegen müssen.

Erwerb von Grundeigentum

V verkauft formwirksam an K sein Grundstück. Nach wirksamer Auflassung stellt K den Eintragungsantrag beim Grundbuchamt. Danach wird über das Vermögen des V das Insolvenzverfahren eröffnet. Kann K dennoch Eigentümer werden?

Vgl. § 878 BGB: „Erklärung bindend“? Nur, wenn Auflassung notariell beurkundet.

- Verfügungsberechtigung:
 - Grds. Eigentümer als Vollrechtsinhaber.
 - Ausnahme: Verfügungsverbot oder Nichteigentümer mit Verfügungsberechtigung (§ 185 I, II BGB).
 - Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs.

Erwerb von Grundeigentum

Rechtsfolge der Übereignung:

- Eigentum an Grundstück geht über. Ebenso wesentliche Bestandteile, §§ 93, 94 I BGB.
Darüber hinaus im Zweifel das Zubehör i.S.d. § 97 BGB, damit die wirtschaftliche Grundlage des Grundstücks erhalten bleibt, vgl. § 926 BGB.
- Ggf. Heilung von Formfehlern des Kausalgeschäfts, § 311b I S. 2 BGB.

Erwerb von Grundeigentum

Erwerb vom Nichtberechtigten, § 892 BGB:

- Anknüpfung an öffentlichen Glauben des Grundbuchs, § 891 BGB.
- Wer im Rechtsverkehr auf den Inhalt des Grundbuchs vertraut soll so gestellt werden, wie wenn der Inhalt der Grundbuchs der tatsächlichen Rechtslage entspräche.

Erwerb von Grundeigentum

- Bei unrichtigem Grundbuch besteht Gefahr des gutgläubigen Erwerbs.
- Voraussetzungen § 892 BGB:
- Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäftes
 - Unrichtigkeit des Grundbuchs
 - Legitimation des Veräußerers durch das Grundbuch
 - Gutgläubigkeit des Erwerbers
 - Kein Widerspruch, § 899 BGB

Exkurs Grundbuchberichtigungsanspruch, § 894 BGB

- Auseinanderfallen von formeller und materieller Rechtslage → Anspruch auf Grundbuchberichtigung.
- Berechtigter erhält einen Anspruch auf Abgabe einer formellen Bewilligungserklärung (nach § 19 GBO) gegen denjenigen, der zu Unrecht im Grundbuch eingetragen ist.

Exkurs Grundbuchberichtigungsanspruch, § 894 BGB

- Voraussetzungen § 894 BGB:
 - Unrichtigkeit des Grundbuchs bzgl. Rechtsinhaber, Rechtsinhalt oder Rechtsbestand.
 - Anspruchsteller muss materiell betroffen sein.
 - Formeller Betroffenheit des Anspruchsgegners durch Berichtigung.
- Rechtsfolge § 894 BGB:
 - Anspruch auf Abgabe einer WE.
 - (Prozessuale Durchsetzung?)

Vormerkung

V verkauft an K formwirksam (§ 311b BGB) sein Grundstück. Die Übereignung soll einige Wochen später stattfinden. Noch bevor es hierzu kommt, bietet D dem V einen weitaus besseren Preis für das Grundstück an. V übereignet auch wirksam an D.

Anspruch K gegen V auf Übereignung?
(-), da V nicht mehr ET ist.

Vormerkung

Ersterwerb der Vormerkung:

K lässt seinen schuldrechtlichen Anspruch auf Übereignung durch Eintragung einer Auflassungsvormerkung sichern. Was ändert sich?

Verfügung V an D gegenüber K relativ unwirksam, § 883 II BGB → Keine Unmöglichkeit!

Von D kann K die nach § 19 GBO notwendige Bewilligung nach § 888 I BGB verlangen.

Vormerkung

Gutgläubiger Ersterwerb:

A ist fälschlicherweise im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Im notariellen KV mit dem gutgläubigen B verkauft er diesem das Grundstück und dieser lässt sich eine Auflassungsvormerkung eintragen. Noch vor der Erklärung der Auflassung tritt der wahre Eigentümer E auf den Plan und erwirkt einen Grundbuchberichtigungsanspruch gegen A.

Kann B von A verlangen, dass dieser eine Auflassungserklärung abgibt?

Vormerkung

Zweiterwerb der Vormerkung

→ Meint Übertragung der Vormerkung vom Berechtigten.

Wegen strenger Akzessorietät keine isolierte Übertragung möglich.

A und B schließen einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das Grundstück des A. Die Übereignung soll in einigen Wochen erfolgen. B lässt sich eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen. Danach tritt er seinen Übereignungsanspruch an X ab.

Ist X Inhaber der Vormerkung geworden?

Vormerkung

Gutgläubiger Zweiterwerb der Vormerkung

bei Nichtbestehen der gesicherten Forderung?

unstreitig nein, da aufgrund strenger Akzessorietät eine isolierte Existenz einer Vormerkung ohne Forderung nicht denkbar ist.

Übertragender ist Forderungsinhaber, aber Vormerkung ist nicht wirksam entstanden:

Bucheigentümer A und der bösgläubige B schließen einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über ein Grundstück ab, bei dem A fälschlicherweise als ET eingetragen ist. Die Übereignung soll in einigen Wochen erfolgen. B lässt sich eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eintragen. Danach tritt er seinen Übereignungsanspruch an den gutgläubigen X ab.

Vormerkung

Hat B eine Vormerkung erworben?

Unstrittig ist der gutgläubige Ersterwerb der Vormerkung möglich. Grundsätzlich könnte B daher vom Nichtberechtigten A eine Vormerkung erwerben.

Hier scheitert ein Erwerb aber an der Bösgläubigkeit.

Vormerkung

Kann X gutgläubig die Vormerkung erwerben?

(P: gutgläubiger Zweiterwerb)

Teil der Lehre: (-),

- da kein rechtsgeschäftlicher Erwerb, sondern Übergang kraft Gesetzes nach §§ 401, 412 BGB.
- Sinn und Zweck der Vormerkung.

Vormerkung

Rspr. und h.L. (+),

- da Übertragung zumindest mittelbar auf Rechtsgeschäft beruht.
- da durch Voreintragung im Grundbuch Vertrauen geschaffen wird.