

Klausur im Sachenrecht II, 16 Punkte

stud. iur. Marlene Streilein

Die Klausur wurde in der Veranstaltung Sachenrecht II im Wintersemester 2022/2023 an der Juristischen Fakultät der Leibniz Universität Hannover gestellt. Herzlicher Dank gebührt Prof. Dr. Felipe Temming für das Einverständnis zur Veröffentlichung des Sachverhalts.

Sachverhalt

Fall 1

Die junge Landschaftsarchitektin und Umweltplanerin Anna (A) und ihr Partner, der joviale Weinliebhaber Florian (F), sind auf der Suche nach einem passenden unbebauten Grundstück. A will sich dort fachlich verwirklichen und das unbebaute Land neu gestalten, während F dort plant, Weinreben anzubauen. Sie finden ein geeignetes Grundstück bei Bauer Nils (N). Es handelt sich um einen Acker, den N momentan noch für den Anbau von Zuckerrüben nutzt. Die drei werden sich schnell handelseinig. Der notarielle Kaufvertrag wird am 3. August 2022 geschlossen. A und F sollen je zu ½-Anteil das Grundstück erwerben. Auf Bitten des N hin soll die Auflassung aber erst am 15.11.2022 erfolgen, damit er die gesäten Rüben noch ernten kann. A und F stimmen dem zu, verlangen aber eine Auflassungsvormerkung für das gekaufte Grundstück im Grundbuch. N stimmt zu und lässt die Auflassungsvormerkungen zugunsten F und A Mitte August 2022 eintragen. A lässt die Auflassung beim Grundbuchamt unter Vorlage der Auflassungsurkunde am 22. November 2022 vornehmen. Kurz danach stellt sich raus, dass bereits am 18.11.2022 ein Widerspruch des Onkels des N – des P – eingetragen worden war. Dieser behauptet zu Recht, dass N fälschlicherweise als Eigentümer des Grundstücks eingetragen worden sei in Folge einer Erbauseinandersetzung, obwohl eigentlich der P hätte eingetragen werden müssen. P fordert nunmehr von A und F Grundbuchberichtigung.

Zu Recht?

Fall 2

Die Großmutter Isabell (I) möchte für ihren Enkel Boris (B) ein Nießbrauchsrecht an dem ihr gehörigen und von ihr und ihrem Mann bewohnten Grundstück bestellen. Sie und ihr Mann möchten demnächst in ein Altersheim ziehen und ihrem Enkel das Haus zur Bewohnung überlassen. Daher eröffnet sie dem B kurz nach seinem 17. Geburtstag, dass sie ihm das Nießbrauchsrecht nun einräumen will. Mit 17 sei der Junge schließlich alt genug. Um den B nicht zu sehr in die Pflicht zu nehmen beim Nießbrauch, bietet die I dem B an, weiterhin sämtliche Instandhaltungskosten, Steuern und Abgaben des Grundstücks zu zahlen. Schließlich solle der B nicht davon erschlagen werden. Der B ist erfreut über das liebe Angebot und nimmt dankend an. Zwei Tage danach lässt I den Nießbrauch zugunsten des B eintragen.

Es kommt nun anders als erwartet: der Umzug in das Altersheim verzögert sich auf Grund der Corona-Pandemie und soll statt nächstem Monat, nun doch erst in sechs Monaten möglich sein. B entpuppt sich als gar nicht so lieber Enkel wie von I angenommen. In Vorfreude auf „sein neues Haus“ hat er bereits sein gesamtes Ersparnis in neue Möbel gesteckt, die er nun in das Haus schaffen will. B, der relativ spitzfindig ist, schaut ins Gesetz und meint einen Anspruch auf Herausgabe bezüglich des Grundstücks gegen die I zu haben. Er erzählt seinen Eltern (E) davon, die erfreut sind ihren Sohn endlich aus dem Haus zu haben. Von B nicht beabsichtigt, denken E, es handle sich aber nicht bloß um die Einräumung einer dinglichen Belastung zugunsten des B. E gehen vielmehr davon aus, dass B von I das Grundstück geschenkt bekommt. Sie erklären sodann gegenüber B: „Ja, ja. Das passt schon, mach du nur.“

Der Mann der I hat unterdessen von der Bestellung des Nießbrauchs erfahren und von der Absicht des B, ihn und seine Frau mit dem Herausgabeanspruch zu konfrontieren. Er meint sich zu erinnern, dass die Nießbrauchbestellung für

den minderjährigen B gar nicht so unproblematisch sei. Die E haben zwischenzeitlich verstanden, dass es nicht um eine Eigentumsübertragung geht, und haben Angst, dass B durch die Einräumung des Nießbrauchs wirtschaftlichen Risiken ausgesetzt sein wird. Sie erklären ihm sodann, dass sie sich an ihre Worte nicht mehr gebunden fühlten und er „das doch jetzt alles rückgängig machen solle und das ganze Ding geplatzt sei“. B indes beharrt auf seinem Anspruch gegen die I und verlangt Herausgabe des Grundstücks.

Zu Recht?

Zusatzfrage: Nennen und erklären Sie im Hinblick auf den Erwerb des Grundstückseigentums mindestens fünf Grundsätze der Grundbuchordnung (GBO).

GUTACHTERLICHE LÖSUNG

Fall 1:

P könnte einen Anspruch gegen A und F auf Grundbuchberichtigung gem. § 894 BGB (alle folgenden Paragraphen ohne Gesetzesbezeichnung sind die des BGB) haben.

I. Unrichtiges Grundbuch

Zunächst müsste das Grundbuch falsch sein. Als Eigentümer eingetragen ist N. Wahrer Eigentümer soll jedoch P sein. Fraglich ist, ob P sein Eigentum verloren hat.

1. Eigentumsverlust an N, §§ 873, 925

P könnte sein Eigentum gem. §§ 873, 925 an N verloren haben. Jedoch fehlt hierzu die nach §§ 873, 925 erforderliche Einigung. N ist nicht Eigentümer geworden.

2. Eigentumsverlust an A und F, §§ 873, 925

A und F könnten Eigentümer geworden sein.

a) Einigung, §§ 873 Abs. 1, 925

Eine Einigung müsste bestehen. Gem. § 925 Abs. 1 S. 1, 2 müsste die Einigung zur Grundstücksübertragung bei gleichzeitiger Anwesenheit aller Parteien vor dem Notar erklärt werden. Es besteht eine Auflassungsurkunde. Gem. § 925 Abs. 2 ist eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, unwirksam. Fraglich ist, ob also die Bitte des N, dass die Auflassung erst am 15.11.2022 erfolgen soll, zur Unwirksamkeit führt. Jedoch ist es üblich, dass zwischen Eintragung ins Grundbuch und Einigung einige Zeit vergeht. N wollte damit lediglich bewirken, dass die Eintragung ins Grundbuch erst später erfolgt. Es ist nicht ersichtlich, dass die Auflassung vor dem Notar unter der Zeitbestimmung erfolgte. Es handelt sich nur um eine Absprache zwischen A, F und N, wann die

tatsächliche Eintragung erfolgen soll. Mithin greift § 925 Abs. 2 nicht.

A und F sollen das Grundstück zu ½-Anteil bekommen. ½-Anteil bedeutet nicht, dass A eine Hälfte erhält und F eine Hälfte, sondern das gesamte Grundstück gehört A und F gleichermaßen. Damit verstößt dies nicht gegen den Bestimmtheitsgrundsatz. Eine wirksame Einigung gem. §§ 873 Abs. 1, 925 besteht.

b) Eintragung

Gem. §§ 873 Abs. 1, 13 ff. GBO muss die Eintragung ins Grundbuch erfolgt sein. Am 22.11.2022 lässt A die Auflassung beim Grundbuchamt vornehmen. Eine Eintragung besteht.

c) Einigsein (vgl. § 873 Abs. 2)

A, F und N sind sich zum Zeitpunkt der Eintragung noch einig.

d) Berechtigung

N müsste berechtigt gewesen sein. N ist nicht der Eigentümer. Auch hat P nicht eingewilligt oder genehmigt (§ 185 Abs. 1, 2). N war nicht berechtigt.

A und F sind nicht gem. §§ 873, 925 Eigentümer geworden.

3. Gutgläubiger Erwerb, §§ 873, 925, 892

A und F könnten gem. §§ 873, 925, 892 gutgläubig erworben haben.

a) Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts

Es müsste ein Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts bestehen. A, F und N sind personenverschieden. Ein Verkehrsgeschäft besteht.

b) Unrichtiges Grundbuch, § 891

Das Grundbuch müsste unrichtig gewesen sein und den Veräußerer legitimieren. N stand im Grundbuch und war als Veräußerer legitimiert. Das Grundbuch war unrichtig.

c) Guter Glaube

Gem. § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 müssten A und F gutgläubig gewesen sein. Dies ist der Fall, wenn sie keine positive Kenntnis hatten. Als Zeitpunkt ist die Vollendung des Rechtserwerbs (Eintragung) maßgebend. Am 22.11.2022 wussten sie nichts von der fehlenden Eigentümerstellung des N. Erst kurz danach wird der eingetragene Widerspruch entdeckt. A und F sind gutgläubig.

d) Kein Widerspruch

Es dürfte zum Zeitpunkt des Rechtserwerbs (Eintragung) kein Widerspruch gem. § 899 eingetragen sein. Die Eintragung erfolgte am 22.11.2022. Der Widerspruch war aber schon am 18.11.2022 eingetragen. Fraglich ist, ob die bestehende Vormerkung einen Einfluss hat. Dafür müsste die Vormerkung zunächst gem. §§ 883, 885 wirksam entstanden sein.

aa) Bestehen der Vormerkung**(1) Sicherungsfähiger Anspruch**

Gem. § 883 Abs. 1 müsste ein Anspruch bestehen. Dies ist der Kaufvertrag zwischen A, F und N.

(2) Bewilligung

N hat die Vormerkung gem. § 885 Abs. 1 S. 1 bewilligt.

(3) Eintragung

Die Vormerkung wurde Mitte August gem. § 873 Abs. 1 eingetragen.

(4) Berechtigung

N müsste berechtigt gewesen sein. Dies ist er nicht (s.o.).

A und F haben die Vormerkung nicht gem. §§ 883, 885 erworben.

bb) Gutgläubiger Erwerb

A und F könnten die Vormerkung gutgläubig erworben haben. Fraglich ist, welche Rechtsgrundlage herangezogen wird. Eine Ansicht zieht § 892 als Rechtsgrundlage heran, da die Vormerkung eine dingliche Verfügung sei. Die andere Ansicht zieht § 893 Alt. 2 i.V.m. § 892 als Rechtsgrundlage heran. Die Vormerkung ist nämlich keine dingliche Verfü-

gung, sondern ein Sicherungsmittel eigener Art, welches auch schon die separate Regelung des § 885 zeigt. Damit ist die passende Rechtsgrundlage § 893 Alt. 2.

(1) Verkehrsgeschäft

Ein Verkehrsgeschäft besteht.

(2) Unrichtiges Grundbuch

Das Grundbuch ist unrichtig.

(3) Guter Glaube

A und F sind zum Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung gutgläubig.

(4) Kein Widerspruch

Der Widerspruch wurde nach der Eintragung der Vormerkung eingetragen. Es bestand kein Widerspruch.

Damit haben A und F gutgläubig eine Vormerkung erworben.

Fraglich ist nun, ob die Vormerkung auf den Zeitpunkt, zu dem kein Widerspruch eingetragen sein darf, Einfluss hat. Eine Ansicht verneint dies. Ist der Widerspruch vor Eintragung eingetragen worden, scheitert der gutgläubige Erwerb des Grundstücks. Eine andere Ansicht bejaht einen Einfluss der Vormerkung. So ist der Vormerkungsberechtigte schutzwürdig. Da sonst die Funktion der Vormerkung völlig vereitelt werden würde, ist der anderen Ansicht zu folgen.

Weiter ist umstritten, ob § 888 Abs. 1 analog angewendet werden soll oder eine teleologische Extension des § 883 Abs. 2 S. 1 erfolgt. Eine erste Meinung will dem Vormerkungsberechtigten den Anspruch aus § 888 Abs. 1 auf Zustimmung einräumen. Eine zweite Meinung will aus § 888 Abs. 1 analog direkt den gutgläubigen Erwerb ermöglichen. Eine dritte Meinung schafft eine teleologische Extension des § 883 Abs. 2 S. 1. Dieser Meinung ist zu folgen. Die anderen Meinungen formen den § 888 Abs. 1 systemwidrig um. Dennoch verdient der Vormerkungsberechtigte einen gewissen Schutz. Die Wirkung der Vormerkung darf nicht vereitelt werden. Eine teleologische Extension des § 883 Abs. 2 S. 1 soll stattfinden. Damit hat die Vormerkung einen Einfluss. Zum Zeitpunkt des Eintrags der Vormerkung war noch kein Widerspruch eingetragen.

e) Zwischenergebnis

Damit besteht kein Widerspruch.

4. Zwischenergebnis

Mithin sind alle Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs erfüllt. M und F haben gutgläubig das Grundstück gem. §§ 873, 925, 892 erworben.

II. Zwischenergebnis

M und F stehen im Grundbuch. Damit ist das Grundbuch richtig.

III. Ergebnis

Ein Anspruch aus § 894 besteht nicht.

Auch Ansprüche aus §§ 812 Abs. 1 S. 1, 823 bestehen nicht.

Fall 2:

Fraglich ist, ob B gegen I einen Anspruch auf Herausgabe hat. Der § 985 lässt sich als Anspruchsgrundlage nicht direkt heranziehen, denn B ist kein Eigentümer, sondern nur Nießbraucher (§ 1030). § 1036 Abs. 1 berechtigt den Nießbraucher zum Besitz. Auch hier kann nicht direkt ein Anspruch auf Herausgabe abgeleitet werden. § 1065 regelt Beeinträchtigungen des Nießbrauchs. Wird sein Recht beeinträchtigt, so finden auf die Ansprüche des Nießbrauchers die für die Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung. Über § 1065 ist also § 985 anwendbar.

I. Anspruchsgegner

I ist als Bestellerin des Nießbrauchs Anspruchsgegnerin und besitzt noch die Immobilie.

II. Anspruchssteller

Anspruchssteller müsste der Nießbraucher sein. Fraglich ist, ob B gem. §§ 1030, 873 Nießbraucher geworden ist.

1. Einigung, § 873 Abs. 1

Eine Einigung ist erforderlich. I und B wurden sich einig. Jedoch ist B minderjährig. Er ist gem. § 106 beschränkt geschäftsfähig. Fraglich ist, ob er durch den Nießbrauch gem. § 107 lediglich einen rechtlichen Vorteil erlangt. Als Nießbraucher bestehen einige Pflichten. Gem. § 1036 Abs. 2 hat B nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu verfahren. Er muss gem. § 1041 die Sache erhalten. Gem. § 1045 Abs. 1 S. 1 besteht eine Versicherungspflicht. Gem. § 1047 muss er die Lasten tragen. Zwar bietet I an, weiterhin sämtliche Instandhaltungskosten, Steuern und Abgaben zu zahlen. Jedoch ist z.B. nicht ersichtlich, ob eine Versicherung (§ 1045 Abs. 1 S. 1) inkludiert ist. Damit kann I nicht komplett alle Pflichten des B als Nießbraucher ab-

wenden. Mithin ist der Nießbrauch nicht gem. § 107 lediglich rechtlich vorteilhaft.

Gem. § 108 Abs. 1 hängt die Wirksamkeit nun bei einem Vertragsschluss ohne Einwilligung der gesetzlichen Vertreter von der Genehmigung (§ 184 Abs. 1) ab. Das Rechtsgeschäft ist schwebend unwirksam. Die Eltern des B dachten, dass B das Grundstück geschenkt bekommt und erklärten daraufhin die Genehmigung. Diese Genehmigung bezieht sich aber nur auf eine Schenkung, nicht auf den Nießbrauch. Den Nießbrauch haben die E damit nicht genehmigt. Als die E von dem Nießbrauch erfahren haben, erklärten sie, dass sie damit nicht einverstanden sind. Eine Genehmigung im Hinblick auf den Nießbrauch besteht nicht. Gem. §§ 106, 108 Abs. 1 ist das Geschäft also (bei fehlender Genehmigung) unwirksam.

2. Zwischenergebnis

Eine wirksame Einigung gem. § 873 Abs. 1 zwischen I und B besteht nicht. Damit ist der 17-jährige B auch nicht gem. § 1030 Nießbraucher geworden.

Zwar wurde der Nießbrauch eingetragen, I und B waren sich zum Zeitpunkt der Eintragung einig und I war als Eigentümerin berechtigt. Jedoch fehlt die wirksame Einigung gem. § 873 Abs. 1.

III. Ergebnis

B hat gegen I keinen Anspruch auf Herausgabe gem. §§ 1065 i.V.m. 985.

Zusatzfrage:**1. Antragsgrundsatz, § 13 GBO**

Eine Eintragung ins Grundbuch erfolgt gem. § 13 GBO immer nur auf Antrag. Ohne Antrag erfolgt keine Eintragung.

2. Prioritätsgrundsatz, § 17 GBO

Nach dem Prioritätsgrundsatz gem. § 17 GBO werden die Anträge nach Eingang abgearbeitet. Ein späterer Antrag wird nicht vor einem früheren Antrag eingetragen.

3. Formelles und materielles Konsensprinzip, §§ 19 und 20 GBO

Gem. § 19 GBO erfolgt eine Eintragung nur bei Bewilligung desjenigen, bei welchem ein Nachteil bewirkt wird. Gem. § 20 GBO ist zur Eintragung eine Einigung zwischen Erwerber und Veräußerer nötig.

4. Prinzip der öffentlichen Form, § 29 GBO

Gem. § 29 GBO müssen zur Eintragung öffentliche Urkunden vorgelegt werden.

5. Prinzip der Voreintragung, § 39 GBO

Gem. § 39 GBO muss der Veräußerer des Grundstücks immer vorher eingetragen gewesen sein.

ANMERKUNGEN

Die Klausurleistung wurde mit 16 Notenpunkten bewertet. Die Bearbeitung gelingt fast vollständig. Hervorzuheben ist insbesondere, dass trotz des bei der Bearbeitung herrschenden Zeitmangels die wesentlichen Probleme erkannt worden sind und einer Lösung zugeführt worden sind. Insbesondere wurde § 1065 als Einfallstor für § 985 erkannt. Bemängelt wurde, dass die Rechtsgrundlage des § 893 Alt. 2 für den gutgläubigen Erwerb der Vormerkung analog angewendet werden soll. Weiterhin hätte bei Fall 2 bei der Rücknahme der Genehmigung der Eltern eine Anfechtung geprüft werden können.