

Fall 16: "Pleite des Verkäufers"

V befindet sich in einer finanziellen Talsohle. Deshalb verkauft er ein Grundstück an K. Nachdem der Kaufvertrag sowie die Auflassung notariell beurkundet sind und der Antrag des K als Eigentümer im Grundbuch bereits gestellt ist, kann V den K überreden, schon vor der endgültigen Eintragung den Kaufpreis in voller Höhe zu bezahlen. Trotz Zahlung des Kaufpreises kann V weitere schwere finanzielle Rückschläge nicht verhindern, so daß über das Vermögen des V ein Insolvenzverfahren eröffnet wird. Der Insolvenzverwalter widerruft gegenüber K die Veräußerung des Grundstücks und teilt dies dem Grundbuchamt mit.

Gleichwohl wird K als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Hat K Eigentum an dem Grundstück erworben?

1. Abwandlung: Nachdem V das Grundstück an K aufgelassen hat und K einen Antrag auf Eintragung als Eigentümer beim Grundbuchamt gestellt hat, läßt V - noch vor Eintragung des K - das Grundstück ein zweites Mal - dieses Mal an D - auflassen. Auch D stellt einen Antrag auf Eintragung als Eigentümer beim Grundbuchamt.

Wer wird Eigentümer des Grundstücks?

2. Abwandlung: Nachdem V das Grundstück an K in notarieller Form aufgelassen und K einen Antrag auf Eintragung als Eigentümer beim Grundbuchamt gestellt hat, gerät nunmehr K in finanzielle Engpässe. Um diese zu überwinden, möchte er das Grundstück an C veräußern, ohne sich selbst eintragen zu lassen. Wäre dies aus materiellrechtlicher Sicht möglich?

I. Voraussetzungen einer Eigentumsübertragung durch V an K gem. §§ 873, 925 BGB

1. Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber gem. § 873 BGB in der Form des § 925 BGB (Auflassung)

a) Einigung zwischen V und K

Hier: keine Bedenken

b) Form der Auflassung gem. § 925 BGB

Voraus.: Erklärung der Auflassung bei *gleichzeitiger Anwesenheit von Veräußerer und Erwerber*

Hier: keine Bedenken

2. Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch

Hier: Eintragung des K als Eigentümer erfolgt.

3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung

Wirksamer Widerruf durch den Insolvenzverwalter?

a) Grds. Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Insolvenzverwalters gem. § 80 I InsO

b) Wirksamer Widerruf

Grds. Widerruflichkeit der Einigung gem. § 873 I BGB

Ausnahme: Bindungswirkung unter den Vorausss. des § 873 II BGB:

- Notarielle Beurkundung der dinglichen Einigungserklärungen
- Abgabe der dinglichen Einigungserklärungen vor dem Grundbuchamt
- Einreichung der dinglichen Einigungserklärungen beim Grundbuchamt
- Aushändigung einer Eintragungsbewilligung durch Berechtigten an den Erwerber

Hier: notarielle Beurkunden der Auflassung

=> Bindung des Veräußerers an die Auflassung

=> kein wirksamer Widerruf durch den Insolvenzverwalter

4. Berechtigung des Veräußerers im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs

Berechtigter i.S.d. § 873 BGB: verfügungsberechtigte Eigentümer oder der "Nichteigentümer", dem kraft Gesetzes das Verfügungsrecht zusteht, oder der "Nichteigentümer", der mit Einwilligung des Berechtigten handelt.

a) Hier: Verfügungsbeschränkung des Veräußerers V im Zeitpunkt der Eintragung infolge der Eröffnung des Insolvenzverfahrens, § 80 InsO

b) Unschädlichkeit der Verfügungsbeschränkung gem. § 878 BGB

aa) Anwendbarkeit des § 878 BGB gem. § 91 II InsO

bb) Bindungswirkung gem. § 873 II BGB

Hier: (+), s.o.

cc) Stellung des Antrags auf Eintragung bei dem Grundbuchamt

(Unerheblich ist i.R.d. § 878 BGB, zum einen wer den Antrag bei dem Grundbuchamt gestellt (Wolf, Sachenrecht, 15. Aufl., Rn. 342; str.),

zum anderen, ob der Erwerber Kenntnis vom Eintritt der Verfügungsbeschränkung hat.)

Hier: (+)

=> Unschädlichkeit der zwischenzeitlich eingetretenen Verfügungsbeschränkung gem. §§ 91 II InsO, 878 BGB

II. Ergebnis:

Vorliegen der Voraussetzungen eines Eigentumserwerbs gem. §§ 873, 925 BGB

1. Abwandlung:

I. Vorauss. eines Eigentumserwerb des K gem. §§ 873, 925 BGB bis auf die Eintragung in das Grundbuch liegen vor.

Vornahme der Eintragung durch das Grundbuchamt?

1. Grundbuchrechtliche Voraussetzungen der Eintragung

a) Der Eintragungsantrag

Grundbuchverfahren grds. Antragsverfahren, § 13 I GBO

Verschiedene Ausnahmen, wonach GBA von Amts wegen tätig wird (z.B. §§ 9 I, II, 18, 48, 51, 52, 53 GBO).

Antragsberechtigung, § 13 I 2 GBO

b) Bewilligung des Betroffenen gem. § 19 GBO

§ 19 GBO (formelles Konsensprinzip): Eintragung erfordert die Einwilligung desjenigen, dessen Recht von ihr betroffen ist.

§ 20 GBO (materielles Konsensprinzip): Erforderlichkeit der Einigung in den Fällen der Auflassung von Grundstücken sowie Bestellung, Inhaltsänderung oder Übertragung eines Erbbaurechts

c) Nachweis der Bewilligung bzw. der Einigung gem. § 29 GBO

d) Voreintragung des Betroffenen gem. § 39 GBO

=> Eintragungsvoraussetzungen zugunsten des K, aber auch des D liegen vor.

2. Behandlung mehrerer Anträge

Prioritätsgrundsatz gem. §§ 17, 45 GBO

=> zeitlich vorrangige Eintragung des K

=> Eigentumserwerb des K mit der Eintragung in das Grundbuch

II. Möglichkeit des Eigentumserwerbs des D

1. Unter materiellrechtlichen Gesichtspunkten

Hier: (-), falls D noch in das Grundbuch eingetragen würde, scheiterte ein Eigentumserwerb des D, daß V im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs nicht mehr Eigentümer des Grundstücks wäre.

2. Unter eintragungsverfahrenrechtlichen Gesichtspunkten

Hier: (-), scheitert eine Eintragung an der Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO.

2. Abwandlung

Für einen unmittelbaren Eigentumserwerb ohne Zwischeneintragung des K des C kommen zwei Wege in Betracht:

1. Möglichkeit: Erwerb des Grundstückseigentums durch C von K gem. §§ 873, 925 BGB

1. Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber gem. § 873 BGB in der Form des § 925 BGB (Auflassung)

a) Einigung zwischen K und C über den Übergang des Eigentums

b) Form der Auflassung gem. § 925 BGB

2. Eintragung des C als Eigentümer in das Grundbuch

3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung

4. Berechtigung des Veräußerers im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs

Berechtigter i.S.d. § 873 BGB: verfügungsberechtigte Eigentümer oder der "Nichteigentümer", dem kraft Gesetzes das Verfügungsrecht zusteht, oder der "Nichteigentümer", der mit Einwilligung des Berechtigten handelt.

Hier: Mangels Voreintragung des K wäre dieser im Zeitpunkt einer Eintragung des C selbst kein Eigentümer.

Gleichwohl: Auflassungserklärung des Veräußerers enthält regelmäßig eine konkludente Einwilligung in einer Weiterveräußerung durch den Erwerber gem. § 185 BGB

=> K = "Nichteigentümer", der mit Einwilligung des Berechtigten V handelt

=> Erwerb des Eigentums durch C von K möglich

2. Möglichkeit: Erwerb eines Anwartschaftsrechts durch C von K

a) Innehabung eines Anwartschaftsrechts durch K

Ein Anwartschaftsrecht liegt vor, wenn von einem mehraktigen Entstehungstatbestand eines Rechts schon so viele Erfordernisse erfüllt sind, daß von einer gesicherten Rechtsposition des Erwerbers gesprochen werden kann, die der andere an der Entstehung des Rechts nicht mehr einseitig zu zerstören vermag (BGH NJW 1982, 1639).

Der Veräußerer eines Grundstücks kann die Rechtsposition des Erwerbers jedenfalls dann nicht mehr beeinträchtigen, wenn der Erwerber nach einer notariell beurkundeten Auflassung selbst einen Antrag auf Umschreibung des Grundbuchs gestellt hat (h.M.: BGHZ 49, 197, 201; Wolf, Sachenrecht, 15. Aufl., Rn. 344).

Hier: (+)

=> K ist Inhaber eines Anwartschaftsrechts, über das er verfügen kann

b) Übertragung des Anwartschaftsrecht erfolgt wie die Übertragung des Vollrechts

aa) Einigung zwischen K und C über die Übertragung des Anwartschaftsrechts gem. §§ 973, 925 BGB (Einigung über das Vollrecht "Eigentum" enthält zugleich eine Einigung über das wesensgleiche Minus "Anwartschaftsrecht")

bb) Berechtigung des Veräußerers hinsichtlich des Anwartschaftsrechts

cc) Mit der Eintragung des Erwerbers des Anwartschaftsrechts in das Grundbuch "erstarkt" das Anwartschaftsrecht zum Vollrecht