

Fall 24: "Widerspruchswirkung"

B ist im Grundbuch als Eigentümer eines Grundstücks eingetragen. Als Erwerbsgrund ist vermerkt, daß B gesetzlicher Alleinerbe des bisherigen Eigentümers V ist. Es findet sich ein Testament, das E als Alleinerben des V ausweist. Daraufhin beantragt E beim Grundbuchamt die Eintragung eines Widerspruchs. Einige Tage später verkauft B das Grundstück an den gutgläubigen K und läßt es an K auf. K stellt beim Grundbuchamt den Antrag auf Eintragung als Eigentümer. Nunmehr trägt das Grundbuchamt zunächst den Widerspruch und anschließend den K als Eigentümer ein. Hat K Eigentum am Grundstück erworben?

Eigentumserwerb des K von B gem. §§ 873, 925 BGB

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

a) Einigung zwischen B und K

Hier: keine Bedenken

b) Form der Auflassung gem. § 925 BGB

Hier: keine Bedenken

2. Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch

Hier: Eintragung des K als Eigentümer ist erfolgt.

3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung (kein Widerruf der Auflassung)

Hier: (+)

4. Berechtigung des Veräußerers im Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs

Hier: (-), B war lediglich als Eigentümer im Grundbuch eingetragen; tatsächlicher Eigentümer ist gem. §§ 1922, 1937 BGB der durch Testament eingesetzte Erbe E.

5. Gutgläubiger Erwerb des K gem. § 892 BGB

Voraussetzungen:

a) Rechtsgeschäftlicher Erwerb eines dinglichen Rechts i.S. eines Verkehrsgeschäfts

Hier: Veräußerung des B an K = rechtsgeschäftl. Erwerb eines dingl. Rechts i.S. eines Verkehrsgeschäfts.

b) Unrichtigkeit des Grundbuchs im Zeitpunkt des Rechtserwerbs

Hier: Unrichtigkeit des Grundbuchs - B war als Eigentümer eingetragen, obwohl E tatsächlich Eigentümer war.

c) Legitimationswirkung zugunsten des Veräußerers

Hier: Legitimationswirkung zugunsten des Verfügenden B als Berechtigter, da er im Grundbuch eingetragen ist.

d) Guter Glaube des Erwerbers

Ausschluß des gutgl. Erwerbs bei positiver Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs, § 892 I BGB

Maßgebender Zeitpunkt: grds. Zeitpunkt des Rechtserwerbs

Ausnahme unter den Voraussetzungen des § 892 II BGB:

Hier: zumindest im Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags war K noch gutgläubig i.S.d. § 892 BGB

e) Keine Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch im Zeitpunkt des Rechtserwerbs

Exkurs: Der Widerspruch gem. § 899 BGB

I. Zweck: Sicherung eines Rechts gegen die Gefahr eines Erwerbs vom Nichtberechtigten

II. Unterschied zur Vormerkung:

Vormerkung sichert Anspruch auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts und schützt bei richtigem Grundbuch gegen den Erwerb vom Berechtigten.

Widerspruch sichert ein bestehendes nicht eingetragenes dingliches Recht und schützt bei unrichtigem Grundbuch gegen gutgläubigen Erwerb vom Nichtberechtigten.

III. Voraussetzungen:

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs, §§ 899 I, 892 BGB

2. Der Betroffene muß den Widerspruch bewilligen oder der Widerspruch muß aufgrund einer einstweiligen Verfügung eingetragen werden:

Bewilligung des Betroffenen, d.h. des zur Grundbuchberichtigung Verpflichteten (im Gegensatz zur Vormerkung keine materiellrechtliche Wirksamkeitsvoraussetzung, sondern Verfahrenserfordernis, str.)

Einstweilige Verfügung:

An die Stelle der Bewilligung kann eine einstweilige Verfügung treten gem. §§ 935 ff. ZPO.

Besonderheit: Abweichend von § 935 ZPO bedarf es gem. § 899 I 2 BGB keines Nachweises einer besonderen Eilbedürftigkeit; notwendig ist lediglich die Glaubhaftmachung des zu sichernden Anspruchs.

3. Eintragung im Grundbuch

IV. Rechtsfolge: Ausschluß der Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs hinsichtlich der unrichtig verlautbarten Rechtsposition

zurück zum Fall:

Hier: Eintragung eines Widerspruchs im Zeitpunkt der Eintragung des K.

Widerspruch stellt einen *selbständigen Ausschließungsgrund für gutgläubigen Erwerb* dar.

§ 892 II stellt nur auf die positive Kenntnis ab.

=> Hinsichtlich der Eintragung des Widerspruchs kommt keine Vorverlegung des maßgeblichen Zeitpunkts in Betracht (Palandt/Bassenge, § 892 Rn. 24).

Hier: Im Zeitpunkt der Eintragung des K als Eigentümer war ein Widerspruch im Grundbuch eingetragen.

=> Kein gutgläubiger Erwerb des K vom Nichtberechtigten

=> Kein Eigentumserwerb des K.
