



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Mögliche Gründe**
 - Unwirksamkeit der dinglichen Einigung
 - Divergenz zwischen dinglicher Einigung und Eintragung
 - **Beispiel:** A und B einigen sich über Veräußerung der Parzelle X. Beide irren sich über die Bezeichnung und geben Y an. B wird als Eigentümer der Parzelle Y in das Grundbuch eingetragen.
 - Die Einigung ist aufgrund der Auslegung der Willenserklärungen auf die Parzelle X zu beziehen (*falsa demonstratio non nocet*). Die Eintragung ist durch keine entsprechende Einigung legitimiert, die Einigung hinsichtlich der Parzelle X ist dagegen nicht durch eine entsprechende Eintragung in das Grundbuch übertragen.



5. Das unrichtige Grundbuch

- Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs
 - **Beispiel 1:** Gesamtrechtsnachfolge durch Erbgang; bei einer Hypothek, wenn die zunächst bestehende gesicherte Forderung später untergeht, z.B. durch Erfüllung, §§ 1163 I 2, 1177.
 - **Beispiel 2:** noch nicht eingetragene Verfügungsbeschränkung, z.B. bei Insolvenz
- Fehler des Grundbuchamts



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Unrichtig iSd § 894 BGB** ist das Grundbuch, wenn das Auseinanderfallen von Grundbuchinhalt und wirklicher Rechtslage eine der folgenden Rechtslagen zum Gegenstand hat
 - Recht am Grundstück (Eigentum, beschränkte dingliche Rechte)
 - Recht an einem solchen Recht (Nießbrauch, Pfandrecht)
 - relative Verfügungsbeschränkung
 - auch bei Vormerkungen und Widersprüchen



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Situationsanalyse**
 - Gefahr für den zu Unrecht nicht Eingetragenen
 - Verlust des Rechts durch gutgläubigen Erwerb eines Dritten gem. §§ 892, 893 (auch Verfügungsbeschränkung ist wirkungslos)
 - keine Berufung auf § 891 zu seinen Gunsten
 - keine Verfügungsmöglichkeit über eigenes Recht wegen § 39 GBO: es fehlt an der Voreintragung
- **Mittel zur Abhilfe**
 - Widerspruch gegen Richtigkeit des Grundbuchs, § 899
 - Berichtigung des Grundbuchs, § 894



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Grundbuchberichtigungsanspruch, § 894**
 - Vorüberlegung
 - um Berichtigung zu erreichen, ist eine Eintragung erforderlich
 - das Eintragungsverfahren setzt Bewilligung des Betroffenen (hier: des zu Unrecht Eingetragenen) voraus, § 19 GBO
 - § 894: Anspruch auf Abgabe der Berichtigungsbewilligung
 - Urteil ersetzt die Erklärung
 - Rechtsbehelf hat negatorischen Charakter, § 1004: Beeinträchtigung des Berechtigten wird beseitigt
 - Ausnahme vom Bewilligungserfordernis
 - bei Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs durch öffentliche / öffentlich beglaubigte Urkunden, § 22 GBO
 - Nach h.M. geht das Verfahren nach § 22 GBO als einfacherer Rechtsbehelf der Klage aus § 894 BGB vor.



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Voraussetzungen**
 - **Unrichtigkeit** des Grundbuchs
 - Abweichung der materiellen Rechtslage von der formellen Buchlage im Hinblick auf Rechtsbestand, Rechtsinhalt oder Rechtsinhaberschaft
 - **Berechtigter**
 - wer durch den unrichtigen Grundbuchstand in seiner dinglichen Rechtsstellung beeinträchtigt wird (Nachweis eines Grundstücksrechts, Nachweis der Beeinträchtigung)
 - **Beispiel:** Ist ein falscher Gläubiger für eine Grundschuld eingetragen, ist Berechtigter nicht der Eigentümer des Grundstücks, sondern der Gläubiger, zugunsten dessen die Grundschuld bestellt worden ist



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Verpflichteter**
 - Anspruchsgegner
 - jeder, der Änderung des Grundbuchs zustimmen muss
 - ergibt sich also aus formalem Grundbuchrecht
- **Ausschluss des Anspruchs**
 - bei schuldrechtlicher Verpflichtung des Anspruchsberechtigten zur Herbeiführung des Buchstandes
 - **Beispiel:** die Auflassung war unwirksam, der Verkäufer ist aber zur Abgabe einer wirksamen Auflassungserklärung kraft Kaufvertrags verpflichtet, Einrede aus § 242 (dolo agit, qui petit quod statim redditurus est)
 - bei Bestehen eines Zurückbehaltungsrechts wegen Verwendungen auf die Sache gem. § 1000 iVm §§ 994, 996
 - nach h.A. entsprechende Anwendung der §§ 987 ff. auf den Buchberechtigten/Buchbesitzer



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs, § 899**
 - **Zweck**
 - Sicherung des Berechtigten vor Nachteilen bis zur Eintragung der Berichtigung
 - **Wirkung**
 - keine Grundbuchsperrung, sondern Ausschluss gutgläubigen Erwerbs nach § 892 I 1
 - **vorläufige Sicherung:** war das GB richtig, so ist der Widerspruch von Anfang an bedeutungslos; alle Verfügungen des Buchberechtigten sind wirksam
 - **Eintragung des Widerspruchs**
 - aufgrund Bewilligung durch Buchberechtigten, § 899 II 1, 2. Alt
 - aufgrund gerichtlicher einstweiliger Verfügung, § 899 II 1, 1. Alt.: richterliche Anordnung nach §§ 935 ff. ZPO (Antragsteller muss Berichtigungsanspruch glaubhaft machen)



5. Das unrichtige Grundbuch

- **Löschung des Widerspruchs**
 - wenn derjenige, zu dessen Gunsten der Widerspruch eingetragen ist, die Löschung bewilligt
 - wenn – bei erzwungener Eintragung – die gerichtliche Entscheidung aufgehoben wird, auf der die Eintragung beruht
- **Sonderfall**
 - gesetzliche Berichtigung bei Tabularersatzung, § 900 (Eigenbesitz und Bucheintragung über 30 Jahre)



II. Übereignung

- **Übereignung von Grundstücken**
 - **§§ 873, 925:** Doppeltatbestand der Verfügung
 - Einigung als Willenselement
 - Eintragung als Verlautbarungselement
 - Voraussetzungen für Einigung und Eintragung
 - Besonderheiten der Rechtsposition des Erwerbers in der Zwischenzeit (gestreckter Erwerbstatbestand)
 - Beachtung von Genehmigungspflichten



1. Einigung (Auflassung)

- **dingliche Rechtsänderung (Verfügungsvertrag) grundsätzlich durch formlose Einigung möglich, § 873**
 - allerdings muss Eintragungsbewilligung in Form einer öffentlichen Urkunde vorliegen, § 19 GBO
- **bei Grundstücken Formgebundenheit der Auflassung, § 925**
 - nach formellem Grundbuchrecht gilt hier das materielle Konsensprinzip, die Prüfungspflichten des Grundbuchbeamten sind gem. § 20 GBO erweitert



1. Einigung (Auflassung)

- **Form**
 - Auflassung muss
 1. bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile
 2. vor einem Notar, § 925 I 2, oder in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem gerichtlich bestätigten Insolvenzplan, § 925 I 3,
erklärt werden.
 - **Warn- und Beweissicherungsfunktion**
 - Parteien sollen auf die Bedeutung der Grundstücksübergabe hingewiesen werden
 - rechtskundige Stelle soll auf die Beachtung aller Vorschriften achten



1. Einigung (Auflassung)

- **In der Praxis wird die Auflassungserklärung in die notarielle Urkunde mit aufgenommen**
 - Diese ist für den Grundstückskaufvertrag erforderlich, § 311b I und für die Eintragung in Bezug auf die dingliche Einigung vorgeschrieben, § 19 GBO
 - **Heilung:** durch Auflassung und Eintragung



1. Einigung (Auflassung)

- **Stellvertretung möglich**
- **ist Zustimmung erforderlich, kann diese grundsätzlich nach § 182 II formlos erteilt werden**
 - **Ausnahme:** bei unwiderruflich erteilter Einwilligung muss nach der Rspr. die Schriftform eingehalten werden
- **Bedingungsfeindlichkeit**
 - Bedingung oder Zeitbestimmung unzulässig, § 925 II
 - es ist aber möglich, den Notar anzuweisen, den Eintragungsantrag erst zu stellen, wenn die Zahlung des Kaufpreises erfolgt ist. Nicht die Auflassung ist bedingt, sondern das Verhalten des Notars (Treuhandmodell)
 - bestehende gesetzliche Voraussetzungen sind als Rechtsbedingungen zulässig
 - zB. gerichtliche oder behördliche Genehmigungserfordernisse



1. Einigung (Auflassung)

- **Die Einigung bezieht sich im Zweifel auch auf das Zubehör (§ 97), § 926**
 - Es ist keine gesonderte Übergabe erforderlich.
- **Einigung mit dem Berechtigten**
 - Berechtigter ist der Eigentümer oder derjenige, der verfügungsbefugt ist, sei es durch Einwilligung des Eigentümers oder nachträglich durch seine Zustimmung
 - **Ausnahme:** relatives oder absolutes Verfügungsverbot
 - **H.M.:** Kettenauflassung möglich
 - Die wirksam erklärte Auflassung enthält die konkludente Einwilligung in die Weiterauflassung durch den Auflassungsempfänger
 - **A.A.:** Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO erforderlich



2. Eintragung

- nach den Voraussetzungen des formellen Grundbuchrechts, §§ 13, 19, 20, 29, 39 GBO
- konstitutives Element der Übereignung des Grundstücks, § 873 I BGB
 - Nur wenn **Einigung und Eintragung** vorliegen, tritt die Rechtsänderung ein
- Eintragung muss **inhaltlich** von der **Einigung getragen** sein
- Einigsein **im Zeitpunkt der Eintragung** erforderlich
- **Beachte:** nach § 873 I ist die Einigung **frei widerruflich**. Bindung an die Einigung tritt unter den Voraussetzungen von **§ 873 II** ein.
 - Schutz des Erwerbers ist erforderlich, weil es sich um einen durch die Notwendigkeiten des Eintragungsverfahrens gestreckten Erwerbstatbestand handelt



2. Eintragung

- **Die Bindung an die Einigung tritt im einzelnen in folgenden Fällen ein**
 - bei notarieller Beurkundung der Einigungserklärung (Auflassung)
 - bei Abgabe vor dem Grundbuchamt (gilt wegen §§ 36 IV, 57 BeurkG nicht mehr) oder bei Einreichung beim GBA
 - Berechtigter händigt dem Erwerber notariell beurkundete Eintragungsbewilligung aus
 - **Ratio legis:** der Einigungswille ist in allen diesen Fällen bereits in besonderer, notariell beurkundeter Form nach Außen in Erscheinung getreten.
- **Bindung an die Einigung schließt Anfechtung der Einigung nicht aus**
- **Umstritten:** Möglichkeit, auch zu diesem Zeitpunkt noch einen formfreien Aufhebungsvertrag zu schließen



3. Auflassungsanwartschaft

Literaturhinweis: Habersack, Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers – gesicherter Bestand des Zivilrechts oder überflüssiges Konstrukt der Wissenschaft, JuS 2000, 1145

- **Rechtsposition vor der Eintragung:
Auflassungsanwartschaft**
 - gesicherte Rechtsposition
 - Auflassung ist nach § 873 II bindend geworden
 - Erwerber hat den Eintragungsantrag beim GBA gestellt,



3. Auflassungsanwartschaft

- **Schutz durch § 878**
 - Verfügungsbeschränkungen hindern den Rechtserwerb des Auflassungsempfängers nicht mehr
 - **Beispiel:** wird über das Vermögen des Veräußerers Insolvenz eröffnet, kann der Insolvenzverwalter die Auflassung nicht widerrufen. Der Erwerber wird im Grundbuch als Eigentümer eingetragen.
 - **Grund der Regelung:** Parteien haben alles Erforderliche getan. Allein das Eintragungserfordernis verzögert den Eintritt der Rechtsänderung



3. Auflassungsanwartschaft

- **weitere Schutzvorschriften zugunsten des Erwerbers**
 - **§ 130 II:** WE bleiben wirksam, wenn der Erklärende stirbt oder geschäftsunfähig wird
 - **§§ 17, 45 GBO:** Position der Eintragung durch Stellung des Antrags gesichert
- Zur Anwendbarkeit dieses gesicherten Status auf den Fall, **dass nach der Auflassung eine Vormerkung eingetragen worden ist**, s. unter IV.2



4. Genehmigungspflicht

- **aufgrund unterschiedlicher staatlicher Interessen**
 - z.B. nach GrundstücksverkehrsG bodenrechtliche Genehmigung
 - vormundschaftsgerichtliche Genehmigung bei Grundstücksgeschäften Minderjähriger, §§ 1821f., 1643, oder Betreuer, §§ 1903 I, 1908i I
- **weiteres Eintragungserfordernis**
 - die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts muss vorliegen
 - dient der Sicherung des staatlichen Interesses an der Erhebung der Grunderwerbssteuer
- **außerdem erforderlich:** Negativattest der Gemeinde, dass kein Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB bestehe oder dass es nicht ausgeübt werde