

Vertiefung Zivilrecht - Sachenrecht

18. Unterrichtseinheit

A Stoff zur selbständigen Vor- und Nachbereitung

Der Rang der Grundstücksrechte; öffentlicher Glaube des Grundbuchs; gutgläubiger Erwerb von Grundstücksrechten vom Nichtberechtigten (§ 892 BGB)

B Anschauungsfälle

Fall 01

Ein Hausgrundstück ist mit insgesamt drei Hypotheken belastet; Hypothek 1 besteht für A über 150.000,- €, Hypothek 2 besteht für B mit 100.000,- € und Hypothek 3 besteht für C mit 200.000,- €. Es vereinbaren A und C einen Rangtausch ihrer Hypotheken. Wie liegen die Rangverhältnisse?

Fall 02

E benötigt besicherten Kredit über 100.000,- €. Er steht in Verhandlung mit den Banken B1 und B2. Am 10.05. bestellt und bewilligt E zu Gunsten von B1 eine erstrangige Hypothek über 50.000,- €. Diese stellt ihren Eintragungsantrag, der am 12.05. beim Grundbuchamt eingeht. Am 14.05. bestellt und bewilligt E eine weitere Hypothek zu Gunsten von B2 über 50.000,- €. Diese beantragt ihre Eintragung unter dem gleichen Datum. Der Antrag geht am 15.05. beim Grundbuchamt ein. Aus Unachtsamkeit des Grundbuchführers wird die Hypothek für B2 vor derjenigen für B1 eingetragen. Wie liegen die Rangverhältnisse? Was kann B1 unternehmen? – vgl. BGHZ 21, 98

Fall 03

Nach dem Tode des E wird V als Eigentümer eines zum Nachlass gehörenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen. N ist Nacherbe nach V, so dass für ihn ein Nacherbenvermerk eingetragen wird. V veräußert das Grundstück mit Zustimmung

des N an den redlichen K, der schließlich als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Anschließend stellt sich heraus, dass nicht N, sondern Z Nacherbe geworden ist, da sich ein zweites, das erste widerrufendes Testament auffindet, wonach V Vorerbe und Z Nacherbe ist. Hat K Eigentum erworben?

Fall 04

E ist als Eigentümer eines Hausgrundstücks im Grundbuch eingetragen. N ist ein intimer Kenner des gesamten Grundbuchrechts und befindet sich in arger Geldverlegenheit. N dringt nachts in das Grundbuchamt ein und fälscht die gesamte Grundakte so täuschend echt, dass schließlich er als Eigentümer dieses Hausgrundstücks erscheint. Anschließend veräußert N dieses Grundstück an den völlig ahnungslosen K. Wer ist nun Eigentümer des Grundstücks? – siehe BGHZ 7, 64

Fall 05

E übereignet sein Grundstück an K. Für dieses Grundstück ist eine Dienstbarkeit (vgl. §§ 1018 ff. BGB) am Nachbargrundstück eingetragen, die E das Recht gibt, ein Bahngleis über das Nachbargrundstück zu führen. Diese Dienstbarkeit besteht tatsächlich nicht, was K jedoch nicht weiß. Was hat K erworben?

Fall 06

E bestellt G an seinem Grundstück eine Hypothek. Eine bereits früher zu Gunsten des H im ersten Rang bestehende Hypothek ist vom Grundbuchamt versehentlich gelöscht worden. Wie sind die Rangstellen der Grundpfandrechte?

Fall 07

X ist verstorben. Er ist im Grundbuch eingetragener Eigentümer eines Grundstücks. Sein durch einen Erbschein ausgewiesener Erbe N veräußert dieses Grundstück, das in Wahrheit dem E gehört, an den insgesamt redlichen K. Wie liegen die Eigentumsverhältnisse?

Fall 08

N ist Buchbesitzer eines Grundstücks und einigt sich mit dem redlichen H über die Bestellung einer Hypothek. Der Eintragungsantrag wird beim Grundbuchamt gestellt,

nunmehr zahlt H das Darlehen an N aus; wenig später erfolgt die Eintragung der Hypothek des H durch das Grundbuchamt. Kann H die Hypothek erwerben?

C Disposition der 18. Unterrichtseinheit

A. Die Rangordnung der Grundstücksrechte

- I. Grundlagen und Funktion
- II. Entstehung der Rangordnung (§ 879 BGB)
- III. Rangänderung (§ 880)
- IV. Rangvorbehalt (§ 881)
- V. Ausgleichsansprüche
 1. dinglicher Natur, auf Grundbuchberichtigung
 2. vertragliche Ansprüche
 3. aus Bereicherung
 4. aus Amtshaftung

B. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs und Redlichkeitserwerb von Liegenschaftsrechten

- I. Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs
- II. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs als Basis eines Redlichkeitserwerbs
- III. Voraussetzungen für den Redlichkeitserwerb von Grundstücksrechten
 1. Wirksames Rechtsgeschäft im Sinne eines Verkehrsgeschäfts
 - a) Begriff des Verkehrsgeschäfts
 - b) Ausnahmen
 2. Unrichtigkeit des Grundbuchs und Legitimation des Verfügenden
 3. Guter Glaube des Erwerbers