

Vertiefung Zivilrecht - Sachenrecht

20. Unterrichtseinheit

A Stoff zur selbständigen Vor- und Nachbereitung

Die Vormerkung nach § 883 BGB: Wesen, Ersterwerb, Zweiterwerb, gutgläubiger Erwerb und Übertragung einer Vormerkung; Einführung in das Hypothekenrecht.

B Anschauungsfälle

Fall 01

E verpflichtet sich gegenüber K, sein Grundstück an diesen zu übereignen. Zu Gunsten des K wird eine Auflassungsvormerkung eingetragen, die E bewilligt hat. Anschließend ficht E den Kaufvertrag wegen arglistiger Täuschung durch K an und verlangt von diesem, dass er seiner Löschung als Vormerkungsgläubiger zustimmt, was K verweigert. Wie ist die Rechtslage?

Fall 02

E ist dem K wirksam zur Auflassung aus Kaufvertrag (§§ 433 I 1, 311b I 1 BGB) verpflichtet. Zur Sicherung dieses Anspruchs wird keine Auflassungsvormerkung durch E auf Grund einer Bewilligungserklärung vor dem Grundbuchamt bestellt. Vor deren Eintragung wird über das Vermögen des E das Insolvenzverfahren eröffnet. Kann K die Vormerkung jetzt noch durchsetzen?

Fall 03

N hat sich dem redlichen K gegenüber wirksam zur Auflassung des in Wahrheit dem E gehörenden Grundstücks verpflichtet. N ist als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und bewilligt K eine Auflassungsvormerkung, die eingetragen wird. Danach erhält E Wind von der ganzen Sache und erwirkt einen Widerspruch gegen die Eintragung des N. Anschließend wird K auf die Bewilligung des N als Eigentümer im

Grundbuch eingetragen. E verlangt von K Herausgabe des Grundstücks sowie die Zustimmung zu seiner (des E) Eintragung als Eigentümer. Mit Recht? – vgl. RGZ 121, 44.

Fall 04

Der Buchbesitzer N verkauft das Grundstück des E an den unredlichen K und bewilligt diesem eine Auflassungsvormerkung, die im Grundbuch eingetragen wird. Anschließend tritt K seinen Auflassungsanspruch an den redlichen D ab. Anschließend erwirkt E einen Widerspruch gegen die Eintragung des N. Nachdem D als Eigentümer eingetragen ist, verlangt E von ihm Herausgabe und Zustimmung zur Grundbuchberichtigung, so dass E wieder ins Grundbuch kommt. Wer wird sich durchsetzen? – siehe ähnlich BGHZ 25, 16

Fall 05

E verkauft sein Hausgrundstück an K. Da die Finanzierung noch nicht gelöst ist, wird die Auflassung einstweilen noch nicht erklärt. E bewilligt aber zur Sicherung des Anspruchs von K eine Auflassungsvormerkung, die im Grundbuch eingetragen wird. Da E ein gutes Herz hat, vermietet er das Haus fest auf sieben Jahre an die Obdachlose M, die fünf kleine Kinder hat und sofort einzieht. K will M nebst Anhang an die Luft setzen. Wer gewinnt? – vereinfacht nach BGHZ 13, 1

C Disposition der 20. Unterrichtseinheit

A. Die Vormerkung

I. Rechtsnatur und Funktion

II. Die Bestellung einer Vormerkung (sog. Ersterwerb)

1. Rechtsgeschäftlicher Erwerb

- a) Vormerkungsfähiger Anspruch
- b) Bewilligung durch den Schuldner
- c) Eintragung der Vormerkung
- d) Berechtigung des Bewilligenden
- e) Gutgläubiger Ersterwerb einer Vormerkung

2. Ersterwerb der Vormerkung gegen den Willen des Schuldners

III. Übertragung einer Vormerkung (sog. Zweiterwerb)

1. Im Allgemeinen
2. Redlicher Zweiterwerb der Vormerkung
3. Nichtbestehen der gesicherten Forderung
4. Eintragung des Zessionars im Grundbuch

IV. Wirksamkeit

1. Durchsetzung des vormerkungsgesicherten Anspruchs
2. Vollwirkung
3. Rangwirkung

B. Die Bestellung einer Hypothek (sog. Ersterwerb)

- I. Zu sichernde Forderung
- II. Einigung (Willensmoment)
- III. Eintragung bzw. Briefübergabe (Publizitätsausweis)
 1. Eintragung
 2. Briefübergabe