



## III. Erwerb vom Nichtberechtigten

- **gutgläubiger Erwerb auch bei Grundstücken möglich**
  - entsprechend den §§ 932 ff. bei beweglichen Sachen
  - gestützt auf die Publizität des Grundbuchs (Vermutungs- und Gutglaubenswirkung)
  - Schutz des Rechtsverkehrs erhält von der Rechtsordnung den Vorzug gegenüber der Bewahrung der materiell richtigen Rechtslage
  - **der drohende Verlust einer Rechtsposition für den nicht Eingetragenen zwingt zu einem sorgfältigen Umgang mit Grundbucheintragungen**



# III. Erwerb vom Nichtberechtigten

- **Interessanter Hinweis** bei *Baur/Stürner*, S. 256
  - geringe praktische Bedeutung der §§ 892, 893
    - insbesondere in der Rechtsprechung
  - daraus folgt
    - der drohende gutgläubige Erwerb zwingt zu größter Sorgfalt
    - „Die Möglichkeit redlichen Erwerbs auf der Grundlage des unrichtigen Grundbuchs erzwingt in der Regel das richtige Grundbuch.“
- **Es gilt das reine Rechtsscheinprinzip**
  - Der Grund für das Auseinanderfallen von Buchinhalt und Rechtslage ist rechtlich unerheblich
  - Es gibt keine dem § 935 entsprechende Vorschrift



# 1. Grundlagen

- **Richtigkeitsvermutung des § 891**
  - **positive Publizität:** eingetragene Rechte werden als bestehend vermutet
  - **negative Publizität:** bei nicht eingetragenen Rechten wird vermutet, dass sie nicht oder nicht mehr bestehen
- **Das Grundbuch als Rechtsscheinträger ermöglicht es, die Rechtslage nach Eintragung zugrunde zu legen**
  - Erwerber muss sich nicht auf die formale Eintragungslage berufen
  - Er muss das Grundbuch nicht eingesehen haben



## 2. Schutzbereich des § 892

- **Unrichtigkeit des Grundbuchs kann Grundlage für einen Rechtserwerb nach § 892 sein**
  - wenn sie sich auf
    - eintragungsbedürftige oder
    - eintragungsfähige dingliche Rechte oder
  - Verfügungsbeschränkungen bezieht
- **Erfasst sind Eintragungen, die Auskunft über die dinglichen Rechtsverhältnisse geben**
  - nicht dagegen über die tatsächlichen Verhältnisse, mögen sie auch im Bestandsverzeichnis vermerkt sein



## 2. Schutzbereich des § 892

- **Zu den erfassten Inhalten:** vgl. § 894
- **Nicht umfasste Inhalte**
  - **zB grundbuchersichtliche persönliche Verhältnisse**
    - irrtümliche Bezeichnung eines Vereins als rechtsfähig;
    - die als Fräulein E eingetragene Grundstückseigentümerin ist inzwischen verheiratet
      - bei vereinbarter Gütergemeinschaft gehört das Grundstück zum Gesamtgut, § 1416
      - Grundbuch ist insofern unrichtig. Hält der Erwerber die E im Vertrauen auf das Grundbuch für die Alleineigentümerin, erwirbt er gutgläubig nach § 892.
  - **zB nicht eintragbare Rechte, Belastungen und Beschränkungen**
    - z.B. altrechtliche Dienstbarkeiten (Art. 187 EGBGB)
      - N steht seit alters ein Wegerecht am Grundstück a zu
      - Der Käufer des Grundstücks a erwirbt nur lastenfreies Eigentum nach § 892, wenn landesrechtlich eine Eintragungspflicht für altrechtliche Dienstbarkeiten vorgeschrieben ist



# 3. Geschützte Rechtsvorgänge

- **Rechtsgeschäft**
  - § 893 am Ende: Generalklausel
  - **nicht:** kraft Gesetzes eintretende oder auf Verwaltungsakt beruhende Rechtsänderungen
- **muss Verfügung zum Gegenstand haben**
- **Einzeltatbestände**
  - § 892 I 1: Erwerb von Grundstücksrechten (Eigentum und beschränkte dingliche Rechte sowie dingliches Recht an einem beschränkten dinglichen Recht, wie Nießbrauch oder Pfandrecht)
  - § 893 1. Fall: entsprechende Anwendung des § 892, wenn eine Leistung auf Grund eines Rechts an den im Grundbuch Eingetragenen bewirkt wird.
    - **Bsp.:** Der H ist zu Unrecht im Grundbuch als Hypothekar eingetragen. Leistet der Eigentümer an H, so wird er gem. § 893 befreit und erwirbt die Hypothek als Eigentümergrundschild, §§ 1163, 1177



# 3. Geschützte Rechtsvorgänge

- **Generalklausel:**
  - **§ 893 am Ende:** alle anderen Verfügungsgeschäfte zwischen dem Eingetragenen und einem anderen
    - **Bsp.:** Inhaltsänderung, § 877, oder Rangänderung, § 880
- **nicht geschützte Rechtsvorgänge**
  - **Erwerb kraft Gesetzes**
    - **Bsp.:** Sohn S des zu Unrecht im Grundbuch eingetragenen G erwirbt nicht gutgläubig Eigentum, wenn er seinen Vater beerbt.
  - **Erwerb im Wege der Zwangsvollstreckung**
    - **Ausnahme:** rechtsgeschäftliche Erklärung wird durch Urteil ersetzt (§§ 894, 888 ZPO)



# 3. Geschützte Rechtsvorgänge

- **bei Fehlen eines Verkehrsgeschäfts**
  - **Ratio:** wenn kein Verkehrsgeschäft vorliegt, ist für die Anwendung des Rechtsscheinsgedankens kein Raum
  - **Fallgruppen**
    - **Beteiligung nur einer Person**
      - **Bsp.:** zu Unrecht Eingetragener bestellt zu seinen Gunsten ein beschränktes dingliches Recht (Eigentümergrundschild, § 1196)
    - **Beteiligung derselben Person auf beiden Vertragsseiten**
      - **Bsp.:** Das Grundstück der Miterbengemeinschaft ABCD war mit einer Hypothek der B-Bank belastet, die fälschlich gelöscht wurde. Das Grundstück wird einer KG aufgelassen, deren persönlich haftende Gesellschafter A und B sind, C und D sind Kommanditisten. Eine Berufung auf gutgläubigen lastenfreien Erwerb scheidet aus. (nach *Baur/Stürner*, § 23 IV Rn. 26)





# 4. Redlichkeit

- **nur ausgeschlossen bei positiver Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbucheintrags**
  - keine besondere Erkundigungspflicht des Erwerbers
  - grobe Fahrlässigkeit schließt also, anders als beim gutgläubigen Erwerb beweglicher Sachen, den Erwerb nach §§ 892, 893 nicht aus
  - in krassen Fällen versucht die Rspr. über §§ 226, 826 eine Feinsteuerung (Rechtsmissbrauch)
  - auch die Kenntnis der Tatsachen, aus denen sich die Unrichtigkeit ergibt, hindert den Erwerb nicht
- **die Kenntnis ist von demjenigen zu beweisen, der aufgrund des Rechtserwerbs nach §§ 892, 893 eine Beeinträchtigung hinnehmen muss**
- Zweifel an Vertrauensschutz bei *Baur/Stürner*, § 23 IV Rn. 32 (S. 263): **Rechtsschein werde zu einer Fiktion**



# 4. Redlichkeit

- **maßgebender Zeitpunkt**
  - für alle Voraussetzungen grdsl.: Zeitpunkt, in dem der Erwerb zustande kommt
  - **§ 892 II**: entscheidend ist der Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags, wenn zu diesem Zeitpunkt die übrigen Voraussetzungen, also insbes. die Einigung vorliegen
    - **beachte § 892 II 2**: Es ist daher in den § 892 II ein „**nur**“ hineinzulesen: es darf **nur** noch die Eintragung fehlen
  - bei Bestellung eines bedingten Rechts ist umstritten, ob die fehlende Redlichkeit im Zeitpunkt des Bedingungseintritts schadet



# 4. Redlichkeit

- **Erwerb durch Stellvertreter**
  - bei Stellvertreter auf Erwerberseite kommt es allein auf die Kenntnis des Stellvertreters an, § 166 I
  - beachte aber § 166 II
    - bei Weisungsgebundenheit des Vertreters kann sich der unredliche Vollmachtgeber nicht hinter dem Vertreter verstecken



# 4. Redlichkeit

- **Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs durch eingetragenen Widerspruch**
  - **Bsp.:** (*Baur/Stürner*, § 23 IV Rn. 38) E hat sein Grundstück an K verkauft und aufgelassen. K ist eingetragen worden und lässt das Grundstück nunmehr an R auf. Beide beantragen die Eintragung des R. Bevor diese vollzogen wird, erwirkt E einen Widerspruch aufgrund einstweiliger Verfügung mit der Behauptung, er sei von K arglistig getäuscht worden und habe seine Einigungserklärung angefochten.
  - Wird der Widerspruch eingetragen, so schließt er einen redlichen Erwerb des R aus.
    - Würde er eingetragen, so verstieße das gegen die Sollvorschrift des § 17 GBO.
  - Wird R zuerst als Eigentümer eingetragen und danach erst der Widerspruch, hat R Eigentum erworben.
    - Wenn R das Grundstück weiter veräußert, ist der Widerspruch bedeutungslos, da der Erwerber vom Berechtigten erwirbt.



# 5. Wirkung

- **Wirkung des gutgläubigen Erwerbs**
  - **hinsichtlich eintragbarer dinglicher Rechte**
    - positiver wie negativer Vertrauensschutz
  - **hinsichtlich von Verfügungsbeschränkungen**
    - lediglich negativer Vertrauensschutz
    - d.h. kein Vertrauensschutz hinsichtlich des Bestandes einer eingetragenen Verfügungsbeschränkung.
  - Rückabwicklung
    - ggü. bösgläubigem bzw. fahrlässigem Veräußerer nach §§ 687 II, 989, 990, 823 ff.
    - ggü. gutgläubigem Erwerber nicht aus § 823 wegen Fahrlässigkeit, um die Rechtswirkung des § 892 I 1 nicht zu beeinträchtigen
    - nach Bereicherungsrecht
      - gegen den Veräußerer aus § 816 I 1 bei Entgeltlichkeit
      - gegen den Erwerber aus § 816 I 2 auf Rückübertragung bei Unentgeltlichkeit



# 6. Zusammenfassung

- **Voraussetzungen eines gutgläubigen Erwerbs**
  - Einigung als rechtsgeschäftliche Verfügung
  - Einigung mit dem als Rechtsinhaber Eingetragenen bzw. als unbelastet Eingetragenen
  - Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts
  - keine Kenntnis der Unrichtigkeit des Grundbuchs
  - kein Widerspruch im Grundbuch eingetragen
  - Eintragung des zu erwerbenden Rechts im Grundbuch