

Test Immobilien



www.JURISTISCHESFORUM.COM

Welche Verfügungen über Immobilienrechte regelt § 873 I?

I. Verfügungen über Immobiliarrechte, § 873 I

- Übereignung eines Grundstücks.
- Belastung eines Grundstücks mit einem Recht (beschränkte dingliche Rechte und Erbbaurecht).
- Übertragung von beschränkten dinglichen Rechten (*Bsp*: Übertragung einer Grundschuld oder eines Erbbaurechts).
- Belastung von beschränkten dinglichen Rechten (*Bsp*: Verpfändung einer Grundschuld, vgl. § 1291; Hypothekenbestellung an einem Erbbaurecht).

TBMe des § 873 I?

Wann muss der Verfügende Berechtigter“ sein?

Zentrale Vorschrift: § 873 I

- (1) ***„Einigung“*** (d.h. wirksamer Vertragsschluss) des Verfügenden und des anderen Teils ***„über den Eintritt der Rechtsänderung“***;
- (2) ***„Eintragung der Rechtsänderung in das GB“***.

NB: Gegen den Wortlaut des § 873 I (***„Einigung des Berechtigten und des anderen Teils“***) ist weder notwendig noch hinreichend, dass der Verfügende bei der Einigung „Berechtigter“ war. Entscheidend ist vielmehr, dass der Verfügende ***bei Kompletierung*** des Erwerbstatbestands (d.h. i.d.R. bei Eintragung in das GB) ***berechtigt*** ist.

Wer ist „Berechtigter“ i.S.d. § 873 I?

„**Berechtigter**“ i.S.d. § 873 I ist derjenige, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Verfügung betroffen wird, vgl. § 885 I 1.

=> „**Berechtigter**“ i.S.d. § 873 I ist der *Inhaber* des von der Verfügung betroffenen Rechts.

Bsp: Wird ein Grundstück übereignet oder belastet, ist der Grundstückseigentümer „Berechtigter“.

Bsp: Wird eine Grundschuld übertragen / aufgehoben, ist der Grundschuldgläubiger „Berechtigter“.

Gehört zur „Berechtigung“ auch die Verfügungsmacht?

Als was wird die Verfügungsmacht geprüft?

Rechtsfolge, wenn dem Inhaber des betroffenen Rechts die Verfügungsmacht fehlt?

NB: Die „*Berechtigung*“ hat nichts mit der *Verfügun*gs*macht* (-befugnis) zu tun.

Wie im Mobiliarrecht wird die Verfügungsmacht als „*ungeschriebenes TBM*“ geprüft.

Fehlt dem Inhaber des betroffenen Rechts die Verfügungsmacht (etwa wegen Eröffnung des Insolvenzverfahrens) ist die Verfügung (nach § 81 I 1 InsO) ***unwirksam***.

Spezielle Regelungen zu § 873?

Spezielle Regelungen:

- **§ 925:** Auflassung (Einigung über die Übertragung des Grundstückseigentums); Sie muss erklärt werden
 - bei ***gleichzeitiger Anwesenheit*** beider Teile
 - vor einer ***zuständigen Stelle***
(Notar; im Ausland: Konsularbeamte).
- **§§ 875 f.: Aufhebung** eines Rechts:
I.d.R. Erklärung des Berechtigten ausr.;
ggf. Zustimmung Dritter erforderlich.
- **§ 877: Inhaltsänderung.**
- **§ 880: Rangänderung;** NB § 879.

Was kann in das Grundbuch eingetragen werden?

II. Grundbuch

1. Eintragungsfähig sind:

- Beschränkte dingliche Rechte.
- Erbbaurecht (§ 14 ErbbauRG).
- Vormerkung (§ 883 I).
- Widerspruch (§ 899).
- Verfügungsverbote u. -beschränkungen.
- Erwerbsverbote (gesetzl. nicht geregelt).
- Wirksamkeitsvermerk (*BGHZ 141, 169*).

Was ist nicht eintragungsfähig?

Nicht eintragungsfähig sind:

- ***Schuldrechtliche*** Positionen,
z.B. Miete oder Pacht;
- ***Ansprüche***,
z.B. Ansprüche auf Übereignung etc.
- ***Persönliche Verhältnisse***,
z.B. Geschäftsunfähigkeit / Betreuung;
Eheschließung.

Sind relative Verfügungsverbote eintragungsfähig?

P: Verfügungsverbote und -beschränkungen
(vgl. hierzu auch § 878 BGB)

(1) *Relative Verfügungsverbote*
(§§ 136 BGB, 938 II ZPO, 20 I, 146 ZVG)
sind stets ***eintragungsfähig***.

Grund: Nach § 892 I 2 BGB sind sie
einem Erwerber gegenüber nur wirksam,
wenn sie „***aus dem GB ersichtlich***“ sind
(oder ihm bekannt sind).

„***Aus dem GB ersichtlich***“ können sie aber nur sein,
wenn sie im GB eingetragen sind.

**Sind absolute Verfügungsbeschränkungen (-verbote)
eintragungsfähig?**

(2) Absolute Verfügungsbeschränkungen (-verbote)
sind *nur* eintragungsfähig,
wenn auf **§ 892 BGB** *verwiesen* wird:

- Insolvenzverfahren w/ §§ 81 I 2, 91 II InsO;
- Nachlassverwaltung w/ § 1984 I 2 BGB.
- Nacherbschaft w/ § 2113 III BGB.
- Testamentsvollstreckung w/ § 2211 II BGB.

Grund: Nach § 892 I 2 sind sie
einem uninformierten Erwerber gegenüber nur
wirksam, wenn sie „*aus dem GB ersichtlich*“ sind.

Andere absolute Verfügungsbeschränkungen
(nach § 1365 u. GrdStVG): nicht eintragungsfähig.

Rechtsnatur eines Grundbuchantrags?

2. Antragsprinzip, § 13 I 1 GBO

Ausn: §§ 18 II, 53, 71 II 2, 76 GBO.

a) Rechtsnatur eines Grundbuchantrags
Verfahrenshandlung.

Die Regeln über Willenserklärungen
gelten nicht, auch nicht analog.

Verfahrenshandlungen sind

- bis zur Eintragung jederzeit ***frei rücknehmbar***,
- jedoch ***nicht anfechtbar***.

Wer ist antragsberechtigt?

b) Antragsberechtigung, § 13 I 2 GBO

Antragsberechtigt sind:

- **wessen Recht durch die Eintragung betroffen wird (der Betroffene, i.d.R. der Verfügende);**
- **zu wessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll (der Erwerber oder sonstwie Begünstigte).**

Formelles Konsensprinzip?

3. Bewilligungsgrundsatz

a) Formelles Konsensprinzip, § 19 GBO

Nach materiellem Recht (§ 873 I BGB)

bedarf eine Immobilialverfügung

der *Einigung* über den Eintritt der Rechtsänderung.

§ 19 GBO lässt als Nachweis der Einigung genügen,

dass die „*Eintragung*“ (auch Löschung!)

von jenem „*bewilligt*“ wird,

„*dessen Recht von ihr betroffen ist*“.

Zweck des § 19 GBO?

Zweck des § 19 GBO:
Verfahrenserleichterung.

Wer ein *beschränktes* dingliches Recht erwirbt,
wird damit einverstanden sein:
Da er das Recht nicht auszuüben braucht,
ist der Erwerb für ihn *nie rechtlich nachteilig*.

**Lassen Sie sich nicht dadurch entmutigen,
dass Ihr Test vielleicht beim ersten Mal
nicht ganz wunschgemäß geklappt hat!**

**Bei der Wiederholung werden Sie schnell
einen Fortschritt feststellen!**

**Je öfter Sie die Fragen wiederholen
und mit den Antworten abgleichen,
desto sicherer werden Sie!**

Die weiteren Testfragen finden Sie
auf unseren Karteikarten beantwortet.

Viel Erfolg!



Materielles Konsensprinzip?

Rechtsnatur der Bewilligung?

Form einer Bewilligung?

Wer muss bewilligen?

Wer kann rechtswirksam bewilligen?

E und sein Nachbar N einigen sich über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück des E.

1 Jahr später bewilligt E dann die Eintragung, ist zu diesem Zeitpunkt jedoch geschäftsunfähig. Die Grunddienstbarkeit wird eingetragen.

Ist sie entstanden?

E und sein Nachbar N einigen sich über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück des E.

E war zu diesem Zeitpunkt geschäftsunfähig.

1 Jahr später bewilligt er die Eintragung in völliger geistiger Gesundheit.

Die Grunddienstbarkeit wird eingetragen.

Ist sie entstanden?

Inhalt des § 39 GBO?

Was bedeutet „Prioritätsprinzip“?

Reihenfolge der Eintragungen im Grundbuch?

Rechtsbehelf gegen Entscheidungen des GBA's?

**Rang von Grundstücksrechten:
Wirtschaftliche Bedeutung?**

Rang von Grundstücksrechten: Grundsätze?

Was entscheidet über den Rang?

Def. Auflassungsanwartschaft?

Schutz der Auflassungsanwartschaft?

Übertragung einer Auflassungsanwartschaft?

Was ist in einer Klausur präzise herauszuarbeiten?

**V veräußert eine Immobilie
zuerst an K1 und dann an K2.
Obwohl K1 den Eintragungsantrag vor K2
gestellt hat, wird K2 zuerst eingetragen.
Wer ist Eigentümer geworden?**

Schutz gegen Verfügungsbeschränkungen?

Zweck des § 878?

Voraussetzungen des § 878?

Rechtsfolge des § 878?

Hauptfälle des § 878?

Dürfen Sie sich bei Verfügungen von Nichtberechtigten sofort auf §§ 892 f. zu stürzen?

Sie beginnen womit?

2. Prüfungspunkt?

3. Prüfungspunkt?

Prüfungspunkte 4 – 6?

**Warum darf § 185 II 1 Fall 2 u. 3
erst nach §§ 892 f. geprüft werden?**

Erwerb vom Nichtberechtigten: Grundtatbestand?

Voraussetzung des § 892 I 1?

Relevanter Zeitpunkt?

Rechtsfolge des § 892 I?

Worin erschöpft sich die Fiktion des § 892 I?

**Eine Grundschuld ist nicht entstanden
oder wieder erloschen,
aber im Grundbuch für G1 eingetragen.
G1 tritt die nicht existente Grundschuld an G2 ab.
Erwirbt G2 die Grundschuld?**

**Eine Grundschuld wird zu Unrecht gelöscht.
Der Eigentümer E übereignet das Grundstück an X.
Erwirbt G2 ein lastenfreies Grundstück?**

**Eine Grundschuld wird zu Unrecht gelöscht.
Der Eigentümer bestellt dem G2 eine Grundschuld.
Welchen Rang hat die Grundschuld des G2?**

Welcher Erwerb ist nicht geschützt?

Nur wann ist der Rechtsverkehr betroffen?

Wie wird die Unanwendbarkeit des § 892 begründet, wenn der Rechtsverkehr nicht betroffen ist?

Rechtsfolgen eines Widerspruchs?

Entscheidender Zeitpunkt?

**Entscheidender Zeitpunkt für die Kenntnis
der Unrichtigkeit des GB?**

Gehört der Eintritt einer Bedingung bzw. eines Termins zum Erwerbstatbestand?

**Ist § 892 II anwendbar,
wenn eine Genehmigung aussteht?**

Nichteigentümer NE

bestellt G eine Hypothek.

**Nachdem G den Eintragungsantrag gestellt hat,
erfährt er, dass NE gar nicht Eigentümer ist.**

Gleichwohl zahlt er das Darlehen aus.

Ist G Hypothekar geworden?

Nur wann ist eine Verfügungsbeschränkung (= -verbot) dem Erwerber gegenüber wirksam?

Was bedeutet negative Publizität?

Nur welche Verfügungsbeschränkungen erfasst der Wortlaut des § 892 I 2?

**Absolute Verfügungsbeschränkungen
werden nur wann erfasst?**

**G1 steht eine Hypothek oder Grundschuld zu.
Im Grundbuch eingetragen ist allerdings G2.
Welche Rechtsfolgen löst eine Zahlung an G2 aus?**

Regelungsgehalt des § 893 Fall 2?

Welche Verfügungen erfasst § 893 Fall 2?

Funktion des § 891?

Vermutung des § 891 I?

Vermutung des § 891 II?

Geschützter Personenkreis?

Schutz des wahren Berechtigten gegen Verfügungen des Buchberechtigten?

Wer ist i.R.d. § 894 passivlegitimiert?

Zweck eines Widerspruchs gem. § 899?

Welche Problemlage sucht § 899a zu lösen?

Regelungsgehalt des § 899a?

Verkehrsschutz nach § 899a S. 2?

Relevanz des § 899a?

Zentrale Funktion des § 899a?

Kondiktionsfestigkeit des Erwerbs?