

Test Vormerkung



www.JURISTISCHESFORUM.COM

K hat gegen V einen Anspr. aus Kaufvertrag auf Übereignung eines Grundstücks.

Auflassung soll erst nach Kaufpreiszahlung erfolgen.

Als der hiervon nichts ahnende X einen höheren Kaufpreis bietet, schließt V mit ihm einen Kaufvertrag und lässt das Grundstück an ihn auf.

X wird daraufhin als Eigentümer eingetragen.

Kann K von V oder X

die Übereignung des Grundstücks verlangen?

(1) $K \rightarrow V$

AGL: § 433 I 1.

E: § 275 I / II.

(2) $K \rightarrow X$

Weder vertragliche noch außervertragliche Anspr.

Wie hätte K seinen Anspruch sichern können?

Durch eine sog. ***Auflassungsvormerkung***.

Zweck einer Vormerkung?

1. Zweck einer Vormerkung

Sicherung eines (i.d.R. schuldrechtl.) ***Anspruchs auf dingliche Rechtsänderung***

(Einräumung, Änderung, Aufhebung eines Rechts).

Eine Vormerkung stellt den Berechtigten so,

als ob sich seit ihrer Entstehung (§ 885)

nichts verändert hätte:

Spätere Rechtsänderungen werden „elidiert“
(entkräftet) – „***Elisionskraft***“ der Vormerkung.

Rechtsnatur der Vormerkung?

2. Rechtsnatur der Vormerkung

- Sicherungsmittel eigener Art, BGHZ 60, 49, h.M.***
- Dingliches Recht sui generis, MM.***

Was bedeutet Sicherungswirkung?

3. Rechtswirkungen

a) Sicherungswirkung, §§ 883 II 1, 888 I

***Eine „Zwischenverfügung“
„ist insoweit unwirksam,
als sie den [vormerkungsgesicherten] Anspruch
vereiteln oder beeinträchtigen würde“,
§ 883 II 1.***

***Zum Ausgangsfall: Da zwei Personen
nicht gleichzeitig Alleineigentümer sein können,
vereitelt die Übereignung an X
die Erfüllung des Verschaffungsanspruchs des K.***

**Ist eine vormerkungswidrige Verfügung
absolut oder relativ unwirksam?**

Ob eine vormerkungswidrige Verfügung *absolut* oder *relativ* unwirksam ist, wenn sie den vormerkungsgesicherten Anspruch vereitelt oder beeinträchtigt, lässt der Wortlaut des § 883 II 1 offen.

Allerdings klärt § 888 I die Frage:
„*Soweit [ein Rechtserwerb] gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten die Vormerkung besteht, unwirksam ist ...*“

=> Eine vormerkungswidrige Verfügung ist *nur* dem vormerkungsgesicherten Gläubiger gegenüber unwirksam, d.h. *relativ unwirksam*.

**Wie ist § 883 II 1
unter Einbeziehung von § 888 I lesen?**

Unter Einbeziehung von **§ 888 I**
ist **§ 883 II 1** wie folgt zu lesen:

**Eine „Zwischenverfügung“
„ist gegenüber demjenigen,
zu dessen Gunsten die Vormerkung besteht [§ 888 I],
insoweit unwirksam,
als sie den [vormerkungsgesicherten] Anspruch
vereiteln oder beeinträchtigen würde.“**

**Hindert die „relative Unwirksamkeit“
den „vormerkungswidrigen Erwerb“?**

Die „*relative Unwirksamkeit*“
hindert nicht den „vormerkungswidrigen Erwerb“.
Auch im Verhältnis zum Vorm-Berechtigten
wird ein „vormerkungswidriger Erwerber“ Eigentümer.

Bsp: Stört der Vormerkungsberechtigte
das Eigentum des „Zwischenerwerbers“,
hat dieser gegen den Vormerkungsberechtigten
– wie gegen jeden Dritten –
Ansprüche aus §§ 985, 1004.

NB: Da der Erwerber Eigentümer wird,
ist das Grundbuch *richtig*.

Was verhindert die „relative Unwirksamkeit“?

Die „*relative Unwirksamkeit*“ *verhindert* lediglich
(*nicht mehr und nicht weniger!*),
dass der vormerkungsgesicherte Anspruch
wegen *Unmöglichkeit* nach § 275 I *erlischt*.

Die Zwischenverfügung wird insoweit „*elidiert*“
(entkräftet; i.S.v. „*eliminiert*“, „*ausradiert*“),
als sie die Erfüllung des Anspruchs hindern würde.

Wäre im *Ausgangsfall* K's Anspruch
durch eine Vormerkung gesichert,
wäre *V imstande*, ihm das Grundstück zu übereignen,
obwohl *X Grundstückseigentümer* ist.

K hat gegen V einen Anspr. aus Kaufvertrag auf Übereignung eines Grundstücks, gesichert durch eine Vormerkung.

Als X einen höheren Kaufpreis bietet, schließt V mit ihm einen Kaufvertrag und lässt das Grundstück an ihn auf.

X wird daraufhin als Eigentümer eingetragen.

Kann V die für die Übereignung an K nach §§ 19, 39 GBO erforderliche Grundbuchbewilligung erteilen?

Lösung?

P: V kann die nach §§ 19, 39 GBO erforderliche Grundbuchbewilligung nicht erteilen, weil er nicht mehr im GB eingetragen ist.

L: § 888 I

Der Vorm-Berechtigte kann vom „Betroffenen“ die „Zustimmung“ (= Bewilligung i.S.d. § 19 GBO, *h.M*) zur Eintragung des vorgemerkten Rechts verlangen.

Im *Ausgangsfall* müsste X der Eintragung des K zustimmen.

NB: Die Rechtsnatur der „Zustimmung“ ist str.;
a.A.: Ermächtigung i.S.d. § 185 I BGB.

**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!



K hat gegen V einen Anspruch auf Übereignung eines lastenfreien Grundstücks. Zu dessen Sicherung bewilligt V dem K wirksam eine Auflassungsvormerkung, die dann in das GB eingetragen wird; das Grundstück war zu diesem Zeitpunkt lastenfrei. Später werden Grundpfandrechte zugunsten verschiedener Banken eingetragen. Welche Ansprüche hat K gegen V und die Banken?

Was bedeutet Rangwirkung?

Was bedeutet Vollwirkung?

**Ersterwerb einer Vormerkung
vom Berechtigten?**

Vormerkungsfähiger Anspruch?

**Unter welchen Voraussetzungen
sind künftige Ansprüche vormerkungsfähig?**

**Führt ein „Anspruch auf Einräumung
oder Aufhebung eines Rechts“ „automatisch“ zu
einem Anspr. auf Bewilligung einer Vormerkung?**

Rechtsnatur der Bewilligung i.S.d. § 885 I 1?

Wer muss bewilligen?

Wer kann rechtswirksam bewilligen?

Relevanter Zeitpunkt für die Bewilligungsbefugnis?

Wodurch kann die Bewilligung ersetzt werden?

**Eine Vormerkung „sichert“ zunächst einen
Übereignungsanspruch aus nichtigem Kaufvertrag.
Später entsteht durch Neuvernahme
des nichtigen Rechtsgeschäfts
ein wirksamer Übereignungsanspruch.
Muss die Vormerkung nochmals bewilligt
und erneut eingetragen werden?**

**Ein Übereignungsanspruch
war durch Auflassungsvormerkung gesichert.
Später wurde der entsprechende Kaufvertrag
aufgehoben und durch einen neuen Vertrag ersetzt.
Muss die Vormerkung nochmals bewilligt
und erneut eingetragen werden?**

Eine Vormerkung sichert einen von bestimmten Umständen abhängigen Rückübereignungsanspruch. Später vereinbarten die Parteien formgerecht, dass das Grundstück auch dann zurück zu übertragen sei, wenn S geschieden, über ihr Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betrieben würde.

Muss die Vormerkung nochmals bewilligt und erneut eingetragen werden?

Eine Vorm. sichert einen höchstpersönlichen, nicht vererblichen und nicht übertragbaren Anspr. Später vereinbaren die Parteien, dass die Vormerkung einen vererblichen Anspruch mit identischem Anspruchsziel sichern soll.

Muss die Vormerkung nochmals bewilligt und erneut eingetragen werden?

**Der im Grundbuch eingetragene Nichteigentümer verkauft „sein“ Grundstück an K.
Zur Sicherung wird eine Vormerkung eingetragen.
Anschließend wird der wirkliche Eigentümer E im Wege der Grundbuchberichtigung eingetragen.
Kann K von E dessen Zustimmung zu seiner eigenen Eintragung verlangen?**

Eine Vormerkung soll einen künftigen Anspruch sichern (z.B. aus einem unwiderruflichen notariellen Angebot zum Grundstückskauf).

Auf welchen Zeitpunkt ist beim „gutgläubigen Erwerb“ einer Vormerkung abzustellen?

Wie erfolgt der Zweiterwerb einer Vormerkung?

Der im GB eingetragene Nichteigentümer BE verkauft „sein“ Grundstück an K1.

Zur Sicherung wird eine Vormerkung eingetragen.

K1 wusste, dass BE nicht Eigentümer war.

Er tritt seinen Anspruch auf Auflassung aus dem Kaufvertrag mit BE an K2 ab, der von allem nichts weiß.

Hat K2 eine Vormerkung inne?

Eigentümer E verkauft sein Grundstück an K1.
Zur Sicherung wird eine Vormerkung eingetragen.
K1 tritt seinen Anspruch auf Auflassung
aus dem Kaufvertrag mit E an K2 ab.
Jetzt stellt sich heraus, dass der Kaufvertrag E/K1
nichtig war.

Hat K2 eine Vormerkung inne?

Welche Wirkung hat ein relatives Verfügungsverbot?

Funktion eines Erwerbsverbots?

