

## Folge 67 | Vorgemerkt

Nach der Entsch.: OLG Brandenburg vom 29.06.2021, 5 W 34/21 (abgewandelt)

Besprochen von: Klara Dresselhaus & Tristan Rohner



### Sachverhalt

E und F sind als Ehepaar jeweils hälftig als Miteigentümer an einem Grundstück in Brandenburg eingetragen. Als E am 29.02.2018 verstirbt, wird zugunsten der F ein Erbschein ausgestellt, der diese als Alleinerbin ausweist. F wird sodann als Alleineigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 13.10.2020 verkauft F das Grundstück an B und bewilligt ferner die Eintragung einer Auflassungsvormerkung, welche am 28.10.2020 ins Grundbuch eingetragen wird.

Am 05.02.2021 wird der Erbschein der F vom zuständigen Amtsgericht als unrichtig eingezogen. Tatsächliche Alleinerbin des E ist die K. K erwirkt daraufhin am 24.02.2021 die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs bezüglich der Eintragung der F als Alleineigentümerin. Dennoch wird B am 01.03.2021 als neue Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

K begehrt nun von B die Zustimmung zur Grundbuchberichtigung. Zurecht?

### A. Anspruch K gegen B aus § 894 BGB

K könnte gegen B einen Anspruch auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung aus § 894 BGB haben. Dafür müsste eine Abweichung von formeller und materieller Grundbuchlage gegeben sein.

I. Formell ist die B als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen.

II. Materiell ist das Grundbuch unrichtig, wenn die B nicht Alleineigentümerin des Grundstücks ist.

1. Ursprünglich waren E und F Miteigentümer des Grundstücks.

2. Mit dem Tod des E wurde die K als Alleinerbin nach § 1922 BGB hälftig Miteigentümerin des Grundstücks.

3. B könnte jedoch von F das gesamte Grundstück erworben haben, §§ 873, 925 BGB.

a. F und B haben vor der nach § 925 BGB zuständigen Stelle die Auflassung erklärt, §§ 873, 925 BGB.

# Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

---

b. B wurde als Alleineigentümerin im Grundbuch am 01.03.2021 eingetragen.

c. F und B waren sich bei der Eintragung der B im Grundbuch einig.

d. F müsste zur Veräußerung des gesamten Grundstücks berechtigt gewesen sein. Bezüglich ihres Miteigentumsanteils war die F berechtigt. Allerdings war sie nicht bezüglich des gesamten Grundstücks Verfügungsbefugt. Daher kommt für den Erwerb des Alleineigentums nur ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB in Betracht.

aa. Die Veräußernde F war als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen.

bb. Ferner müsste die B im Zeitpunkt der Antragsstellung auf Eintragung als Eigentümerin im Grundbuch gutgläubig gewesen sein. Anhaltspunkte die für eine Bösgläubigkeit der B in Form von positiver Kenntnis vom fehlenden Alleineigentum der F bestehen nicht.

cc. Ferner dürfte im Zeitpunkt der Eintragung der B ins Grundbuch kein Widerspruch eingetragen sein, §§ 892, 899 BGB. Vorliegend hatte K schon am 24.02.2021 die Eintragung eines Widerspruchs erwirkt. Damit ist ein gutgläubiger Erwerb grundsätzlich ausgeschlossen.

dd. Fraglich ist aber, ob der Widerspruch hier möglicherweise durch eine wirksam erworbene Vormerkung überwunden werden kann.

(1) Dafür müsste B zunächst wirksam eine Vormerkung erworben haben, §§ 883, 885 BGB.

(a) Die Vormerkung setzt als akzessorisches Sicherungsrecht das Bestehen eines sicherungsfähigen Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück voraus, § 883 BGB. B hatte hier einen Anspruch auf Einräumung des Eigentums an dem Grundstück aus § 433 I BGB gegen F.

(b) Die Vormerkung müsste bewilligt oder aufgrund einer einstweiligen Verfügung eingetragen worden sein, § 885 BGB. Eine Bewilligung lag hier durch F vor.

(c) Die Vormerkung der B wurde ferner ins Grundbuch eingetragen.

(d) Die Bewilligung müsste jedoch durch den Berechtigten erfolgt sein, also durch den von der Vormerkung Betroffenen, § 885 I BGB. Hier war F nur als Miteigentümerin von der Vormerkung betroffen, sie war nur bezüglich ihres Miteigentumsanteils berechtigt. Für die Bewilligung einer

# Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

---

Vormerkung auf Übertragung des gesamten Eigentums an dem Grundstück hätte die K die Vormerkung ebenfalls bewilligen müssen. F war also nicht in dem erforderlichen Umfang berechtigt.

(e) K könnte die Vormerkung jedoch gutgläubig erworben haben. Ob sich der gutgläubige Ersterwerb einer Vormerkung nach nur nach § 892 richtet oder auch über 893 BGB erfolgt ist umstritten, kann jedoch insofern dahinstehen als dass über die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs Einigkeit besteht.

(aa) Als Rechtsscheinstatbestand wird auch hier das Grundbuch herangezogen. Im Zeitpunkt der Vormerkungsbestellung am 28.10.2020 war F als Alleineigentümerin im Grundbuch eingetragen und wäre damit dem Grundbuch nach gemäß § 885 I BGB Berechtigte gewesen.

(bb) B war bei der Antragsstellung auf Eintragung der Vormerkung zudem gutgläubig.

(cc) Bei Eintragung Vormerkung war ferner kein Widerspruch gegen das vermeintliche Alleineigentum der F im Grundbuch eingetragen.

(f) Damit liegen die Voraussetzungen des gutgläubigen Ersterwerbs einer Vormerkung vor. B hat am 28.10.2020 eine Vormerkung erworben.

(2) Sodann stellt sich die Frage, ob die wirksam erworbene Vormerkung der B den später eingetragenen Widerspruch überwinden kann. Dies ist streitig, ausdrücklich geregelt ist das nicht.

Nach einer Auffassung erschöpft sich die Schutzwirkung der Vormerkung in der in § 883 II BGB geregelten relativen Unwirksamkeit von vormerkungswidrigen Verfügungen. Ein darüberhinausgehender Schutz sei gesetzlich nicht vorgesehen.

Nach herrschender Meinung wird durch die wirksam erworbene Vormerkung der Grundstückserwerb umfassend geschützt. Würde der später eingetragene Widerspruch oder auch eine später eintretende Bösgläubigkeit den gutgläubigen Erwerb trotz Vormerkungserwerb hindern können, würde der durch die Vormerkung bezweckte Schutz leerlaufen. Gerade bei Grundstücksgeschäften, bei dem der Erwerb sich über längere Zeit streckt und es um große Vermögensdispositionen geht, besteht ein besonderes Sicherheitsbedürfnis, das sonst nicht erfüllt werden könnte.

Damit überwindet die früher eingetragene Vormerkung den späteren Widerspruch.

ee. Die Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs liegen vor.

4. B hat somit Alleineigentum an dem Grundstück erworben, die materielle Grundbuchlage ist richtig.

III. Damit besteht kein Anspruch der K gegen B aus § 894 BGB auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung.

# Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

---

B. Ein Anspruch aus § 1004 BGB ist gegenüber dem spezielleren Anspruch aus § 894 BGB subsidiär.

C. K hat gegen B keine Ansprüche auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung.