

# **Sachenrecht II**

**Helms / Zeppernick**

4. Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-74991-9  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

## Kapitel 3. Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten

### A. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

Nach § 891 Abs. 1 BGB wird vermutet, dass ein im Grundbuch eingetragenes Recht demjenigen zusteht, zu dessen Gunsten es eingetragen ist (**sog. positive Publizität**). 57

**Beispiel:** Ist für A eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen, trägt im Streitfall derjenige die Beweislast, der behauptet, dass die Grunddienstbarkeit nicht besteht oder dass die Grunddienstbarkeit nicht A zusteht.

In gleicher Weise wird nach § 891 Abs. 2 BGB vermutet, dass ein im Grundbuch gelösches Recht nicht (mehr) besteht (**sog. negative Publizität**). 58

**Beispiel:** Wurde für A bestehende Grunddienstbarkeit im Grundbuch gelöscht, müsste A im Streitfall beweisen, dass die Grunddienstbarkeit doch noch besteht, die Löschung also zu Unrecht erfolgte.

Diese gesetzlichen Richtigkeitsvermutungen sind deshalb gerechtfertigt, weil eine wirksame rechtsgeschäftliche Verfügung über Grundstücksrechte gem. § 873 Abs. 1 BGB stets eine Eintragung in das Grundbuch voraussetzt und die strengen formellen Anforderungen der Grundbuchordnung sicherstellen, dass i.d.R. die durch das Grundbuch ausgewiesene Rechtslage auch der materiellen (= wahren) Rechtslage entspricht. 59

In Klausuren, in denen der dargestellte Sachverhalt regelmäßig unstreitig ist, spielt § 891 BGB so gut wie keine Rolle, da die Vorschrift nur in Zweifelsfällen relevant wird.

### B. Gutgläubiger Erwerb von Grundstückseigentum

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs ist die Grundlage für die durch §§ 892, 893 BGB eröffnete Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs von Grundstücksrechten. Insoweit fungiert das Grundbuch als **Rechtsscheinträger**. 60

Während § 891 BGB nur eine widerlegliche Vermutung aufstellt, die für die Beweislast Relevanz besitzt, gehen §§ 892, 893 BGB darüber hinaus und ermöglichen den gutgläubigen Erwerb von Grundstücksrechten.

Zum Vergleich: Im Mobiliarsachenrecht ist Rechtsscheinträger der Besitz (vgl. § 1006 BGB): Die §§ 932 ff. BGB ermöglichen einen gutgläubigen Eigentumserwerb, soweit der Veräußerer durch den Besitz legitimiert wird.

## I. Überblick

- 61 Nach § 892 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB wird zugunsten desjenigen, welcher „ein Recht an einem Grundstück“ durch Rechtsgeschäft erwirbt, vermutet, dass der Inhalt des Grundbuchs richtig ist. Als „Recht an einem Grundstück“ kommen sowohl das Eigentum als Vollrecht als auch die sog. beschränkten dinglichen Rechte (Hypothek, Grundschuld usw.) in Frage. In diesem Abschnitt geht es zunächst um den **gutgläubigen Erwerb von Grundstückseigentum** (zum gutgläubigen Erwerb anderer Grundstücksrechte vgl. allgemein Rn. 88 ff. und speziell zum gutgläubigen Erwerb von Hypotheken und Grundschulden Rn. 185 ff. und 253 ff.).
- 62 Der gutgläubige Erwerb von Grundstückseigentum nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB i.V.m. § 892 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB hat folgende **Voraussetzungen**: a) ein Nichtberechtigter verfügt über das Eigentum an einem Grundstück durch Auflassung und Eintragung (§§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB), b) der Nichtberechtigte ist im Grundbuch eingetragen und c) der Erwerber ist gutgläubig, und es ist kein den gutgläubigen Erwerb hindernder Vermerk (= Widerspruch) im Grundbuch eingetragen (§ 892 Abs. 1 S. 1 letzter Hs. BGB).

### Gutgläubiger Erwerb von Grundstückseigentum vom Nichtberechtigten (§§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925, 892 Abs. 1 Alt. 1 BGB)

- Auflassung (= Einigung nach § 873 Abs. 1 Var. 1 BGB in der Form des § 925 Abs. 1 S. 1 BGB)
- Eintragung in das Grundbuch (§ 873 Abs. 1 BGB)
- Nichtberechtigter im Grundbuch als Eigentümer eingetragen (§ 892 Abs. 1 S. 1 BGB)
- guter Glaube des Erwerbers und
- keine Eintragung eines Widerspruchs (§ 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB)

Hervorzuheben ist, dass der gutgläubige Erwerb nach § 892 Abs. 1 **63** BGB stets voraussetzt, dass die Beteiligten einen **rechtsgeschäftlichen Erwerb** anstreben. Dies zeigt schon der Wortlaut der Vorschrift („ein Recht an einem Grundstück ... *durch Rechtsgeschäft erwirbt*“). Demgegenüber ist in Fällen gesetzlichen Rechtserwerbs, etwa durch Universalsukzession nach § 1922 Abs. 1 BGB, kein Raum für einen gutgläubigen Eigentumserwerb, da der Rechtserwerb hier nicht auf einem rechtsgeschäftlichen Vorgang beruht.

Außerdem ist für den gutgläubigen Erwerb das Vorliegen eines **sog. Verkehrsgeschäfts** erforderlich, d.h. auf der Veräußerer- und der Erwerberseite darf bei wirtschaftlicher Betrachtung keine Personenidentität vorliegen. Insofern gelten dieselben Grundsätze wie beim gutgläubigen Erwerb im Mobiliarsachenrecht (vgl. SachenR I, Rn. 70 f.).

**Beispiel für fehlendes Verkehrsgeschäft:** M erwirbt ein Grundstück von der A-GmbH, dessen alleiniger Gesellschafter er ist (RGZ 117, 257). **Gegenbeispiel:** M ist alleiniger Gesellschafter der A-GmbH, die ein Grundstück an M und dessen Frau F überignet. Damit steht auf der Erwerberseite eine Person, die nicht auf der Veräußererseite beteiligt ist (Staudinger/Gursky, § 892 Rn. 109).

## II. Auflassung und Eintragung

Auch beim gutgläubigen Erwerb vom Nichtberechtigten müssen zuerst die **allgemeinen Wirksamkeitsanforderungen** an die Übertragung eines Grundstücks erfüllt sein: a) Einigung nach § 873 Abs. 1 BGB in der Form des § 925 BGB und b) Eintragung im Grundbuch.

Bei der Falllösung kann es – gerade für Anfänger – aus Gründen der Übersichtlichkeit hilfreich sein, zunächst nur die Tatbestandsvoraussetzungen für einen Erwerb vom Berechtigten nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB zu prüfen und wegen fehlender Berechtigung des Verfügenden zu verneinen und erst in einem zweiten Schritt zu fragen, ob der Erwerber nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB i.V.m. § 892 Abs. 1 BGB das Eigentum gutgläubig vom Nichtberechtigten erworben hat.

**Beispiel:** Der zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümer eingetragene V verkauft das betreffende Grundstück an K und lässt es ihm auf. K wird im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen. **Formulierungsvorschlag:** K könnte nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB von V Eigentum am Grundstück durch Einigung in Form der Auflassung und Eintragung im Grundbuch erworben haben. Zwar wurde K in das Grundbuch eingetragen und beide waren sich unter Wahrung der Form des § 925 Abs. 1 S. 1 BGB über den Eigentumsübergang einig, doch scheitert der Eigentumserwerb nach §§ 873 Abs. 1, 925 BGB daran,

dass V als Nichtberechtigter verfügt hat. Allerdings könnte K gem. §§ 873 Abs. 1, 925 BGB i.V.m. § 892 Abs. 1 BGB das Eigentum gutgläubig erworben haben. Dafür müsste V zunächst gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB zu Unrecht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sein...

### III. Nichtberechtigter im Grundbuch eingetragen

- 66 Nach § 892 Abs. 1 S. 1 BGB kann sich ein gutgläubiger Erwerber darauf berufen, dass der „Inhalt des Grundbuchs **als richtig [gilt]**“. Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten setzt demnach voraus, dass derjenige, der als Nichtberechtigter über das Eigentum am Grundstück verfügt, **im Grundbuch als Berechtigter eingetragen** ist.
- 67 Ein Grund für die Unrichtigkeit des Grundbuchs kann beispielsweise die Nichtigkeit der Einigung i.S.v. §§ 873 Abs. 1, 925 BGB sein.

**Beispiel:** K bewegt den V durch arglistige Täuschung zum Verkauf und zur Übereignung eines Grundstücks.

Hier ist nach einhelliger Auffassung (vgl. nur SachenR I, Rn. 35) nicht nur der Kaufvertrag (§ 433 BGB), sondern auch die Übereignung (§§ 873 Abs. 1, 925 BGB) nach § 123 Abs. 1 BGB anfechtbar. Die Anfechtung der Übereignung (genauer: der Auflassung) führt rückwirkend zum Fortfall der Eigentumsübertragung (§ 142 Abs. 1 BGB) und damit zur Unrichtigkeit der Eintragung des K im Grundbuch.

- 68 Auch ein Irrtum über die Person des Erben kann zur Unrichtigkeit des Grundbuchs führen.

**Beispiel:** Witwer E hinterlässt als einzigen Verwandten seinen Sohn S. Aufgrund eines Testaments, das sich später als unwirksam erweist, wird zunächst der Freundin (F) des Erblassers ein Erbschein ausgestellt und diese sodann als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. F übereignet das Grundstück an den gutgläubigen X.

Die Eintragung der F als Eigentümerin war **als eine Berichtigung des Grundbuchs gedacht**. Sie erfolgte nach § 13 Abs. 1 GBO (Antrag der F) i.V.m. §§ 22 Abs. 1 S. 1, 35 Abs. 1 S. 1 GBO (Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs mit Hilfe eines Erbscheins). Die Eintragung der F im Grundbuch hat an der materiellen Rechtslage nichts geändert. Denn nach § 1922 Abs. 1 BGB ging das Eigentum am Grundstück mit dem Tod des E automatisch auf dessen Erben über (sog. Vonselbsterwerb). Erbe ist im vorliegenden Fall aber S als gesetzlicher Erbe (§ 1924 Abs. 1 BGB), da das Testament zugunsten der F nichtig ist. Der Erbschein zugunsten der F ist somit unrichtig; nach der Eintragung der F war demnach auch das Grundbuch unrichtig. Doch hat X von der zu Unrecht im Grundbuch eingetragenen F **gutgläubig Eigentum erworben**. Der Eigentumserwerb erfolgte nach

§§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB i.V.m. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB. Der wahre Erbe S, der sein Eigentum durch gutgläubigen Erwerb an X verloren hat, ist auf Regressansprüche gegen F angewiesen (zu den Ausgleichsansprüchen beim gutgläubigen Erwerb vom Nichtberechtigten etwa gem. § 816 Abs. 1 S. 1 BGB oder § 823 BGB vgl. SachenR I, Rn. 107; im vorliegenden Fall wären außerdem spezielle erbrechtliche Ansprüche aus §§ 2018 ff. BGB zu berücksichtigen).

## IV. Kein Ausschluss gutgläubigen Erwerbs

Der Rechtsverkehr ist indes nicht unter allen Umständen schützenswert. Nach § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB ist ein Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten ausgeschlossen, wenn der Erwerber von der Unrichtigkeit des Grundbuchs **Kenntnis** hat oder wenn im Grundbuch ein **Widerspruch** (§ 899 BGB) vermerkt ist. 69

### 1. Keine positive Kenntnis

Gem. § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB ist ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen, wenn die Unrichtigkeit des Grundbuchs dem Erwerber „bekannt“ ist. Nach § 892 Abs. 1 S. 1 BGB schadet dem Erwerber also **nur (positive) Kenntnis**; demgegenüber ist – im Unterschied zur **Definition des § 932 Abs. 2 BGB** – grobe Fahrlässigkeit unbeachtlich. Der Grund für diese Differenzierung ist darin zu sehen, dass auf eine Eintragung im Grundbuch mehr Verlass ist als auf den Rechtsschein des Besitzes im Rahmen von § 932 BGB. Aus der Gesetzesformulierung „es sei denn, dass“ folgt, dass guter Glaube des Erwerbers (widerleglich) **vermutet** wird, die Beweislast also derjenige trägt, der den guten Glauben des Erwerbers in Abrede stellt. 70

Für den guten Glauben kommt es auch nicht darauf an, ob der Erwerber **Kenntnis davon hat, dass der Verfügende im Grundbuch eingetragen ist**. Insofern kommt es nur auf den tatsächlichen Inhalt des Grundbuchs an, denn § 892 Abs. 1 S. 1 BGB bestimmt ohne Rücksicht auf irgendwelche subjektiven Erfordernisse, dass „der Inhalt des Grundbuchs als richtig“ gilt. 71

Nur wenn der Erwerber positiv weiß, dass der Verfügende nicht der Berechtigte ist, schließt § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB den gutgläubigen Erwerb aus. Bezugspunkt der Kenntnis muss dabei im Grundsatz die **Unrichtigkeit des Grundbuchs** sein, die bloße Kenntnis aller relevanten Tatsachen ist nicht ausreichend, solange der Betroffene daraus nicht die richtigen Schlüsse zieht, oder sofern die rechtlichen Folgen der Tatsachen nicht als allgemein bekannt vorauszusetzen sind. 72

Bei Vorliegen eines verschuldeten oder auch unverschuldeten Rechtsirrtums kann daher von ausreichender Kenntnis keine Rede sein. Als bösgläubig kann jedoch derjenige angesehen werden, welcher sich planmäßig einer Unterrichtung entzieht, die gerade darauf abzielt, das fehlerhafte Verständnis des Erwerbers korrigieren zu wollen (*Vieweg/Werner*, § 13 Rn. 47).

**Achtung:** Steht in einem Klausursachverhalt fest, dass der Betreffende die maßgebenden Umstände kennt, so wird man im Zweifel davon ausgehen können, dass positive Kenntnis i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB vorliegt (Arg.: „angesichts dieser Umstände hätte sich ein redlich Denkender nicht der Erkenntnis verschließen können, dass ...“).

- 73 Im Falle einer **Stellvertretung** ist die allgemeine Zurechnungsvorschrift des § 166 BGB anwendbar (vgl. dazu SachenR I, Rn. 84).
- 74 **Bezugszeitpunkt** für die Feststellung der Gutgläubigkeit ist – wie bei jedem gutgläubigen Erwerb – die Vollendung des Erwerbstatbestandes; im vorliegenden Zusammenhang also regelmäßig der Zeitpunkt der Eintragung in das Grundbuch (BGH NJW 1980, 2413, 2414). Eine **abweichende Regelung trifft jedoch § 892 Abs. 2 BGB**: Folgt die Eintragung der dinglichen Einigung nach (in der Praxis der Normalfall), so kommt es gem. § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB für den guten Glauben nicht auf den zufälligen Zeitpunkt der Eintragung, sondern auf den Zeitpunkt der Stellung des Antrags nach § 13 GBO an. Sollte jedoch im Zeitpunkt der Antragstellung die dingliche Einigung noch nicht (wirksam) geschlossen worden sein, kommt es gem. § 892 Abs. 2 Hs. 2 BGB auf den Zeitpunkt der Einigung an.

Dieser Norm liegt (parallel zur Wertung des § 878 BGB) der Gedanke zu Grunde, dass der Erwerber dann, wenn er in Bezug auf den Rechtserwerb alles in seiner Macht Stehende getan hat, nicht dem Risiko ausgesetzt sein soll, dass während des förmlichen Eintragungsverfahrens, auf dessen Dauer er keinen Einfluss hat, durch nachträglichen Eintritt von Bösgläubigkeit der Erwerb doch noch vereitelt wird (Staudinger/Gursky, § 892 Rn. 200).

**Beispiel:** A ist fälschlicherweise als Eigentümer eines Grundstücks, das dem B gehört, im Grundbuch eingetragen. A veräußert das Grundstück an den gutgläubigen C. Die Auflassung (§§ 873 Abs. 1, 925 BGB) erfolgt am 2.1.2014. C stellt am 16.1.2014 den Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt (§ 13 Abs. 1 GBO). Am 30.1.2014 erfährt C, dass das Grundbuch unrichtig ist. Am 2.4.2014 wird C als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Damit hat C gutgläubig das Eigentum erworben. Der Eintritt der Bösgläubigkeit nach Stellung des Eintragungsantrags steht gem. § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB dem Eigentumserwerb nicht entgegen. **Variante:** Wie Ausgangsfall, aber für die Eigentumsübertragung ist eine öffentlich-rechtliche Bodenverkehrsgenehmigung erforderlich. Diese wurde

erst am 1.4.2014 erteilt. C kann sich nicht auf § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB berufen, da diese Norm voraussetzt, dass bis auf die Eintragung alle Voraussetzungen für den Eigentumserwerb vorliegen (vgl. den parallelen Fall bei § 878 BGB in Rn. 36). Dies war erst am 1.4.2014 der Fall, zu diesem Zeitpunkt war C allerdings bereits bösgläubig.

Zu beachten ist jedoch, dass § 892 Abs. 2 BGB nach seinem eindeutigen Wortlaut lediglich den maßgeblichen Zeitpunkt für die Kenntnis der Unrichtigkeit i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB festlegt, **aber nicht den Zeitpunkt verschiebt, bis zu dem ein Widerspruch i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB beachtlich ist**. Daraus folgt, dass ein zwischen Antragstellung (§ 13 Abs. 1 GBO) und Eintragung erwirkter Widerspruch (§ 899 BGB) den gutgläubigen Rechtserwerb verhindern kann. 75

## 2. Kein Widerspruch

Nach § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB ist ein gutgläubiger Erwerb auch 76 ausgeschlossen, wenn ein „Widerspruch“ (§ 899 BGB) gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen ist. **Zwar bewirkt der Widerspruch keine Verfügungsbeschränkung oder Grundbuchsperrre** (der Grundstückseigentümer kann also im Falle eines zu Unrecht eingetragenen Widerspruchs nach wie vor wirksam über sein Grundstück verfügen), doch verhindert ein solcher Widerspruch die Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs von Grundstückseigentum. Der Widerspruch **protestiert gegen die Richtigkeit des Grundbuchs**. Er hat eine Warnfunktion für den Erwerber, wobei irrelevant ist, ob er Kenntnis vom Widerspruch hat, denn insoweit fällt der fehlende Blick in das Grundbuch in die Risikosphäre des Erwerbers.

**Beispiel:** A verkauft sein Grundstück an B, welcher als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Als bekannt wird, dass er von B arglistig getäuscht worden ist, erklärt A die Anfechtung der dinglichen Einigung (vgl. Rn. 66 f.). Durch die Anfechtung wird A gem. § 142 Abs. 1 BGB rückwirkend wieder Eigentümer, auch ohne im Grundbuch eingetragen zu sein. Um zu verhindern, dass bis zur Berichtigung des Grundbuchs ein gutgläubiger Dritter das Eigentum von B erwirbt, kann A gem. § 899 Abs. 1 BGB einen Widerspruch gegen die Eigentümerstellung des B ins Grundbuch eintragen lassen.

Wenn B sich schon vor Eintragung des Widerspruchs mit dem gutgläubigen C über eine Veräußerung des Grundstücks geeinigt und C seinen Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 GBO) gestellt hat, kann C gleichwohl das Eigentum gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB nicht gutgläubig erwerben, wenn der Widerspruch des A noch vor der Eintragung des C als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. § 892 Abs. 2 BGB ist in der vorliegenden Konstellation seinem eindeutigen Wortlaut nach nicht anwendbar (vgl. Rn. 75), denn verschoben wird durch 77

diese Vorschrift **nur der für die Bösgläubigkeit relevante Zeitpunkt** („für die Kenntnis“).

### 3. Exkurs: Voraussetzungen für den Erlass eines Widerspruchs

**78** Die Voraussetzungen für den Erlass eines Widerspruchs ergeben sich aus § 899 BGB: Danach muss zunächst ein **Anspruch aus § 894 BGB** auf Berichtigung des Grundbuchs bestehen (§ 899 Abs. 1 BGB). Ferner muss der Widerspruch in das **Grundbuch eingetragen** werden, und zwar aufgrund einer **Bewilligung** desjenigen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird (§ 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BGB), oder aufgrund einer **einstweiligen Verfügung** (§ 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 und S. 2 BGB).

#### Voraussetzungen eines wirksamen Widerspruchs (§ 899 BGB)

- Grundbuchberichtigungsanspruch gem. § 894 BGB
- Bewilligung des Widerspruchs (§ 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BGB) oder einstweilige Verfügung (§ 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 BGB)
- Eintragung in das Grundbuch

#### a) Anspruch gem. § 894 BGB

**79** Ein wirksamer Widerspruch setzt gem. § 899 Abs. 1 BGB zunächst voraus, dass derjenige, der den Widerspruch eintragen lässt, gegen den im Grundbuch Eingetragenen einen **Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs nach § 894 BGB** hat (Rn. 96 ff.). Dies ist insbesondere der Fall, wenn im Grundbuch ein falscher Eigentümer steht oder ein nicht bestehendes beschränktes dingliches Recht eingetragen bzw. ein bestehendes beschränktes dingliches Recht nicht eingetragen ist.

**80** Allerdings darf ein Widerspruch **ausnahmsweise nicht eingetragen werden, wenn kein gutgläubiger Erwerb droht**, denn Zweck des Widerspruchs ist es nur, einen gutgläubigen Erwerb zu verhindern.

**Beispiel:** Das Grundbuch weist für das Grundstück des E zu Unrecht ein Nießbrauchsrecht zugunsten des N aus. Die Eintragung eines Widerspruchs gem. § 899 BGB ist nicht zulässig, da ein Nießbrauch gem. § 1059 BGB nicht übertragbar ist (OLG Köln DNotZ 1958, 487, 488; OLG Karlsruhe Rpfleger 1997, 471, 472). E kann daher in aller Ruhe seinen Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 894 BGB gegen N durchsetzen und muss nicht befürchten, dass der Nießbrauch von einem (gutgläubigen) Dritten wirksam erworben wird.

Auch wenn im Grundbuch **zu Unrecht eine Vormerkung i.S.v. § 883 Abs. 1 BGB eingetragen** ist, kann nach § 894 BGB analog Grundbuch-

berichtigung verlangt werden (vgl. Rn. 104). Da der gutgläubige (Zweit-)Erwerb einer Vormerkung möglich ist (vgl. Rn. 141), kann auch in diesem Fall ein Widerspruch i.S.v. § 899 BGB erwirkt werden.

### **b) Bewilligung des Widerspruchs oder einstweilige Verfügung**

Die Eintragung des Widerspruchs im Grundbuch kann nach § 899 **81** Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BGB von demjenigen, dessen Recht durch die Berichtigung des Grundbuchs betroffen würde, **freiwillig bewilligt** werden.

Bei dieser Bewilligung handelt es sich – wie bei der Bewilligung einer Vormerkung i.S.v. § 885 Abs. 1 S. 1 BGB (Rn. 120) – um eine **materiell-rechtliche Erklärung**, die rechtlich von der grundbuchrechtlichen Eintragungsbewilligung i.S.v. § 19 GBO (= verfahrensrechtliche Erklärung) zu unterscheiden ist, auch wenn typischerweise nur eine Erklärung abgegeben wird, die beide Bewilligungen enthält (Staudinger/Gursky, § 899 Rn. 49 f.).

Die Bewilligung i.S.v. § 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BGB ist materiell-rechtliche Voraussetzung für die Entstehung des Widerspruchs als Sicherungsmittel des materiellen Grundstücksrechts, die Bewilligung i.S.v. § 19 GBO ist Voraussetzung für die (verfahrensrechtliche) Zulässigkeit der Eintragung des Widerspruchs im Grundbuch.

Wird die Eintragung des Widerspruchs vom Verpflichteten nicht gem. § 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BGB aus freien Stücken bewilligt, gibt es – wie bei der Vormerkung nach § 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB (vgl. Rn. 123) – die Möglichkeit, den **Widerspruch aufgrund einer einstweiligen Verfügung** (§§ 935 ff. ZPO) zwangsweise eintragen zu lassen.

Der Erlass einer einstweiligen Verfügung setzt nach allgemeinen Regeln eigentlich die Glaubhaftmachung eines Verfügungsanspruchs und eines Verfügungsgrundes (= besondere Eilbedürftigkeit) voraus (§§ 935, 936, 920 Abs. 2, 294 ZPO). **Verfügungsanspruch** ist im vorliegenden Fall der Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 894 BGB. Das Bestehen dieses Anspruchs muss glaubhaft (§ 294 ZPO) gemacht werden, d.h. das Gericht muss zu der Einschätzung gelangen, dass der Anspruch mit überwiegender Wahrscheinlichkeit besteht, das ist deutlich weniger als der normalerweise erforderliche „volle Beweis“. Den **Verfügungsgrund**, d.h. den Nachweis, dass der Anspruch ohne Eintragung einer Vormerkung gefährdet ist, braucht der Gläubiger entgegen den allgemeinen Regeln (vgl. §§ 935, 936, 920 Abs. 2, 294 ZPO) **gem. § 899 Abs. 2 S. 2 BGB nicht glaubhaft** zu machen. Denn ist das Grundbuch unrichtig, besteht wegen § 892 BGB regelmäßig die Gefahr eines gutgläubigen Erwerbs.

### c) Eintragung im Grundbuch

- 84** Um Wirksamkeit zu erlangen, muss der Widerspruch in das **Grundbuch eingetragen** werden (vgl. Beispiel Mustergrundbuch Abteilung 2 im Anhang).

Ergeht eine einstweilige Verfügung, kann das Gericht das Grundbuchamt um die Eintragung ersuchen (§ 941 ZPO). In den übrigen Fällen vollzieht sich die Eintragung im Wesentlichen nach den bekannten Regeln der §§ 13, 19, 39 GBO.

## C. Gutgläubig lastenfreier Grundstückserwerb

- 85** § 892 Abs. 1 S. 1 BGB ermöglicht außerdem den gutgläubig lastenfreien Erwerb eines Grundstücks. Gutgläubig lastenfreier Erwerb bedeutet, dass ein **Grundstück frei von etwaigen Lasten** (z.B. Hypothek oder Grundschatz) erworben werden kann, wenn diese materiellrechtlich zwar bestehen, aber nicht im Grundbuch ausgewiesen sind. Ein gutgläubig lastenfreier Erwerb von Immobilien ist dabei genau wie bei beweglichen Sachen (vgl. SachenR I, Rn. 109 ff.) sowohl vom Berechtigten als auch vom Nichtberechtigten möglich.

**Beispiel:** A ist Eigentümer eines mit einer Grundschatz belasteten Grundstücks. Verschentlich löscht der Grundbuchbeamte diese Belastung. Wenn A das Grundstück nun auf B überträgt, der keine Kenntnis vom Fortbestehen der Grundschatz hat, erwirbt B von A das Eigentum nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB (normaler Eigentumserwerb vom Berechtigten). Doch erwirbt er gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB kraft öffentlichen Glaubens lastenfreies Eigentum (also Eigentum ohne eine darauf lastende Grundschatz). **Variante:** A ist zudem im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümer des fraglichen Grundstücks eingetragen. Unter den Voraussetzungen von §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB i.V.m. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB kann B von A das Eigentum erwerben, wenn er gutgläubig bezüglich der Eigentümerstellung des A ist. Ist er auch gutgläubig bezüglich des Nichtbestehens der Grundschatz, erwirbt er (sogar) lastenfreies Eigentum.

## D. Verfügungsbeschränkungen

- 86** Ist der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zugunsten einer bestimmten Person beschränkt, so bestimmt § 892 Abs. 1 S. 2 BGB, dass die Verfügungsbeschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam ist, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist.

- 87** § 892 Abs. 1 S. 2 BGB spricht von Verfügungsbeschränkungen „zugunsten einer bestimmten Person“. Damit sind die sog. **relativen Verfügungsverbote i.S.v. §§ 135, 136 BGB** gemeint, die nur gegen-

über der vom Verbot geschützten Person wirken (und bei denen nach § 135 Abs. 2 BGB ganz allgemein die Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs besteht). Nicht erfasst sind die **absoluten Verfügungsverbote**, die gegenüber jedermann Wirkung entfalten. Bei absoluten Verfügungsverboten (z.B. § 134 BGB i.V.m. § 3 BtMG) und den ihnen gleichstehenden (absoluten) Verfügungsbeschränkungen (z.B. §§ 1365, 1369 BGB) ist ein gutgläubiger Erwerb nur ausnahmsweise möglich, soweit er in Spezialvorschriften **gesetzlich angeordnet** ist (z.B. gemäß § 2113 Abs. 3 BGB bei der Vor- und Nacherbschaft). Vgl. zur Unterscheidung *Vieweg/Werner*, § 4 Rn. 62 ff.

**Beispiel 1:** Vollstreckt G in das Grundstück seines Schuldners E, so wird das Grundstück durch den Beschluss, der die Zwangsversteigerung anordnet, beschlagnahmt (§ 20 Abs. 1 ZVG). Die **Beschlagnahme** hat die Wirkungen eines (relativen) Veräußerungsverbotes zugunsten des Vollstreckungsgläubigers (§ 23 Abs. 1 S. 1 ZVG). Ein gutgläubiger Erwerb des Grundstücks nach §§ 135 Abs. 2, 136 BGB i.V.m. §§ 873 Abs. 1, 925, 892 BGB ist erst ausgeschlossen, sobald gem. § 19 ZVG der sog. Versteigerungsvermerk im Grundbuch eingetragen ist, weil dann die Verfügungsbeschränkung aus dem Grundbuch ersichtlich ist.

**Beispiel 2:** Mit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens geht die **Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis** gem. §§ 80, 81 InsO auf den Insolvenzverwalter über. Da es sich um eine absolute Verfügungsbeschränkung handelt, wäre § 892 Abs. 1 S. 2 BGB eigentlich nicht anwendbar. Doch eröffnet § 81 Abs. 1 S. 2 InsO durch Verweisung ausdrücklich die Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs von Grundstücksrechten, soweit nicht der Insolvenzvermerk bereits gem. § 32 Abs. 1 Nr. 1 InsO in das Grundbuch eingetragen ist.

### Gutgläubenschutz in Bezug auf Verfügungsbeschränkungen (§ 892 Abs. 1 S. 2 BGB)

Erfasst sind:

- Relative Verfügungsverbote i.S.v. §§ 135, 136 BGB
- Absolute Verfügungsverbote nur, soweit gutgläubiger Erwerb ausnahmsweise ausdrücklich ermöglicht wird

## E. Gutgläubiger Erwerb sonstiger Grundstücksrechte

Zu beachten ist, dass § 892 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB ganz allgemein 88 von dem Erwerb eines „Rechts an einem Grundstück“ spricht und darüber hinaus die Vorschrift in § 892 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB auch auf „Rechte an solchen Rechten“ erweitert wird (zu den Begriffen vgl. auch bereits Rn. 14 f. und 17). Erfasst werden also neben dem Erwerb von Grundstückseigentum auch der Erwerb von beschränkten dingli-

chen Rechten an einem Grundstück, wie Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten, Nießbrauch (§ 1068 Abs. 1 BGB), sowie das Pfandrecht an Grundstücksrechten (§ 1273 Abs. 1 BGB) als dingliches Recht an beschränkten dinglichen Rechten.

**Fall:** Erblasser E hinterlässt als einzigen Verwandten seinen Sohn S. Aufgrund eines Testaments, das sich später als unwirksam erweist, wird zunächst die Freundin F als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. F bestellt zugunsten des gutgläubigen X eine Hypothek zur Absicherung eines von diesem gewährten Darlehens.

**Lösung:** Die Hypothek ist ein dingliches Recht an einem Grundstück (§ 1113 BGB). Wie alle dinglichen Rechte an Grundstücken wird auch die Hypothek durch Einigung und Eintragung (§ 873 Abs. 1 Var. 2 BGB) bestellt. Dass hier F als Nichteigentümerin die Hypothek bestellt hat (S war gem. §§ 1922, 1924 Abs. 1 BGB mit dem Erbfall kraft Gesetzes Eigentümer geworden), schadet nicht, da X gutgläubig war. X hat also gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB die Hypothek gutgläubig erworben (ausführlich zum gutgläubigen Erwerb von Hypotheken und Grundschulden Rn. 185 ff. und 253 ff.). Im Ergebnis behält S damit sein Eigentum am Grundstück und kann mit Hilfe eines Erbscheins die Berichtigung des Grundbuchs durchsetzen (§§ 13, 22 Abs. 1 S. 1, 35 Abs. 1 S. 1 GBO). Sein Grundstück ist aber mit einer Hypothek zugunsten des X belastet. Bezuglich der „Einbuße“, die S wegen des gutgläubigen Erwerbs der Hypothek durch X erlitten hat, kommen Regressansprüche gegen F u.a. aus § 816 Abs. 1 S. 1 BGB, § 823 BGB, aber auch aus §§ 2018 ff. BGB in Frage. Vgl. zur parallelen Problematik beim gutgläubigen Erwerb von Eigentum SachenR I, Rn. 107.

**89** Während sich der gutgläubige Erwerb von Grundstücksrechten nach § 892 Abs. 1 S. 1 BGB richtet, erstreckt § 893 Alt. 2 BGB den **Gutgläubenschutz auf die übrigen Verfügungsgeschäfte** über Grundstücksrechte, namentlich auf die Inhaltsänderung (etwa in Form einer Rangänderung) und die Aufhebung. Obwohl eine **Vormerkung** ein bloßes Sicherungsmittel für einen schuldrechtlichen Anspruch ist und ihre Bestellung damit keine „Verfügung“ darstellt, verleiht sie dem gesicherten Anspruch doch dingliche Wirkung (vgl. § 883 Abs. 2 BGB) und stellt deshalb nach h.M. auch eine sonstige Verfügung i.S.v. § 893 Alt. 2 BGB dar (ausführlich Rn. 137).

**Beispiel:** Bucheigentümer B verkauft an den gutgläubigen D ein Grundstück, lässt es auf und bewilligt D eine Vormerkung (§§ 883 Abs. 1, 885 Abs. 1 S. 1 BGB). Anschließend wird der wahre Eigentümer E mit Zustimmung des B im

Wege der Grundbuchberichtigung als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. D hat gem. §§ 892 Abs. 1, 893 Alt. 2 BGB gutgläubig eine Vormerkung vom Nichtberechtigten (B) erworben (sog. gutgläubiger Ersterwerb). Obwohl die berichtigende Eintragung des E keine Verfügung i.S.v. § 883 Abs. 2 BGB darstellt, ist sie gegenüber D relativ unwirksam (§ 883 Abs. 2 BGB analog, vgl. Rn. 140).

§ 893 Alt. 1 BGB erklärt § 892 BGB zudem für entsprechend anwendbar, wenn an denjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, aufgrund dieses Rechts eine **Leistung bewirkt** wird. 90

**Beispiel** (nach KG OLGE 18, 110): Zugunsten des H ist eine Hypothek am Grundstück des E im Grundbuch eingetragen; E ist zugleich persönlicher Schuldner der gesicherten Forderung. H überträgt die Forderung gem. §§ 398, 1154 BGB und damit auch die Hypothek (§ 1153 Abs. 1 BGB) an D, der im Grundbuch als neuer Hypothekengläubiger eingetragen wird (zum Zweiterwerb einer Hypothek vgl. Rn. 186 ff.). Das Rechtsgeschäft ist allerdings unwirksam, weil H im Zeitpunkt der Abtretung geschäftsunfähig (i.S.v. § 104 Nr. 2 BGB) war. Forderung und Hypothek stehen damit nach wie vor H zu. Zahlt nun E auf seine Hypothek an D, bewirkt also eine Leistung i.S.v. § 893 Alt. 1 BGB, so wird er nach §§ 892 Abs. 1, 893 Alt. 1 BGB durch seine Zahlung von der dinglichen Belastung frei.

Nicht in den Anwendungsbereich von § 892 BGB fallen solche Angaben, welche die Richtigkeit des Grundbuchs im Rechtssinne nicht in Frage stellen können. Nicht geschützt wird daher der gute Glaube z.B. in Bezug auf tatsächliche Angaben im Grundbuch, wie Grundstücksgröße und -beschaffenheit oder an eigentlich nichteintragungsfähige Rechte, Belastungen und Beschränkungen. 91

## **F. Öffentlicher Glaube und BGB-Gesellschaft (§ 899a BGB)**

Was die Rechtsstellung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts im 92 Grundstücksrecht anbelangt, muss man sich zunächst vergegenwärtigen, dass die **Rechtsfähigkeit der GbR** anerkannt ist, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet (sog. Außengesellschaft bürgerlichen Rechts, vgl. BGH NJW 2001, 1056; BGH NJW 2006, 3716). Damit kann die GbR **selbst** Inhaberin eines Grundstücksrechts sein. Ändert sich der Gesellschafterbestand, hat dies keinen Einfluss auf die materielle Zuordnung des eingetragenen Grundstücksrechts zum Gesellschaftsvermögen. Wenn eine GbR, wirksam vertreten durch ihre Gesellschafter (§§ 709, 714 BGB), über ein Grundstücksrecht verfügt, gelten die **allgemeinen Regeln**.

**Beispiel:** Die A-GbR ist zu Unrecht als Eigentümerin eines dem E gehörenden Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Die A-GbR überträgt das Grundstückseigentum, wirksam vertreten durch ihre Gesellschafter A, B und C (§§ 709, 714 BGB), an D, der die A-GbR für die Eigentümerin des Grundstücks

hält. D wird als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Ein Eigentumserwerb des D nach §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB scheidet nur deshalb aus, weil die A-GbR Nichtberechtigte war. Eintragung und Auflassung sind wirksam. Allerdings hat D gem. §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB i.V.m. § 892 Abs. 1 BGB gutgläubig das Eigentum am Grundstück erworben.

**93** Für denjenigen, der mit einer GbR ein Grundstücksgeschäft schließen möchte, ist es jedoch entscheidend zu wissen, wer die Verfügbungsbefugnis für die GbR auszuüben vermag, d.h., wer die **GbR wirksam vertreten** kann. Hierbei hilft, anders als bei den übrigen Gesellschaftstypen, das Handelsregister nicht weiter, weil die GbR in diesem nicht geführt wird. Deswegen bestimmt § 47 Abs. 2 S. 1 GBO, dass stets alle Gesellschafter einer GbR im Grundbuch einzutragen sind (eine zusätzliche Eintragung der Gesellschaft ist grundsätzlich möglich, vgl. Wortlaut: „auch“, aber nicht zwingend: § 15 Abs. 1 lit. c GBV). Doch kann § 47 Abs. 2 S. 1 GBO nicht zuverlässig gewährleisten, dass sämtliche Gesellschafterwechsel stets zutreffend im Grundbuch vermerkt werden. Diese Unsicherheit wird durch § 899a BGB aufgegriffen, der in Ansehung eines für eine GbR im Grundbuch eingetragenen Rechts vermutet, dass nur die im Grundbuch eingetragenen Personen Gesellschafter sind und die §§ 892 bis 899 BGB für entsprechend anwendbar erklärt.

Die Vorschrift gilt nur für die GbR, nicht aber für die KG oder OHG, weil bei den Handelsgesellschaften die Vertretungsbefugnis stets dem Handelsregister entnommen werden kann und insofern § 15 HGB Gutgläubensschutz gewährt.

**94** § 899a BGB schützt also den **guten Glauben** daran, dass die im **Grundbuch Eingetragenen – und nur diese – Gesellschafter der GbR** sind und ermöglicht damit einen gutgläubigen Erwerb von Grundstücksrechten bei materiell unwirksamer Vertretung der GbR.

**Beispiel:** A und B sind Gesellschafter einer GbR, deren einziges Vermögen ein Grundstück ist. Die GbR ist als Eigentümerin des Grundstückes (sowie gem. § 47 Abs. 2 S. 1 GBO A und B als deren Gesellschafter) im Grundbuch eingetragen. Später überträgt B seinen Gesellschaftsanteil an C, doch wird versäumt, diese Änderung im Grundbuch eintragen zu lassen. Kurz danach veräußert A zusammen mit B das Grundstück an den gutgläubigen D, der ins Grundbuch eingetragen wird. Nachdem C davon erfahren hat und das Geschäft keinesfalls genehmigen will, fordern A und C für die GbR das Grundstück von D zurück.

In diesem Beispiel stellen sich zwei grundlegende Fragen:

- (1) Konnte D das Eigentum am Grundstück erwerben?
- (2) Falls D das Eigentum erworben haben sollte, ist dieser Erwerb bereicherungsrechtlich rückabzuwickeln?

Geht man vom gesetzlichen Regelfall der **Gesamtvertretungsmacht** aus, waren A und B nach §§ 709, 714 BGB nicht vertretungsbefugt. Die von ihnen als Vertreter ohne Vertretungsmacht erklärte Auflassung (§§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB) wurde auch nicht gem. § 177 Abs. 1 BGB durch Genehmigung der GbR (vertreten durch alle Gesellschafter, zu diesem Zeitpunkt also A und C) wirksam. Gem. § 899a S. 2 BGB i.V.m. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB wird jedoch der gutgläubige Erwerber (D) in seinem Vertrauen darauf, dass neben den im Grundbuch eingetragenen Gesellschaftern keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind, geschützt. Die Auflassung zwischen der GbR und D ist damit wirksam, auf den Mangel der Vertretungsmacht kann sich die GbR gegenüber D nicht berufen. D hat also das Eigentum am Grundstück gem. §§ 873 Abs. 1 Var. 1, 925 BGB i.V.m. §§ 899a, 892 Abs. 1 S. 1 BGB durch Auflassung und Eintragung erworben.

Umstritten ist, ob die sachenrechtlichen Wertungen **auch auf das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft durchschlagen**: Sollte § 899a BGB ausschließlich dingliche Wirkung entfalten, wäre der Kaufvertrag, welcher der Übereignung zu Grunde lag und ebenfalls von den „falschen“ Gesellschaftern“ A und B abgeschlossen wurde, aufgrund mangelnder Vertretungsmacht gem. § 177 Abs. 1 BGB (schwiegern) unwirksam. Für eine Beschränkung auf das dingliche Verfügungsgeschäft spricht der Wortlaut („in Ansehung des eingetragenen Rechts“) und die systematische Stellung des § 899a BGB im Sachenrecht sowie der Umstand, dass jedenfalls § 892 BGB keinerlei schuldrechtliche Wirkungen entfaltet (Wellenhofer, JuS 2010, 1048, 1050). Dies hätte allerdings zur Folge, dass die Schutzwirkung des § 899a BGB durch einen Kondiktionsanspruch ausgehebelt werden könnte, da nunmehr die „wahren“ Gesellschafter“ A und C von D die Rückübereignung des Grundstücks gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB verlangen könnten. Dieses Ergebnis ist unbefriedigend, doch wird es von der wohl herrschenden Meinung hingenommen (Staudinger/Gursky, § 899a Rn. 11 ff. m.w.N.). Demgegenüber plädiert eine Gegenauuffassung dafür, die Vorschrift auch auf das der Verfügung zu Grunde liegende schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft anzuwenden. Schließlich ordnet § 899a S. 2 BGB nur die „entsprechende“ Anwendung der §§ 892 ff. BGB an, und auch der Wortlaut erstreckt sich bei einem großzügigeren Verständnis auf alle Rechtsgeschäfte, die einen „Bezug“ zum betreffenden Grundstücksrecht haben (Wertenbruch, ZIP 2010, 1884 ff.). Problematisch erscheint, dass durch diese „Durchgriffs-Lösung“ ein wirksamer Vertrag kreiert wird, aus dem sich insbesondere weitere Sekundäransprüche ergeben können. Eine andere Gegenansicht will daher die Schutzwirkung des § 899a BGB zwar

nicht auf das Kausalgeschäft erstrecken, aber trotzdem den Kondiktionsanspruch grundsätzlich ausschließen (*Witt, BB 2011, 259, 261 ff.*).

Nach der ersten Ansicht stünde der GbR (vertreten durch A und C) gegenüber D ein Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB auf Rückübereignung des Grundstücks zu, denn D hätte das Eigentum an dem Grundstück durch Leistung ohne rechtlichen Grund (der Kaufvertrag wäre unwirksam) erlangt. Die Gegenauffassungen würden – mit unterschiedlicher Begründung – den Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB verneinen.

**95** Die Frage nach der „schuldrechtlichen Wirkung“ des § 899a BGB ist etwa auch bedeutsam, soweit die Gesellschafter einer GbR eine Vormerkung bewilligen und sich die Frage stellt, ob der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch (etwa aus dem Abschluss eines Kaufvertrags mit der GbR) durch die fehlerhaft eingetragenen Gesellschafter überhaupt wirksam begründet wurde (abl. etwa Palandt/*Herrler*, § 899a Rn. 8).

Mit § 899a BGB sollte man sich spätestens zur Examensvorbereitung vertraut machen, da die Vorschrift in idealer Weise geeignet ist, um Bezüge zwischen Gesellschafts- und Immobiliarsachenrecht herzustellen (vgl. etwa Übungsfall von *Leitner*, ZJS 2010, 707 ff. unter [www.zjs-online.com](http://www.zjs-online.com)).

**DELR-SHUP.UT**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG