

Lösungsskizze zur 1. Klausur im Zivilrecht

A zu Aufgabe 1

I. Anspruch des D gegen S auf Übereignung des Grundstücks

1. Anspruchsgrundlage: § 433 Abs. 1 BGB. Voraussetzung dafür ist ein wirksamer Kaufvertrag. Ein Angebot zum Abschluss eines solchen Vertrages hatte S dem N gemacht. Dieses war als Teil des Kaufvertrages über ein Grundstück formbedürftig, § 313 S. 1 BGB. Nach § 128 BGB genügte zunächst die notarielle Beurkundung des Antrags, die hier vorgenommen wurde. S war an diesen Antrag aufgrund der darin enthaltenen Fristbestimmung gemäß § 145 BGB drei Jahre lang gebunden.

2. Die Befugnis zur Annahme eines Vertragsangebots kann nach §§ 413, 398 BGB an einen Dritten abgetreten werden, wenn nicht die Abtretbarkeit ausgeschlossen worden ist. Hier ist die Möglichkeit zur Abtretung ausdrücklich ausbedungen worden.

Die Abtretung ist hier im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag zwischen N und D erfolgt. Die hierbei eingehaltene Form des § 313 BGB war für die Abtretung nicht einmal erforderlich. Die Annahme des Kaufvertrages hat D nunmehr formgerecht (§ 313 BGB) erklärt und damit den Kaufvertrag zwischen sich und S zustandekommen lassen. Dass statt des S der F Erbe des E und damit Eigentümer des Grundstücks nach § 1922 BGB geworden ist, steht der Wirksamkeit des Vertrages nicht entgegen.

3. S ist freilich nicht Eigentümer. Daher fragt sich, ob D den Übereignungsanspruch gegenüber S überhaupt durchsetzen kann. Dazu ist die Rechtslage im Hinblick auf die Vormerkung zu prüfen. Ein streng logischer Aufbau ist hierfür - wie auch sonst im Sachenrecht - nicht erforderlich und kann daher auch von den Bearbeitern nicht verlangt werden.

II. Verwirklichung des Anspruchs mit Hilfe der Vormerkung

1. Entstehung der Vormerkung

a) Die Eintragung einer Vormerkung setzt nach § 883 Abs. 1 S. 1 BGB das Bestehen eines wirksamen Anspruchs voraus. § 883 Abs. 1 S. 2 BGB läßt aber auch die Sicherung künftiger Ansprüche zu. Als die Vormerkung im vorliegenden Fall bewilligt und eingetragen wurde, lag das bindende Angebot des S auf Abschluss eines Kaufvertrages vor. Damit war schon eine sichere Grundlage für die Entstehung des Übereignungsanspruchs geschaffen, die anschließend nur noch vom Willen des zur Annahme berechtigten N abhing. Da der Anspruch auch nach Inhalt und Gegenstand bestimmt war, lag ein künftiger Anspruch im Sinne des § 883 Abs. 1 S. 2 BGB hier vor.

b) Gläubiger des künftigen Anspruchs sollte N sein, zu seinen Gunsten hat S die Vormerkung bewilligt.

c) Die Vormerkung wurde im Grundbuch eingetragen. Dass hierbei von einer Voreintragung des S abgesehen wurde, ist nach § 40 GBO (analog) unschädlich.

d) Die Vormerkung war auch von dem Schuldner S bewilligt worden. Da dieser jedoch nicht Eigentümer war, kann N die Vormerkung allenfalls gutgläubig erworben haben. Ein Gutgläubenserwerb nach §§ 892 f. BGB scheidet freilich aus, weil S nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war. In Betracht kommt jedoch ein gutgläubiger Erwerb nach §§ 2366 f. BGB. Ob man § 2367 BGB oder § 2366 BGB zur Grundlage des gutgläubigen Erwerbs nimmt, ist für das Ergebnis gleichgültig.

Erfüllt ist hier zunächst die objektive Voraussetzung eines gutgläubigen Erwerbs: Der Erbscheinserbe S hat eine Vormerkung zugunsten eines Anspruchs bewilligt, der auf eine dingliche Rechtsänderung an einem zum Nachlaß gehörenden Grundstück gerichtet ist.

Genauerer Untersuchung bedürfen hier die subjektiven Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs. Keine Bedenken ergeben sich nach dem Sachverhalt dagegen, dass N wußte, die Verfügung (oder genauer: die Bestellung der Vormerkung) beziehe sich auf einen Nachlaßgegenstand. Nicht erforderlich ist, dass der Erwerber von der Existenz eines Erbscheins weiß. Der Erwerber genießt vielmehr "abstrakten" Vertrauensschutz.

Fraglich ist jedoch, ob N in gutem Glauben im Sinne des § 2366 BGB (am Ende) war. Entscheidend ist hier die Frage des maßgebenden Zeitpunkts. Bei Eintragung der Vormerkung

war N gutgläubig, bei der Vollendung des Rechtserwerbs aber nicht.

Auf welchen Zeitpunkt es ankommt, ist für den “Normalfall” der Bestellung einer Vormerkung für einen bestehenden Anspruch streitig. Fraglich ist jedoch, ob es im vorliegenden Fall auf diesen Streit ankommt, da der Anspruch zur Zeit des Eintragungsantrags gerade noch nicht bestand. Zwar ist nach § 892 Abs. 2 BGB der für den guten Glauben maßgebliche Zeitpunkt auf die Erfüllung des Tatbestandes vorverlegt, dass die Parteien alles getan haben, was nach § 873 BGB erforderlich war, um den Rechtserwerb zu begründen. Aber diese Voraussetzung lag im vorliegenden Fall gerade noch nicht vor: Der Rechtserwerb hing nicht nur von einem Tatbestandsmerkmal ab, dessen Eintritt die Parteien nicht mehr beeinflussen konnten. Vielmehr war durch die Eintragung allein eine vollwirksame Vormerkung gerade noch nicht entstanden, weil N die Offerte des S noch nicht angenommen hatte. Infolgedessen war der gesicherte Anspruch noch nicht entstanden. Es hing noch von einer freien Entscheidung des N ab, ob der Anspruch entstand. Bevor er (oder sein Rechtsnachfolger) diese Entscheidung getroffen hat, ist er bösgläubig geworden. Wenn er nunmehr dennoch den Anspruch begründet, erscheint er hinsichtlich der dinglichen Rechtslage nicht mehr schutzwürdig. Es wäre vielmehr geradezu rechtsethisch bedenklich, wenn man bei einem solchen Sachverhalt dem potentiellen Erwerber die Möglichkeit gäbe, durch seine freie Entscheidung den Rechtserwerb noch herbeizuführen.

Hiergegen spricht auch nicht die Behandlung des gutgläubigen Erwerbs bei bedingter Verfügung. Dort wird zwar für den guten Glauben auf den Zeitpunkt der Vornahme des Rechtsgeschäfts und nicht auf den Zeitpunkt von dessen Wirksamkeit durch den Bedingungseintritt abgestellt. Davon unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt aber schon dadurch, dass das Rechtsgeschäft mangels Annahme gerade noch nicht vorgenommen worden ist, also nicht etwa nur hinsichtlich seiner Wirksamkeit “schwebt”.

F hätte demnach von N im Wege der Berichtigung nach § 894 BGB die Löschung der Vormerkung verlangen und hierfür einen Widerspruch nach § 899 BGB eintragen lassen können. N war nicht Inhaber einer Vormerkung geworden, sondern nur Inhaber einer entsprechenden Buchposition.

2. Redlicher Erwerb der Vormerkung durch D.

Mit der Abtretung der dem N aus der Offerte des S entstandenen Rechtsstellung an D gingen alle damit verbundenen Nebenrechte gemäß §§ 413, 401 BGB auf D über. § 401 BGB ist analog

auch auf die Vormerkung anwendbar. Dies wird in der Literatur und von der Rechtsprechung - meist unausgesprochen - mit Recht selbst dann angenommen, wenn die Vormerkung gar nicht wirksam war, sondern nur als Buchposition bestand. Denn die Vormerkung selbst ist ja gerade noch kein dingliches Recht, sondern bloß eine mit besonderen Wirkungen ausgestattete Kundbarmachung eines auf dingliche Rechtsänderung gerichteten schuldrechtlichen Anspruchs. Soweit der Anspruch selbst besteht, braucht daher nicht zwischen der sachenrechtlich wirksam bestellten und der bloß aus anderen Gründen eingetragenen Vormerkung differenziert zu werden.

Über den etwaigen Erwerb der Vormerkung durch den gutgläubigen D ist hiermit freilich noch nicht entschieden. Ob ein redlicher Erwerb der Vormerkung durch den Zessionar des vorgemerkten Anspruchs zuzulassen ist, wird in Rechtsprechung und Literatur vielmehr höchst kontrovers diskutiert.

a) Folgt man BGHZ 25, 16, 23 f., dann finden auf die Vormerkung im Zuge der Abtretung die §§ 892, 893 BGB Anwendung. Ob man sich für § 893 BGB oder für § 892 BGB entscheidet, ist dabei für das Ergebnis gleichgültig. Für den vorliegenden Fall bedeutet die Auffassung des BGH folgendes: D hat mit der Abtretung der Rechtsstellung aus dem bindenden Vertragsangebot redlich auch die in Entstehung begriffene Vormerkung erworben. Da er in dem Zeitpunkt, in dem er das Angebot des S angenommen hat, noch redlich war, ist damit in seiner Person die Vormerkung voll wirksam geworden.

b) Folgt man der überwiegenden Literaturmeinung, dann steht im vorliegenden Fall schon jetzt fest, dass D mit der Abtretung nur die Buchposition eines Vormerkungsberechtigten erlangt hat. Hieran hat sich mit der Annahme der Offerte des S nichts geändert. D steht nur der Übereignungsanspruch gegen S zu. Da S diesen Anspruch nicht erfüllen kann, kommen zugunsten des D die Rechte aus §§ 440 Abs. 1, 325 BGB in Betracht. Da S niemals wirklicher Eigentümer war, greift entsprechend der h. M. der Garantiedanke ein, so dass es auf ein Verschulden des S nicht ankommt.

3. Wirkungen der Vormerkung

Folgt man der Auffassung des BGH, ist weiterhin zu prüfen, welche Wirkungen die wirksam erworbene Vormerkung für D entfaltet.

a) Die typischen Wirkungen der Vormerkung sind die Sicherungswirkung gegenüber dem Besteller der Vormerkung, die Vollwirkung im Falle der Insolvenz des Bestellers und die Rangwirkung hinsichtlich des vorgemerkten Rechts. Eine Wirkung gegenüber dem wahren

materiell Berechtigten scheint hiernach nicht vorgesehen zu sein. Daraus könnte man schließen, dass der redliche Erwerb der Vormerkung dem D hier gar nichts nutzt.

b) Die heute ganz h. M. bestimmt jedoch auch den Zeitpunkt des guten Glaubens hinsichtlich des Erwerbs des Vollrechts auf den Zeitpunkt des Erwerbs der Vormerkung. Diese Meinung erscheint vorzugswürdig; denn wenn sich alle anderen grundbuchrelevanten Verhältnisse des “vorgemerkten” Rechts nach dem Zeitpunkt der Eintragung der Vormerkung richten, muß es willkürlich erscheinen, die Wirkung gegenüber dem wahren Berechtigten von diesem Prinzip auszunehmen. D kann demnach das Eigentum am Grundstück erwerben, nachdem er mit der Annahme des Angebots von S den Übereignungsanspruch und zugleich die Vormerkung vollwirksam redlich erlangt hat. Die spätere Unredlichkeit steht dem Rechtserwerb nicht entgegen.

Die Auflassung erfolgt dann nach §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB. Die fehlende materielle Verfügungsmacht des Nichtberechtigten S wird durch die wirksame Vormerkung für D zu Lasten der Buchstellung des S ersetzt, RGZ 121, 44, 47. Nach a. A. gebührt analog § 888 Abs. 1 BGB dem Erwerber ein Anspruch gegen den Eigentümer auf materiellrechtliche Zustimmung zu der Verfügung des Nichtberechtigten oder gar unmittelbar auf Auflassung. Gegner dieses Anspruchs wäre hier der F. Da F aber noch gar nicht im Grundbuch eingetragen ist, erscheint diese Lösung unnötig kompliziert. Sie ist aber natürlich ohne Punktnachteil vertretbar.

III. Anspruch auf Zahlung des Kaufpreises.

Mit der Annahme des Kaufvertragsangebots durch D (oben I.) ist auch der Kaufpreisanspruch nach § 433 Abs. 2 BGB entstanden. Mit der Auflassung an D und dessen Eintragung im Grundbuch wird der Anspruch mangels anderer Angaben im Sachverhalt auch fällig.

Inhaber des Anspruchs ist zunächst S als Verkäufer. Da das Grundstück zum Nachlaß gehörte, ist der Anspruch im Wege der Surrogation nach § 2019 BGB auf den wahren Erben F übergegangen. Dieser hat also die Aktivlegitimation für die Geltendmachung des Kaufpreises gegenüber D.

IV. Ausgleichsansprüche des F gegen S

Der Sachverhalt bietet kaum Anlaß, weitere Ansprüche des F gegen S zu prüfen. Geschieht dies

dennoch, ist wegen der Haftung des S als Erbschaftsbesitzer § 2029 BGB zu beachten.

V. Ansprüche des F gegen N

Auch hierfür ist der Sachverhalt unergiebig, weil einerseits N aus der Übertragung der Vormerkung selbst nichts erlangt hat und andererseits F den Kaufpreis schon nach § 2019 Abs. 1 BGB für sich beanspruchen kann.

B zu Aufgabe 2

Wenn man, wie oben skizziert, einen redlichen Erwerb der Vormerkung durch D und infolgedessen auch dessen redlichen Eigentumserwerb annimmt, ist diese Fallalternative ohne Bedeutung. Anders steht es, wenn man oben (II. 2.) mit der überwiegenden Literaturmeinung einen redlichen Erwerb der Vormerkung durch D verneint hat. Dann ist ein solcher Erwerb jetzt wegen der Redlichkeit des N zu bejahen; bei N lag ja dann zum Zeitpunkt der Abtretung an D immer noch eine wirksame Vormerkung für einen künftigen Anspruch vor. Daher kann man bei Zustimmung zu der erwähnten Literaturmeinung wenigstens jetzt - in der Fallalternative - die oben A II. 3. behandelten Fragen der Vormerkungswirkung erörtern.

Hinweis: Die für die Falllösung wesentlichen Fragen des redlichen Erwerbs der und durch die Vormerkung sind übersichtlich behandelt bei Medicus, Bürgerliches Recht, 18. Auflage 1999, Rdz. 552-557 mit Nachweisen.