

Grundstücke: Übereignung

Übereignungspfad: § 873 Abs. 1: Einigung und Eintragung

I. Einigung

Begriff: „Auflassung“ (§ 925 Abs. 1)

= Einigung über die Übereignung eines Grundstücks

1. Voraussetzungen

- **Inhalt:** Übergang des Eigentums an einem bestimmten Grundstück
- keine Bedingung der Einigungserklärungen möglich (§ 925 Abs. 2)
(Folge: bei Grundstücken kein Eigentumsvorbehalt möglich)
- **Gleichzeitigkeit** der Erklärungen: § 925 Abs. 1: Erklärung „bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien“
damit ausgeschlossen: Abgabe der Erklärungen zu verschiedenen Zeiten
- **Anwesenheit** der Parteien

keine persönliche Anwesenheit erforderlich

Stellvertretung bei der Einigung (Auflassung) zulässig

Form der Vollmacht: kein Formerfordernis

Stellvertreter beider Parteien kann der Notar sein (bei Befreiung von § 181)

- **Form:** § 925 Abs. 1: Erklärung „vor einer zuständigen Stelle“

Erklärung *vor* dem Notar (keine Beurkundung erforderlich)

aber: Formerfordernisse des Eintragungsverfahrens (d.h. des formellen Grundbuchrechts) beachten! Siehe unten unter II 2.

2. Bindung an die Einigung (= Unwiderruflichkeit der Auflassung)

Ergebnis: Die Auflassung (= dingliche Einigung über den Eigentumsübergang an einem Grundstück), die den Anforderungen des § 925 BGB entspricht, ist bindend.

Herleitung:

- Grundsatz: Wirksame Willenserklärungen sind grundsätzlich unwiderruflich.
- Ausnahme: Die Willenserklärungen, die die Einigung über die Übereignung einer Sache bedeuten, sind bis zum Eintritt des „zweiten Elements“ widerrufbar (durch empfangsbedürftige Willenserklärung). Danach können die Willenserklärungen, aus denen die Auflassung besteht, bis zur Eintragung der Eigentumsänderung im Grundbuch widerrufen werden.
(Bei beweglichen Sachen ergibt sich das aus § 929 S. 1 („Einigsein“ bei Übergabe); bei Grundstücken wird man § 873 im gleichen Sinn zu interpretieren haben.)
- Rückausnahme: Das Grundstücksrecht, § 873 Abs. 2, sieht die „Bindung“ an die Einigung vor und macht die Auflassungserklärungen damit bereits vor der Eintragung unwiderruflich.
- Voraussetzung des § 873 Abs. 2: notarielle Beurkundung der Einigung

Hieran fehlt es bei der Auflassung, wenn die Einigung nur die Form des § 925 Abs. 1 einhält.

Frage: analoge Anwendung des § 873 Abs. 2 auf die Auflassung des § 925 Abs. 1?

Antwort: Ja. Nach umstrittener, aber plausibler Rechtsauffassung trifft der Rechtsgedanke, auf dem § 873 Abs. 2 beruht, auch auf die Auflassung zu, die in der Form des § 925 Abs. 1 erklärt wurde. Auch diese Form bewirkt (wie die notarielle Beurkundung) eine formelle Verfestigung der Einigung. Dies rechtfertigt es, die Erklärungen, die die Auflassung ergeben, als bindend anzusehen (auch wenn die in § 873 Abs. 2 genannten Voraussetzungen nicht vorliegen).

- Verfügungsberechtigung: Die Unwiderruflichkeit der Auflassung schränkt die Verfügungsbefugnis des veräußernden Eigentümers nicht ein. Dieser kann daher nach der Auflassung (aber vor der Eintragung) weiterhin wirksam über das Grundstück verfügen. Grenze: § 878 (d.h. Beantragung der Eintragung)

II. Eintragung

= zweites konstitutives Element der Übereignung (§ 873 Abs. 1)

1. Funktion

Publizität der Eigentumsverhältnisse (und sonstigen Rechtsverhältnisse) *an* Grundstücken

2. Formelles Grundbuchrecht

- **Verfahren**, das zu einer Eintragung im Grundbuch führt
- **Grundsatz**: Eintragung nur dann, wenn „Bewilligung“ des „Betroffenen“ (= „formelle Bewilligung“)

§ 19 GBO: „Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen ist.“

Welche Person die Eintragungsbewilligung zu erteilen hat („Betroffener“), ergibt sich aus dem Grundbuch. Das Grundbuchamt muss gemäß § 891 Absatz 1 davon ausgehen, dass demjenigen, der im Grundbuch eingetragen ist, das materielle Recht auch zusteht und er „Betroffener“ i.S.d. § 19 GBO ist. Für die „Betroffenheit“ bei der Eintragungsbewilligung kommt es mithin alleine auf die formelle Buchposition an.

- **Ergänzung:** bei Auflassung (= Einigung über die Übereignung): nicht nur die Bewilligung (des § 19 GBO) erforderlich, sondern zusätzlich auch der Nachweis der (materiellrechtlichen) Einigung

§ 20 GBO: „Im Falle der Auflassung eines Grundstücks ... darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Teils erklärt ist.“

Praxis: In der Regel kann die Bewilligung nach § 19 GBO dadurch erfolgen, dass man sie der Einigung (§ 873 Abs. 1 BGB) entnimmt.

- **Form** (des Nachweises der Voraussetzungen einer Eintragung):

§ 29 GBO: „Eine Eintragung soll nur vorgenommen werden, wenn die Eintragungsbewilligung oder die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden.“

Öffentliche Urkunde: § 415 ZPO

Öffentliche Beglaubigung: § 129 BGB: Beglaubigung (Abs. 1) oder Beurkundung (Abs. 2) durch Notar

Beglaubigung: Echtheit der Unterschrift

Beurkundung: Echtheit der Willenserklärungen

- **Ergebnis:** zwar bedarf die *Einigung* (§§ 873, 925) keiner notariellen Beglaubigung oder Beurkundung; für die *Eintragung* des

Eigentumswechsels ist aber die notarielle Beglaubigung oder Beurkundung zum einen der Einigung (§ 20 GBO) und zum anderen der Bewilligung des Buchberechtigten (§ 19 GBO) erforderlich.

III. Vertragspraxis

- möglich, den (schuldrechtlichen) Kaufvertrag und die dingliche Einigung (Auflassung) in einer notariellen Urkunde zusammenzufassen
- Um zu verhindern, dass der Käufer mit der Auflassung die Eintragung als Eigentümer beantragt, bevor er den Kaufpreis gezahlt hat, verbleibt die Vertragsurkunde – jedenfalls diejenige Ausfertigung, die die Auflassung enthält – beim Notar. Dieser hält sie als Treuhänder; beide Parteien ermächtigen ihn, beim Grundbuchamt die Eintragung des Käufers zu beantragen, sobald der Kaufpreis eingegangen ist.