Prof. Dr. von Wilmowsky
Tutorien zum **Sachenrecht** (Zivilrecht IIIb)

Übereignung von Grundstücken

(Sitzung 4)

Fall 1

V ist Eigentümer von zwei Grundstücken in der Birkenstraße mit den Flurstücknummern 16 und 26. Er will an K das Grundstück mit der Flurstücknummer 16 verkaufen. Im notariellen Kaufvertrag und der Auflassungsurkunde wird das Grundstück aber aus Versehen mit der Flurstücknummer 26 bezeichnet. Als K dann im Grundbuch als Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücknummer 26 eingetragen wird, beschließt er, nun dieses Grundstück in Besitz zu nehmen, da es ihm besser als das mit der Flurstücknummer 16 gefällt.

V fragt sich, ob er trotz des Missgeschicks Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücknummer 26 geblieben ist und ob er in diesem Fall eine Richtigstellung des Grundbuchs verlangen kann. Zudem fragt er sich, ob er dem K weiterhin das Grundstück mit der Flurstücknummer 16 übereignen muss. Wie ist die Rechtslage?

Fall 2

E verkauft an K am 01.06.2011 mit notarieller Urkunde sein Grundstück. Im selben Notartermin erklärt er die Auflassung und erteilt K eine Eintragungsbewilligung. Am 08.06.2011 stellt K beim Grundbuchamt den Antrag auf Umschreibung des Grundstücks auf seinen Namen. Am 12.06.2011 zeichnen sich jedoch neue Entwicklungen ab, weshalb beide Parteien lieber Abstand von dem Grundstücksgeschäft nehmen möchten. E und K erklären daher schriftlich die Aufhebung des Kaufvertrages, was K auch dem Grundbuchamt mitteilt. Zwei Tage später, am 14.06.2011, überlegt es sich K aber wieder anders. Er besteht auf Erfüllung des Kaufvertrages.

Zu Recht?

Fall 3

V will sein Grundstück an K verkaufen. Sie vereinbaren am 12.08.2011 einen Kaufpreis von 600.000 €. Vor der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages vereinbaren sie jedoch, dass gegenüber dem Notar nur ein Kaufpreis von 400.000 € angegeben wird, damit K weniger Notarkosten und Steuern zahlen muss. Im notariellen Kaufvertrag vom 19.08.2011 wird dementsprechend ein Kaufpreis von 400.000 € beurkundet. Zugunsten des K wird sodann unter Vorlage des notariell beurkundeten Kaufvertrages und mit Einwilligung des V eine Auflassungsvormerkung ins Grundbuch eingetragen. K zahlt wenige Monate später dem V die versprochenen 600.000 € aus. Noch bevor K als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen wird, bestellt V der Bank B an demselben Grundstück eine Grundschuld, die ebenfalls im Grundbuch eingetragen wird.

Kann K von B Löschung der Grundschuld verlangen?