

Anfängerklausur Immobiliarsachenrecht: Immobilieninvestment richtig gemacht – oder doch nicht?

PD Dr. David Paulus, München*

Die vorliegende Klausur wurde vom Verf. im Wintersemester 2025/2026 im Rahmen der Vorlesung Sachenrecht an der Ludwig-Maximilians-Universität München als zweite Pflichtklausur gestellt; sie behandelt mit dem gutgläubigen Eigentumserwerb an einer unbeweglichen Sache, dem Ersterwerb und den Wirkungen einer Vormerkung sowie dem umstrittenen Verhältnis zwischen Widerspruch und Vormerkung klassische Fragen des Immobiliarsachenrechts.

Sachverhalt

Die Münchener Jurastudentin Viktoria (V) ist aufgrund eines Erbfalls im Sommer 2025 zu Geld gekommen. Wegen der hohen Inflation und da sie sich nicht mit Wertpapieren auskennt, möchte sie das geerbte Geld am liebsten in eine Kaufimmobilie investieren. Im Oktober 2025 einigt sie sich daher mit Emil (E) notariell über den Kauf von dessen mit einem Einfamilienhaus bebautem Grundstück in München-Harlaching zu einem sehr günstigen Preis von 1,2 Mio. €. In dem Notartermin erklärt E zugleich die Auflassung des Grundstücks gegenüber V und bewilligt zudem deren Eintragung. Antragsgemäß wird V sodann im November 2025 vom AG München (Grundbuchamt) als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen.

Als V kurz darauf von Freunden erfährt, dass ihr gutbetuchter Kommilitone Karl (K) ebenfalls eine Immobilie erwerben möchte und für ihn Geld keine Rolle spielt, wittert sie ein lukratives Geschäft. Tatsächlich gefällt das Haus K bei der alsbald arrangierten Besichtigung so gut, dass er V anbietet, ihr dieses für 1,7 Mio. € abzukaufen. Hoherfreut willigt V ein und schließt am 27.1.2026 mit K einen notariell beurkundeten Kaufvertrag. Zugleich erklären beide in der Vertragsurkunde die Auflassung des Grundstücks an K, und V bewilligt die Eintragung von K als neuem Eigentümer. Da K „zur Sicherheit“ zusätzlich auf der Gewährung einer Auflassungsvormerkung besteht, bewilligt V auch deren Eintragung. Bereits am 2.2.2026 beantragt K sodann beim AG München (Grundbuchamt) sowohl die Eintragung einer Vormerkung als auch seine Eintragung als Eigentümer.

Die Freude des K währt allerdings nicht lang: Am 10.2.2026 erhält er Post von Bruno (B), dem Anfang 2026 gerichtlich bestellten Betreuer des E. Darin teilt B dem K mit, dass sich E, was zutrifft, seit Juli 2025 in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befindet; entsprechend sei E und nicht etwa V weiterhin Eigentümer des Grundstücks.

Noch bevor K irgendeinen Entschluss fasst, wird die von ihm beantragte Auflassungsvormerkung am 12.2.2026 im Grundbuch eingetragen. K sieht sich dadurch in seinen Rechten bestärkt und beschließt, das Schreiben des B zu ignorieren. Am 27.2.2026 erwirkt daher B aufgrund einstweiliger Verfügung einen Widerspruch gegen die Eintragung der V, der am 4.3.2026 im Grundbuch eingetragen wird. Gleichwohl trägt das AG München (Grundbuchamt) den K am 9.3.2026 aufgrund der Bewilligung durch V als neuen Eigentümer des Grundstücks im Grundbuch ein.

* Der Autor ist Privatdozent und Akademischer Oberrat a.Z. an der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU); er dankt Dr. Ann-Kristin Mayrhofer für die kritische Durchsicht der Klausurlösung.

Aufgebracht verlangt daraufhin B am 10.3.2026 von K im Namen von E Zustimmung zur Eintragung von E als Eigentümer im Grundbuch. Zur Begründung führt B an, dass E aufgrund seiner „Geisteskrankheit“ nie das Eigentum am Grundstück verloren habe; dies gelte erst recht, weil K ja von „der wahren Rechtslage“ erfahren habe, bevor er ins Grundbuch eingetragen wurde. K hingegen ist der Ansicht, bereits V habe infolge ihrer Gutgläubigkeit Eigentum am Grundstück erlangt. Selbst wenn dies nicht so wäre, müsse er wegen deren Eintragung jedenfalls so behandelt werden, als habe er das Grundstück von der wahren Eigentümerin „gekauft“; zudem schütze ihn die Vormerkung sowohl gegen den „unberechtigten Widerspruch“ als auch gegen die „etwaigen nachteiligen Folgen des Briefs vom 10.2.2026“.

Fallfrage

Kann E von K Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch verlangen?

Bearbeitungsvermerk

Die Fallfrage ist in einem Gutachten, das – ggf. hilfsgutachtlich – auf alle aufgeworfenen Rechtsfragen eingeht, zu beantworten. Von einer ordnungsgemäßen Vertretung des E durch B ist auszugehen. Die Bearbeitungszeit beträgt 120 Minuten.

Lösungsvorschlag

I. Anspruch E gegen K auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 894 BGB ... 786

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs 786
 - a) Ursprüngliche Rechtslage 786
 - b) Eigentumserwerb der V von E gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB 786
 - aa) Einigung und Eintragung 786
 - bb) Wirksamkeit der Einigung 787
 - cc) Zwischenergebnis 787
 - c) Gutgläubiger Eigentumserwerbs der V von E gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925, 892 Abs. 1 BGB 787
 - d) Eigentumserwerb des K von V gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB 787
 - aa) Wirksame Einigung und Übergabe und Einigsein 787
 - bb) Verfügungsbefugnis 788
 - cc) Zwischenergebnis 788
 - e) Gutgläubiger Eigentumserwerb des K von V gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925, 892 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB 788
 - aa) Rechtsgeschäftlicher Erwerb i.S.v. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB 788
 - bb) Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts 788
 - cc) Grundbuchunrichtigkeit in Ansehung eines Grundstücksrechtes 788
 - dd) Redlichkeit des K 788

(1) Grundsatz: Vollendung Rechtserwerb	789
(2) Vorverlagerung des maßgeblichen Zeitpunkts nach § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB	789
(3) Zwischenergebnis	789
ee) Kein Widerspruch im Grundbuch, § 899 BGB	790
(1) Grundsatz; keine Anwendung von § 892 Abs. 2 BGB	790
(2) Vorverlagerung gemäß oder analog § 892 Abs. 2 BGB?	790
(3) Vorverlagerung durch Vormerkung?	790
(a) Verhinderung der Widerspruchswirkung durch den Erwerb einer Vormerkung?	791
(b) Erwerb einer Vormerkung durch K, §§ 883, 885 BGB	792
(aa) Schuldrechtlicher Anspruch auf dingliche Rechtsänderung, § 883 Abs. 1 BGB	792
(bb) Bewilligung der Vormerkung gem. § 885 Abs. 1 S. 1 Fall 2 BGB ..	792
(cc) Eintragung der Vormerkung im Grundbuch gem. §§ 883 Abs. 1, 885 BGB	792
(dd) Fortdauer der Bewilligung analog § 873 Abs. 2 BGB	792
(ee) Verfügungsbefugnis der V	792
(ff) Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung, § 892 Abs. 1 S. 1 BGB oder § 893 Alt. 2 BGB	793
(gg) Zwischenergebnis	794
(4) Zwischenergebnis	794
ff) Zwischenergebnis	794
f) Zwischenergebnis	794
2. Ergebnis zu § 894 BGB	794
II. Anspruch E gegen K auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 1004 Abs. 1 BGB	794
III. Anspruch E gegen K auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB	794
IV. Ergebnis	795

Fraglich ist, ob E von K Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch verlangen kann.

Insofern kommt ein Anspruch des E gegen K vor allem aus § 894 BGB, aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB sowie aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB in Betracht. Dass der Anspruch nicht von E selbst, sondern von B namens des E geltend gemacht wird, ist unschädlich, da B als gerichtlich bestellter Betreuer des E (gem. § 1823 BGB) ohne Weiteres zu dessen Vertretung (und damit auch zur Geltendmachung etwaiger Ansprüche des E) berechtigt ist.

I. Anspruch E gegen K auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 894 BGB

Fraglich ist, ob E von K aus § 894 BGB Abgabe der zur Berichtigung des Grundbuchs nach § 19 GBO erforderlichen Bewilligungserklärungen verlangen kann. Hierfür ist zunächst erforderlich, dass (1.) das Grundbuch objektiv unrichtig ist. Zudem müsste E (2.) materiell Anspruchsberechtigter sowie K (3.) der richtige Anspruchsgegner sein. Schließlich dürften dem Anspruch (4.) keine Einwendungen bzw. Einreden entgegenstehen.

1. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Fraglich ist hier bereits die objektive Unrichtigkeit des Grundbuchs. Das Grundbuch ist immer dann objektiv unrichtig, wenn die aus dem Grundbuchinhalt ersichtliche (= formelle) Rechtslage nicht mit der wirklichen (= materiellen) Rechtslage übereinstimmt. Dies wäre der Fall, wenn hier K zu Unrecht als (neuer) Eigentümer des streitgegenständlichen Grundstücks eingetragen wäre. Zu klären ist daher, ob K Eigentümer des Grundstücks ist.

a) Ursprüngliche Rechtslage

Ursprünglich war E Eigentümer des Grundstücks. Da sich dies eindeutig aus dem Sachverhalt ergibt, bedarf es insofern keines Rückgriffs auf die Vermutung in § 891 Abs. 1 BGB bzw. wäre ein solcher – streng genommen – sogar falsch.

b) Eigentumserwerb der V von E gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB

E könnte das Eigentum am Grundstück gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB durch Übereignung an V verloren haben. Eine Übereignung nach §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB setzt (1.) eine wirksame dingliche Einigung über den Eigentumsübergang, (2.) die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer im Grundbuch, (3.) das Einigsein der Parteien im relevanten Zeitpunkt sowie (4.) die Verfügungsbefugnis des jeweiligen Veräußerers voraus.¹ Fraglich ist, ob diese Voraussetzungen hier vorliegen.

aa) Einigung und Eintragung

Hier haben sich E und V im Oktober 2025 über den Eigentumsübergang am streitgegenständlichen Grundstück notariell geeinigt, und V wurde sodann auch im November 2025 auf ihren Antrag hin (§ 13 Abs. 1 S. 1 GBO) als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Damit liegen zumindest – vorbehaltlich ihrer Wirksamkeit – eine Einigung und die Eintragung als Erwerbsvoraussetzungen vor.

¹ Siehe statt aller Vieweg/Lorz, Sachenrecht, 9. Aufl. 2022, § 13 Rn. 19.

bb) Wirksamkeit der Einigung

Fraglich ist allerdings, ob die dingliche Einigung zwischen E und V hier überhaupt wirksam war. Zwar haben E und V durch ihre gleichzeitige Anwesenheit vor dem Notar als zuständiger Stelle die Form des § 925 BGB gewahrt. Allerdings befand sich E zu diesem Zeitpunkt (Oktober 2025) bereits (seit Juli 2025) in einem die freie Willensbestimmung ausschließenden dauerhaften Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit; damit war er gem. § 104 Nr. 2 BGB geschäftsunfähig. Entsprechend war seine auf Übereignung gerichtete Willenserklärung – und damit auch die dingliche Einigung zwischen E und V insgesamt – gem. § 105 Abs. 1 BGB unwirksam.

cc) Zwischenergebnis

Mangels wirksamer dinglicher Einigung hat daher V kein Eigentum am Grundstück des E erworben.

c) Gutgläubiger Eigentumserwerbs der V von E gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925, 892 Abs. 1 BGB

Auch ein etwaiger gutgläubiger Erwerb durch V gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925, 892 Abs. 1 BGB scheidet aus. Denn der gute Glaube eines Erwerbers vermag i.R.v. § 892 BGB alleine über die fehlende Verfügungsberechtigung des jeweiligen Veräußerers, nicht jedoch über sonstige Unwirksamkeitsgründe hinwegzuhelfen. Dies gilt erst Recht im Falle einer fehlenden (unbeschränkten) Geschäftsfähigkeit; denn der Schutz nicht voll Geschäftsfähiger geht im Bürgerlichen Recht – nicht zuletzt aus der Stellung der §§ 104 ff. BGB ganz am Anfang der Rechtsgeschäftslehre ersichtlich – dem Verkehrsschutz fast immer (und somit auch hier) vor.² Mit anderen Worten wird der gute Glaube an die unbeschränkte Geschäftsfähigkeit des jeweiligen Veräußerers im BGB (anders übrigens als zum Teil im internationalen Kontext gem. Art. 13 Rom I-VO) nicht geschützt.³

d) Eigentumserwerb des K von V gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB

Allerdings könnte K das Eigentum am Grundstück erworben haben, indem V das Grundstück ihrerseits gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB an K übereignet hat. Hierfür müsste eine wirksame dingliche Einigung zwischen V und K über den Eigentumsübergang vorliegen; zudem müsste K als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen sowie zum relevanten Zeitpunkt (weiterhin) mit V einig über den Eigentumsübergang gewesen sein; als letzte Voraussetzung bedürfte es einer Verfügungsbefugnis der V hinsichtlich des Eigentums.

aa) Wirksame Einigung und Übergabe und Einigsein

Hier liegen die ersten der drei vorgenannten Voraussetzungen im Verhältnis zwischen V und K unzweifelhaft vor. Insbesondere haben sich die beiden am 27.1.2026 in der Form des § 925 BGB und damit wirksam über den Eigentumsübergang geeinigt, § 873 Abs. 1 Fall 1 BGB; zudem wurde K am 9.3.2026 als Eigentümer des Grundstücks bei fortbestehendem (überdies nach § 873 Abs. 2 BGB verbindlichem) Einigsein eingetragen.

² BGH NJW 1977, 622 (623); *Schneider*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.12.2025, § 104 Rn. 4.

³ *Schneider*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.12.2025, § 104 Rn. 4; *Spickhoff*, in: MüKo-BGB, Bd. 1, 10. Aufl. 2025, § 104 Rn. 11.

bb) Verfügungsbefugnis

Allerdings könnte V insofern die Verfügungsbefugnis gefehlt haben. Verfügungsbefugt ist nur der in seiner Verfügungsmacht nicht beschränkte Rechtsinhaber oder aber – alternativ –, wer kraft Gesetzes oder Rechtsgeschäfts (§ 185 Abs. 1 BGB) zur Verfügung über ein fremdes Recht ermächtigt ist.⁴ Mangels gesetzlicher oder rechtsgeschäftlicher Ermächtigung kam vorliegend alleine eine Verfügungsbefugnis der V aus einer unbeschränkten Rechtsinhaberschaft in Betracht. Hier hatte V jedoch, wie soeben unter 2 gezeigt, gerade nicht wirksam von E das Eigentum an dem Grundstück erlangt.

cc) Zwischenergebnis

Somit hat K jedenfalls nicht gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB Eigentum am Grundstück von V erlangt.

e) Gutgläubiger Eigentumserwerb des K von V gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925, 892 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB

Aber F könnte das Eigentum gutgläubig erworben haben gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925, 892 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB. Hierfür sind neben (1.) den „normalen“ Voraussetzungen von §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB (mit Ausnahme der Verfügungsberechtigung) zusätzlich (2.) das Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts, (3.) eine Grundbuchunrichtigkeit zugunsten des Veräußernden (hier: V), (4.) die Gutgläubigkeit des Erwerbers (hier: K) sowie (5.) das Fehlen eines Widerspruchs zum im konkreten Fall relevanten Zeitpunkt erforderlich.

aa) Rechtsgeschäftlicher Erwerb i.S.v. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB

Hier liegen die Voraussetzungen eines „normalen“ rechtsgeschäftlichen Erwerbs i.S.v. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925 BGB mit Ausnahme der Verfügungsbefugnis der V als Veräußernde vor (siehe oben).

bb) Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts

Zudem müsste die Veräußerung des Grundstücks durch V an K ein Verkehrsgeschäft darstellen. Diese – im Gesetz nicht geregelte – Voraussetzung ist immer dann erfüllt, wenn im Einzelfall auf Erwerber- und Veräußererseite weder in wirtschaftlicher noch in rechtlicher Hinsicht dieselbe(n) Person(en) beteiligt sind.⁵ Dies ist hier unzweifelhaft der Fall.

cc) Grundbuchunrichtigkeit in Ansehung eines Grundstücksrechtes

V als Verfügende müsste zudem (zu Unrecht) als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen sein und dadurch als unbeschränkt Verfügungsberechtigte legitimiert sein, § 892 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB (= positive Publizität des Grundbuchs). Hier war V seit November 2025 und bis zur Eintragung des K am 9.3.2026 als Eigentümerin ohne Verfügungsbeschränkung im Grundbuch eingetragen. Der spätere Eintrag eines Widerspruchs i.S.v. § 899 BGB am 4.3.2026 ändert hieran nichts, sondern ist vielmehr gesondert zu prüfen.

dd) Redlichkeit des K

K als Erwerber müsste zudem redlich i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB a.E. gewesen sein. Insofern schadet nach dem eindeutigen Wortlaut von § 892 Abs. 1 S. 1 BGB (anders als bei § 932 Abs. 2 BGB) lediglich

⁴ Vieweg/Lorz, Sachenrecht, 9. Aufl. 2022, § 4 Rn. 56 ff.

⁵ Näher dazu z.B. Kindler/Paulus, JuS 2013, 393 (395); Baur/Stürmer, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009, § 23 Rn. 24 ff.

positive Kenntnis der Rechtslage, wobei aus dem Wortlaut dieser Vorschrift ersichtlich grundsätzlich vermutet wird, dass ein Erwerber gutgläubig ist.

K hatte zunächst, d.h. bei Vornahme der dinglichen Einigung am 27.1.2026 und auch noch zum Zeitpunkt der Stellung seines formgerechten (§§ 19, 29 Abs. 1 GBO) Antrags i.S.v. § 13 Abs. 1 S. 1 GBO auf Grundbucheintragung am 2.2.2026 keinerlei positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs. Vielmehr hat K erst durch den Brief von B am 10.2.2026 positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs erlangt.

Da die Kenntniserlangung durch K jedoch vor der Vollendung des etwaigen Rechtserwerbes infolge der Umschreibung des Eigentums zugunsten von K am 9.3.2026 erfolgte, ist zu klären, auf welchen Zeitpunkt es für die Gutgläubigkeit i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB a.E. konkret ankommt.

(1) Grundsatz: Vollendung Rechtserwerb

Nach allgemeinen Grundsätzen ist maßgeblicher Zeitpunkt für das Vorliegen sämtlicher Erwerbsvoraussetzungen – und damit gerade auch einer etwaigen Redlichkeit des Erwerbers – grundsätzlich der Zeitpunkt der Vollendung des jeweiligen Rechtserwerbs.⁶ Danach würde die am 10.2.2026 ggf. eingetretene Bösgläubigkeit des K hinsichtlich der Eigentümerstellung der V hier einem gutgläubigen Eigentumserwerb des K an sich entgegenstehen.

(2) Vorverlagerung des maßgeblichen Zeitpunkts nach § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB

Etwas anderes könnte jedoch gelten, wenn hier der maßgebliche Zeitpunkt der Gutgläubigkeit entweder ausdrücklich kraft Gesetzes oder aus sonstigen Gründen ausnahmsweise nach vorne verschoben ist. Insofern ist zum einen denkbar, dass der Erwerb einer Vormerkung (auch) die Wirkung hat, dass eine später, jedoch noch vor dem endgültigen Rechtserwerb eingetretene Bösgläubigkeit dem Gutgläubenserwerb nicht mehr entgegensteht.⁷ Zum anderen könnte der maßgebliche Zeitpunkt kraft Gesetzes nach § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB auf die Stellung des Eintragungsantrages (hier: am 2.2.2026) vorverlegt sein, falls zu diesem Zeitpunkt bis auf die (spätere) Eintragung alle sämtlichen weiteren Erwerbsvoraussetzungen erfüllt sind.

Die Stellung des Eintragungsantrags hinsichtlich der Eigentumsumschreibung durch K i.S.v. § 13 Abs. 1 S. 1 GBO war, sieht man von der späteren Eintragung ab, die letzte zu diesem Zeitpunkt noch offene Erwerbsvoraussetzung. Somit greift hier ohne Weiters § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB ein; für die Gutgläubigkeit des K kam es hier folglich nur auf den Zeitpunkt der Antragstellung am 2.2.2026 an. Grund hierfür ist, dass der jeweilige Erwerber vor zufälligen Verzögerungen des ohne sein Zutun staatlich angeordneten Eintragsverfahrens, auf die er keinen Einfluss hat, geschützt werden soll.⁸

(3) Zwischenergebnis

Somit schadet die am 10.2.2026 etwaig eingetretene Bösgläubigkeit des K in Bezug auf die fehlende Eigentümerstellung der V entgegen allgemeinen Grundsätzen gem. § 892 Abs. 2 Hs. 1 BGB nicht (mehr). K war damit gutgläubig i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB a.E.

⁶ Vieweg/Lorz, Sachenrecht, 9. Aufl. 2022, § 4 Rn. 53.

⁷ Vgl. dazu etwa Assmann, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2026, § 883 Rn. 154 ff. m.w.N.

⁸ Schäfer, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 53.

ee) Kein Widerspruch im Grundbuch, § 899 BGB

Schließlich dürfte zugunsten des E kein Widerspruch im Grundbuch gegen dessen Richtigkeit eingetragen sein, § 899 Abs. 1 BGB. Denn ein eingetragener Widerspruch steht einem gutgläubigen Eigentumserwerb vom Nichtberechtigten aus § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB ersichtlich gleichermaßen wie eine fehlende Gutgläubigkeit entgegen.

Das zuständige Grundbuchamt hat zugunsten von E am 4.3.2026 aufgrund einer einstweiligen Verfügung (vgl. § 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 BGB) einen Widerspruch gegen die Eintragung der V als Eigentümerin des streitgegenständlichen Grundstücks eingetragen. Da dieser Zeitpunkt einerseits vor dem späteren etwaigen Rechtserwerb des K (am 9.3.2026), andererseits jedoch nach der dinglichen Einigung (am 27.1.2026) sowie der Antragstellung hinsichtlich der Eintragung durch K (am 2.2.2026) liegt, ist zu klären, (bis) zu welchem Zeitpunkt ein Widerspruch eingetragen werden muss, um einen gutgläubigen Eigentumserwerb nach § 892 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB zu verhindern.

(1) Grundsatz; keine Anwendung von § 892 Abs. 2 BGB

Ebenso wie bei der Gutgläubigkeit folgt aus allgemeinen Grundsätzen, dass ein redlicher Eigentumserwerb i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB gem. § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB grundsätzlich immer dann ausscheidet, wenn ein Widerspruch jedenfalls zum Zeitpunkt des finalen etwaigen Rechtserwerbs, d.h. bei Vorliegen sämtlicher anderer Erwerbsvoraussetzungen, vorliegt.⁹ Demzufolge wäre hier an sich ein redlicher Eigentumserwerb des K gem. §§ 899, 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB ausgeschlossen, da am 9.3.2026, als das Eigentum auf K umgeschrieben wurde, bereits ein Widerspruch – und zwar aus dem Gesamtkontext ersichtlich gerade zugunsten des E – im Grundbuch eingetragen war.

(2) Vorverlagerung gemäß oder analog § 892 Abs. 2 BGB?

Der Zeitpunkt, bis zu dem ein Widerspruch überhaupt einem redlichen Eigentumserwerb nach § 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2 BGB entgegensteht, könnte jedoch – wie bei der Gutgläubigkeit – gem. § 892 Abs. 2 BGB nach vorne (auf die Antragstellung) verlegt sein.

Allerdings findet § 892 Abs. 2 BGB nach seinem eindeutigen Wortlaut keine Anwendung auf einen Widerspruch gem. § 899 BGB. Möglicherweise ist die Vorschrift aber analog auf den Widerspruch anzuwenden. Dagegen spricht jedoch entscheidend, dass ein Widerspruch den gutgläubigen Erwerb gerade objektiv und unabhängig davon verhindert, ob der jeweilige Erwerber Kenntnis von dem Widerspruch hatte.¹⁰ § 892 Abs. 2 BGB wiederum betrifft aber gerade nur die subjektive Voraussetzung eben einer (fehlenden) Kenntnis. Mangels Vergleichbarkeit der Interessenlage scheidet insofern daher richtigerweise und auch nach h.M. eine analoge Anwendung von § 892 Abs. 2 BGB aus.¹¹

Hinweis: Eine a.A. ist – mit entsprechender Begründung – ebenfalls vertretbar; dann müssen allerdings die folgenden Ausführungen hilfsgutachtlich erfolgen.

(3) Vorverlagerung durch Vormerkung?

Eine Unbeachtlichkeit des Widerspruchs zugunsten des E könnte jedoch daraus folgen, dass K womöglich bereits vor der Eintragung des Widerspruchs eine Vormerkung erworben hat.

⁹ Schäfer, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 42.

¹⁰ Vgl. Hertel, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.12.2024, § 899 Rn. 48 f.

¹¹ Siehe implizit Schäfer, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 42.

(a) Verhinderung der Widerspruchswirkung durch den Erwerb einer Vormerkung?

Zu klären ist daher zunächst, ob der etwaige Erwerb einer Vormerkung überhaupt die Wirkung hat, dass ein nach Erwerb der Vormerkung eingetragener Widerspruch entgegen §§ 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2, 899 BGB einem redlichen Eigentumserwerb ausnahmsweise doch nicht entgegensteht.

Das Gesetz selbst trifft insofern keine ausdrückliche Regelung. Vielmehr gewährleistet § 883 Abs. 2 BGB „lediglich“ einen relativen Schutz vor etwaigen späteren Zwischenverfügungen des Veräußerers (hier: V), und § 883 Abs. 3 BGB betrifft den etwaigen späteren Rang bestimmter „vorgemerkter“ dinglicher Rechte. Die Eintragung eines Widerspruchs stellt jedoch insbesondere keine „Zwischenverfügung“ i.S.v. § 883 Abs. 2 BGB dar; denn Verfügung ist grundsätzlich nur die Veräußerung, Aufgabe, Belastung oder Inhaltsänderung eines bestehenden dinglichen oder sonstigen Rechts.¹² Demgegenüber dient ein Widerspruch i.S.v. § 899 BGB (in Ergänzung zu § 894 BGB) „lediglich“ dem Schutz des tatsächlichen Rechtsinhabers gerade vor Verfügungen über sein jeweiliges dingliches Recht.

Aus dem Schweigen des Gesetzes könnte somit der Schluss zu ziehen sein, dass eine Vormerkung (mangels entsprechender Regelung) gerade nicht vor den nachteiligen Wirkungen eines nach deren Erwerb, jedoch vor dem gesicherten Rechtserwerb eingetragenen Widerspruchs schützt.¹³ Umgekehrt nimmt allerdings eine Vormerkung aus den genannten Vorschriften ersichtlich bereits wesentliche Wirkungen des durch sie gesicherten Rechtserwerbs voraus, indem der jeweilige Erwerber letztlich im Ergebnis so gestellt werden soll, als hätte er zum Zeitpunkt der Entstehung der jeweiligen Vormerkung bereits das vorgemerkte dingliche Recht erworben.¹⁴ Zwar ist die Vormerkung nach h.M. nicht als eigenständiges, echtes dingliches Recht anerkannt;¹⁵ jedoch zeigen neben §§ 883 Abs. 2 und 3 BGB gerade auch § 106 InsO und §§ 48, 119 ZVG, dass die Vormerkung – als nach h.M. Sicherungsmittel eigener Art¹⁶ – sehr wohl bereits bestimmte dingliche Wirkungen entfaltet. Diese dingliche Sicherungswirkung der Vormerkung, die zugleich auch (im Sinne eines von der h.M. unter zusätzlichen Voraussetzungen anerkannten Anwartschaftsrechts¹⁷) die Verkehrsfähigkeit des gesicherten Rechtserwerbs gewährleistet, wäre wiederum gefährdet, wenn die Vormerkung nicht zugleich auch gegen sonstige, in § 883 BGB nicht ausdrücklich erwähnte und von außen stammende Erwerbshindernisse schützen würde.¹⁸

Entsprechend ist mit der h.M. davon auszugehen, dass sich ein Widerspruch bzw. das durch diesen wiederum gesicherte Recht nicht gegen die Sicherungswirkung der Vormerkung durchsetzen kann; mit anderen Worten hindert ein nach Erwerb einer Vormerkung eingetragener Widerspruch somit – entgegen den allgemeinen Grundsätzen sowie §§ 892 Abs. 1 S. 1 Hs. 2, 899 BGB und über den Wortlaut des Gesetzes hinaus – nicht einen späteren redlichen Eigentumserwerb.¹⁹

¹² Bayreuther, in: MüKo-BGB, Bd. 1, 10. Aufl. 2025, § 185 Rn. 3.

¹³ So Assmann, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2026, § 883 Rn. 154 ff.

¹⁴ Lettmaier, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 883 Rn. 58.

¹⁵ Kesseler, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2020, § 883 Rn. 22; Lettmaier, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 883 Rn. 5; Knöpfle, JuS 1981, 157 ff.

¹⁶ BGHZ 25, 16 (23) = NJW 1957, 1229; RGZ 151, 389 (392); Lettmaier, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 883 Rn. 5.

¹⁷ Vgl. dazu Lettmaier, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 883 Rn. 58 m.w.N.

¹⁸ So schon RGZ 121, 44 ff.

¹⁹ BGH NJW-RR 2008, 102 (104); BGH NJW 1981, 446 (447); OLG München NJW-RR 2016, 1297 (1298 f.); RGZ 121, 44 ff.; Lettmaier, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 883 Rn. 58; Schäfer, in: MüKo-BGB, Bd. 8, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 42; a.A. Assmann, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2026, § 883 Rn. 154; Wiegand, JuS 1975, 205 (212).

Hinweis: Eine a.A. ist hier (mit der starken Mindermeinung) gleichermaßen vertretbar; entscheidet sich ein Bearbeiter hierfür, muss aber zur vollständigen Behandlung aller im Sachverhalt aufgeworfenen Probleme dennoch hilfsgutachtlich der Erwerb der Vormerkung durch K von V geprüft werden.

(b) Erwerb einer Vormerkung durch K, §§ 883, 885 BGB

Somit ist weiter zu prüfen, ob K überhaupt wirksam eine Vormerkung erworben hat. Der Ersterwerb einer Vormerkung beurteilt sich grundsätzlich nach §§ 883, 885 BGB. Danach muss (1.) ein zu sichernder (ggf. erst zukünftiger oder bedingter, vgl. § 883 Abs. 1 S. 2 BGB) schuldrechtlicher Anspruch auf dingliche Rechtsänderung an einem Grundstück existieren; zusätzlich bedarf es (2.) einer Eintragungsbewilligung des Betroffenen oder einer dies anordnenden einstweiligen Verfügung, (3.) der Eintragung ins Grundbuch sowie (4.) der Fortdauer der Bewilligung grundsätzlich bis zur Eintragung. Schließlich muss (5.) dem jeweils Bewilligenden insofern eine Verfügungsbefugnis zukommen.

(aa) Schuldrechtlicher Anspruch auf dingliche Rechtsänderung, § 883 Abs. 1 BGB

Zunächst müsste K einen wirksamen schuldrechtlichen Anspruch auf dingliche Rechtsänderung am Grundstück innegehabt haben, § 883 Abs. 1 S. 1 BGB. V und K haben am 27.1.2026 einen wirksamen (§ 311b Abs. 1 S. 1 BGB) notariellen Kaufvertrag über das streitgegenständliche Grundstück abgeschlossen. Entsprechend hatte K gegen V aus § 433 Abs. 1 S. 1 BGB einen Anspruch u.a. auf Übereignung des Grundstücks inne; somit liegt, da die Übereignung einer unbeweglichen Sache eine Auflassung i.S.v. § 925 BGB voraussetzt, eine sog. „Auflassungsvormerkung“²⁰ vor.

(bb) Bewilligung der Vormerkung gem. § 885 Abs. 1 S. 1 Fall 2 BGB

Zudem hat V dem K ebenfalls am 27.1.2026 die Eintragung einer Vormerkung bewilligt, § 885 Abs. 1 S. 1 Fall 2 BGB.

(cc) Eintragung der Vormerkung im Grundbuch gem. §§ 883 Abs. 1, 885 BGB

Die (Auflassungs-)Vormerkung des K wurde – auf Antrag des K vom 2.2.2026 hin – am 12.2.2026 im Grundbuch eingetragen.

(dd) Fortdauer der Bewilligung analog § 873 Abs. 2 BGB

Zu diesem Zeitpunkt waren sich K und V auch noch einig über den Erwerb der Auflassungsvormerkung durch K. Dies folgt schon (implizit) aus dem Sachverhalt; jedenfalls und zudem war die am 27.1.2026 diesbezüglich getroffene Bewilligung der V analog § 873 Abs. 2 BGB²¹ sogar ausnahmsweise bindend.

(ee) Verfügungsbefugnis der V

Schließlich müsste V überhaupt verfügungsbefugt hinsichtlich der Eigentumsübertragung (und damit zugleich zur Gewährung einer entsprechenden Vormerkung) gewesen sein. Daran fehlt es jedoch; denn V ist, wie oben gezeigt, mangels wirksamer Einigung mit E gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 105 Abs. 1, 104 Nr. 2 BGB trotz ihrer zwischenzeitlichen Eintragung im Grundbuch nicht Eigentümerin des Grundstücks geworden. Somit besaß V weder genuine Rechtsmacht zur Übertragung des Eigentums noch – als *minus* dazu – zur Gewährung einer Auflassungsvormerkung.

²⁰ Berger, in: Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 19. Aufl. 2023, § 883 Rn. 5.

²¹ Enders, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.1.2026, § 873 Rn. 160 ff.

(ff) Gutgläubiger Erwerb der Vormerkung, § 892 Abs. 1 S. 1 BGB oder § 893 Alt. 2 BGB

Aber K könnte die Vormerkung von V als Nichtberechtigter entweder gem. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB oder aber gem. § 893 Alt. 2 BGB gutgläubig erworben haben.

Zunächst ist zu klären, ob eine Vormerkung überhaupt gutgläubig erworben werden kann. Dagegen könnte sprechen, dass die Vormerkung streng genommen kein dingliches Recht des Vorge-merkten „an“ einem Grundstück begründet, sondern nur ein Sicherungsmittel eigener Art;²² folglich passt § 892 Abs. 1 S. 1 BGB insoweit seinem Wortlaut nach nicht. Allerdings könnte § 892 Abs. 1 S. 1 BGB wegen der oben dargestellten quasi-dinglichen Wirkung der Vormerkung analog auf deren Erst-erwerb anzuwenden sein.²³ Dagegen spricht jedoch, dass eine Bewilligung i.S.v. § 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB richtigerweise als einseitige, empfangsbedürftige materiell-rechtliche Willenserklärung – und damit zugleich als Rechtsgeschäft – einzuordnen ist.²⁴ Vor diesem Hintergrund unterfällt der Erst-erwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten richtigerweise – als rechtsgeschäftliche Verfügung – § 893 Alt. 2 BGB.²⁵ Entsprechend liegen die Voraussetzungen einer analogen Anwendung von § 892 Abs. 1 S. 1 BGB (insbesondere eine planwidrige Regelungslücke) hier nicht vor²⁶ (a.A. vertretbar).

Somit ist ein gutgläubiger Ersterwerb einer Vormerkung vom Nichtberechtigten gem. § 893 Alt. 2 BGB möglich.²⁷ Fraglich ist daher weiter, ob die Voraussetzungen dieser Norm (und damit kraft der dort angeordneten Verweisung zugleich diejenigen von § 892 Abs. 1 S. 1 BGB) hier vorliegen.

Weiterhin müsste das Grundbuch zur Zeit der Vollendung des Rechtserwerbs unrichtig und die verfügende V dadurch als Berechtigte legitimiert gewesen sein. Das Grundbuch war, wie oben gezeigt, zum Zeitpunkt des etwaigen Erwerbs der Vormerkung durch K am 12.2.2026 unrichtig; denn statt des tatsächlichen Rechtsinhabers E war seit November 2025 bis zum 9.3.2026 die V im Grundbuch als Eigentümerin des Grundstücks eingetragen.

Zudem müsste K zum relevanten Zeitpunkt gutgläubig i.S.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB a.E. gewesen sein. Wie oben gezeigt, schadet dabei i.R.v. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB (und damit auch § 893 Alt. 2 BGB) nur eine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs. K hat, wie bereits oben gezeigt, erst am 10.2.2026 durch den Brief des B positive Kenntnis vom fehlenden Eigentum der V erlangt. Somit war K zum Zeitpunkt des etwaigen Erwerbs der Vormerkung infolge deren Eintragung am 12.2.2026 bösgläubig und scheidet damit nach allgemeinen Grundsätzen an sich auch der gutgläubige Erwerb einer Vormerkung aus.

Jedoch wird der Zeitpunkt, zu dem die Gutgläubigkeit des K vorliegen muss, (ebenso wie in Bezug auf den Eigentumserwerb selbst, siehe oben) gem. § 893 Alt. 2 BGB entsprechend § 892 Abs. 2 Alt. 1 BGB auf den Zeitpunkt der Stellung des Antrags auf Eintragung der Vormerkung vorverlegt, falls die Eintragung der letzte Erwerbsakt ist. Dies war hier der Fall. Als er den entsprechenden Antrag am 2.2.2026 gestellt hat, wusste K aber noch nichts von dem fehlenden Eigentum der V. Somit war K zu dem nach §§ 893 Alt. 2, 892 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Alt. 1 BGB relevanten Zeitpunkt gutgläubig.

Zum Zeitpunkt der Entstehung der Auflassungsvormerkung des K am 12.2.2026 war im Grund-buch auch noch kein Widerspruch zugunsten des E (sondern erst am 4.3.2026) eingetragen.

²² Assmann, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2026, § 883 Rn. 129.

²³ Weber, Die Anwendung der Vorschriften über Rechte an Grundstücken auf die Vormerkung, 1962, S. 152.

²⁴ So Assmann, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2026, § 885 Rn. 18.

²⁵ Assmann, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.2.2026, § 885 Rn. 130.

²⁶ Deppert, Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung, 1970, S. 61 ff.; Krauthausen, Gutgläubiger Erwerb der Vor-merkung, 1963, S. 24; a.A. Reinicke, NJW 1964, 2373 (2374).

²⁷ BGH BeckRS 2024, 10658 Rn. 24; Bongartz, Die Wirkungen der Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Hypothek, 1904, S. 72 f.; Canaris, in: FS Flume, Bd. 1, 1978, S. 371 (388); Mülbart, AcP 197 (1997), 335 (340 ff.); Tiedtke, Jura 1981, 354 (361).

(gg) Zwischenergebnis

Somit hat K am 12.2.2026 gutgläubig eine Auflassungsvormerkung am (damals noch) Grundstück des E erworben.

(4) Zwischenergebnis

Infolge der zuvor (am 12.2.2026) gutgläubig erworbenen Auflassungsvormerkung des K stand damit die spätere Eintragung des Widerspruchs zugunsten von E am 4.3.2026 dem (gutgläubigen) Eigentumserwerb des K nicht entgegen (a.A. vertretbar).

ff) Zwischenergebnis

Somit hat K hier von V als Nichtberechtigter zulasten des E als vormaligem Eigentümer gutgläubig das Eigentum am streitgegenständlichen Grundstück erworben gem. §§ 873 Abs. 1 Fall 1, 925, 892 Abs. 1 S. 1 Fall 1 BGB.

f) Zwischenergebnis

K ist daher Eigentümer des Grundstücks geworden. Folglich stimmt die formelle mit der materiellen Rechtslage überein; das Grundbuch ist somit *nicht* unrichtig.

2. Ergebnis zu § 894 BGB

E hat keinen Anspruch gegen K aus § 894 BGB, da das Grundbuch mit der Eintragung des K als Eigentümer am 9.3.2026 richtig geworden ist.

II. Anspruch E gegen K auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 1004 Abs. 1 BGB

Ein etwaig denkbarer Anspruch des E gegen K aus § 1004 Abs. 1 BGB wird durch § 894 BGB als *lex specialis* verdrängt.²⁸

III. Anspruch E gegen K auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung gem. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB

Fraglich ist zuletzt, ob E von K aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer verlangen kann. Dem steht jedoch der Vorrang der Leistungskondition entgegen, wonach Ansprüche aus Nichtleistungskondition (insbesondere einer Eingriffskondition) ausgeschlossen sind, wenn der Bereicherungsgegenstand (wie hier: die Buchposition des K) durch eine vorrangige Leistung (hier: der V gegenüber K) erlangt wurde.²⁹ Gründe für eine ausnahmsweise mögliche³⁰ Durchbrechung dieses sog. Subsidiaritätsprinzips sind vorliegend nicht ersichtlich.

²⁸ BGHZ 5, 76 (82) = NJW 1952, 622; RGZ 135, 33 (35); 57, 320 (322); *Hertel*, in: BeckOGK BGB, Stand: 1.12.2024, § 885 Rn. 101.

²⁹ BGHZ 56, 228 (240); 69, 186 (189); BGH NJW 2007, 3127 (3130); OLG Hamm NJW 1974, 951 (953); *Schwab*, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 812 Rn. 66 f.

³⁰ *Schwab*, in: MüKo-BGB, Bd. 7, 9. Aufl. 2024, § 812 Rn. 67.

Paulus: Immobilieninvestment richtig gemacht – oder doch nicht?

IV. Ergebnis

E hat somit gegen K keinerlei Anspruch auf Zustimmung zu seiner Eintragung als Eigentümer im Grundbuch inne.

Hinweis: Eine a.A. ist mit der vorerwähnten Mindermeinung, die eine widerspruchshemmende Wirkung der Vormerkung verneint, ebenso gut vertretbar.