

# Sachenrecht

Einheit 15: Vormerkung und Vorkaufsrecht

## Zweck einer Vormerkung

1

Notarieller Kaufvertrag und Auflassung  
Bewilligung, Antrag auf Eintragung und  
Eintragung **der Vormerkung**

Ggf. auch Bewilligung, Antrag und Eintragung eines Grundpfandrechts

2

Erbringung der Gegenleistung

3

Bewilligung, Antrag auf Eintragung und  
Eintragung **des vorgemerkten Rechts**

Löschung der Vormerkung

- Die Vormerkung soll zeitliche Verzögerungen zwischen schuldrechtlichem Vertrag und Abschluss des dinglichen Vollzugs auffangen bzw. absichern
- Typische Risiken für Erwerber dinglicher Rechte:
  - Rechtserwerb Dritter
  - Zwangsvollstreckung gegen die Veräußerin
  - Insolvenz der Veräußerin
- Unterschied zwischen Vormerkung und Widerspruch (§ 899 BGB):
  - Die Vormerkung schützt vor Verfügungen des Berechtigten (sie *prophezeit*)
  - Der Widerspruch schützt vor Verfügungen des Nichtberechtigten (er *protestiert*)

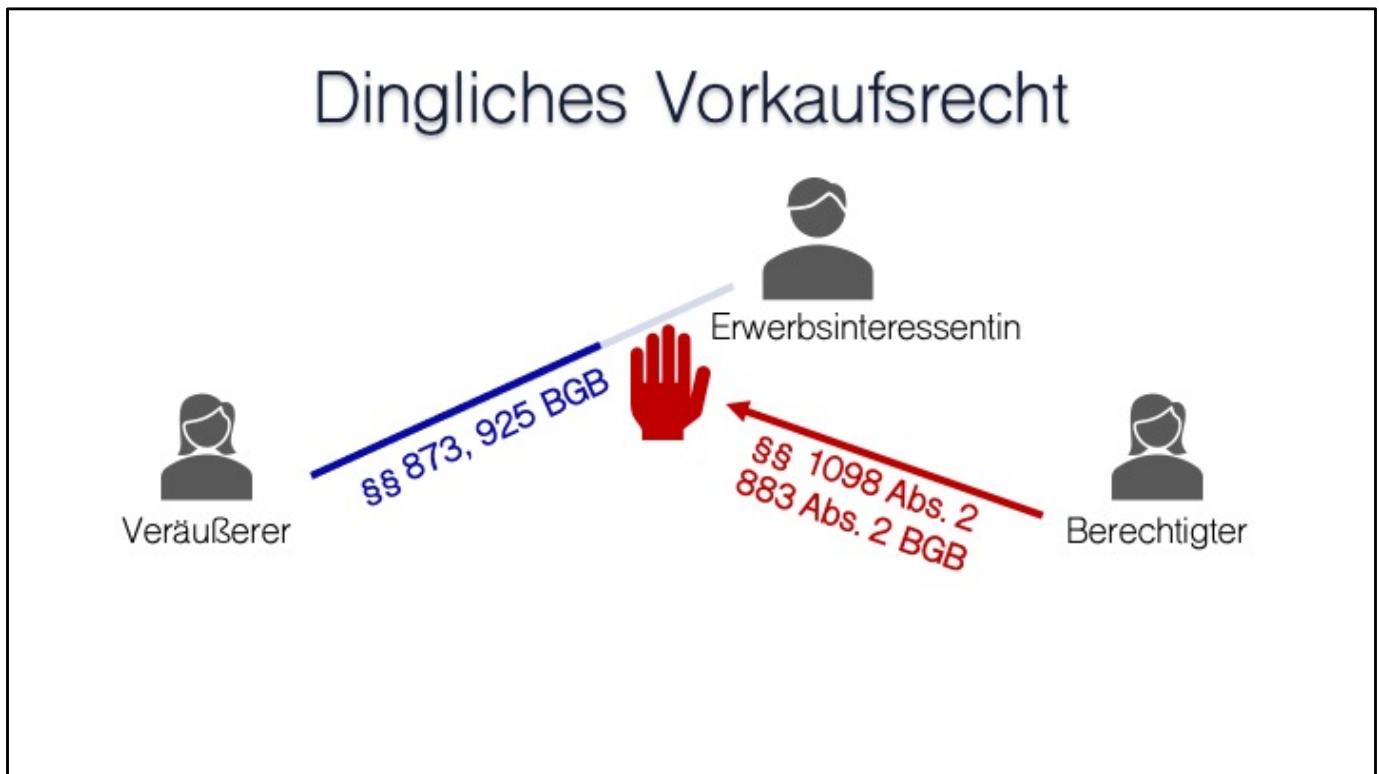
# Wesen der Vormerkung



## Akzessorische Verbindung zwischen Anspruch und Vormerkung

- Akzessorietät = Die Vormerkung kann nur mit einem Anspruch bestehen
- Entstehung = Ersterwerb (§§ 883 ff. als *leges speciales* ggü. §§ 873 ff. BGB)
  - Sicherungsfähiger Anspruch, § 883 Abs. 1 S. 1 BGB
    - hM: Künftige Ansprüche sind vormerkungsfähig, wenn ihr Rechtsboden schon so weit bereitet ist, dass ihre Entstehung nur noch vom Willen des künftig Berechtigten abhängt, z.B. bei Vorvertrag oder *falsus procurator* auf Käuferseite
    - aA: Ansprüche bereits dann vormerkungsfähig, wenn noch öffentlich-rechtliche Genehmigungen ausstehen
  - Bewilligung, § 885 Abs. 1 S. 1 BGB
    - Fällt üblicherweise zusammen mit der Bewilligung nach § 19 GBO
  - Eintragung im Grundbuch, § 883 Abs. 1 S. 1 BGB
  - Berechtigung, ansonsten § 892, § 893 Alt. 2 BGB
- Erlöschen insb. bei Erlöschen des gesicherten Anspruchs (Akzessorietät!)
- Wirkungen der Vormerkung:
  - Rangwirkung, §§ 879, 883 Abs. 3 BGB
  - Relative Unwirksamkeit beeinträchtigender Verfügungen, § 883 Abs. 2 BGB (≠ Grundbuchsperr)
  - Anspruch auf Zustimmung zur Löschung vormerkungswidriger Eintragungen aus § 888 Abs. 1 BGB (und nicht Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB!)
  - Grenzfall: Mietvertrag als vormerkungswidrige Verfügung?
    - eA: Ja, wegen der quasi-dinglichen Wirkung des § 566 BGB
    - aA: Nein, da Vertragsschluss und Vertragsübergang keine Verfügungen sind





- Bitte lesen Sie mindestens §§ 1094 und 1098 BGB
- Vorkauf = Recht zum Eintritt in einen abschlussreifen Kaufvertrag mit einem Dritten
  - Schuldrechtliches Vorkaufsrecht, §§ 463–473 BGB
    - Entweder privatautonom vereinbart oder gesetzlich angeordnet, so etwa in § 577 BGB das Vorkaufsrecht des Mieters
    - Bei Vereitelung des Vorkaufs nur Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Differenz zwischen Marktwert und Kaufpreis
  - Dingliches Vorkaufsrecht, §§ 1094–1104 BGB
    - Wirkung einer Vormerkung nach §§ 1098 Abs. 2, 883 Abs. 2 BGB



- Wiederholungsfragen:
  - Was bedeutet relative Unwirksamkeit i.S.d. § 883 Abs. 2 BGB?
  - Wann kann eine Vormerkung gutgläubig erworben werden?
  - Wie kann eine dinglich Vorkaufsberechtigte die Inhaberin einer ihren Übereignungsanspruch beeinträchtigenden Grundbuchposition aus dem Grundbuch tilgen lassen?