

# AUFLASSUNGSPRINZIP IN DEUTSCHEN SACHENRECHT

*Yrd. Doç. Dr. Burcu Kalkan Oğuztürk\**

## A- ÜBERBLICK

Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches wurden in den letzten Jahren erweitert, unter anderem auch im Hinblick auf den Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken (Buch 3, Abschnitt 3, Titel 2). Auf Grund der durchgesetzten Veränderungen in diesem Abschnitt des Bürgerlichen Gesetzbuches<sup>1</sup> enthält nun das § 925 BGB zusätzliche Bestimmungen zu den bereits im Jahr 1900 in Kraft getretenen Auflassungen und ist somit eine Spezialvorschrift zu § 873 BGB. In dieser Zusatzauflassung wird die Übereinkunft und Einigung der Übertragung eines Grundstückes behandelt.

Die Einigung der Übertragung eines Grundstückes wird in einer Spezialvorschrift zu § 873 BGB festgelegt<sup>2</sup>. Die darin enthaltenen Bestimmungen sind zusätzlich zu der ursprünglichen Auflassung § 873 BGB zu beachten. Laut § 925 Abstract 1 Satz 1 BGB muss die Auflassung vor einer dafür zuständigen Stelle, bevorzugt einem Notariat, bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien dargelegt und erklärt werden. Diese Formvorschrift gewährleistet die korrekte und vollständige Vorlage der für

---

\* İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

<sup>1</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. 2003 I S. 738) FNA 400-2, Zuletzt geändert durch Art. 27 Bundesrecht-BereinigungsG vom 8. 12. 2010 (BGBl. I S. 1864) <http://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata/ges/BGB/cont/BGB.htm> (Online, 05.01.2011).

<sup>2</sup> [http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/beckok\\_gbor\\_10\gbo\cont\beckok.gbo.p20.glc.gliv.g11.htm&pos=3&hlwords=meikel/b%C3%B6ttcher#xhlhit](http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata/komm/beckok_gbor_10\gbo\cont\beckok.gbo.p20.glc.gliv.g11.htm&pos=3&hlwords=meikel/b%C3%B6ttcher#xhlhit) (Online, 04.01.2011). ; Jan, Wilhelm, Sachenrecht, 3. Auflage, De Gruyter Rechtswissenschaftenverlags, Berlin, 2007, s. 329. ; Mathias, Habersack, Examens-Repetitorium Sachenrecht, 6. Auflage, C.F. Müller Verlag, 2010, s. 142. ; Harm, Peter Westermann, BGB-Sachenrecht, 11. Neubearbeitete Auflage, C.F. Müller Verlag, 2005, s. 151.

die Grundbucheintragung benötigten Unterlagen. Gleichzeitig soll ein Auseinanderfallen von Grundbuchstand und materieller Rechtslage nach Möglichkeit verhindert werden<sup>3</sup>. Daneben sollen die allgemeinen Schutzzwecke von Beurkundungsvorschriften, insbesondere der Übereilungsschutz und die Warnfunktion, erreicht werden<sup>4</sup>. Notwendig dafür sind zwei sich inhaltlich deckende Erklärungen, durch die der Eigentumswechsel herbeigeführt wird. „Der Regelfall ist die mündliche Erklärung der Auflassung, jedoch genügt jede Art der Erklärungsabgabe, sofern sich für die anwesenden Vertragspartner kein Zweifel am Einverständnis mit dem gesamten Inhalt der Auflassung ergeben können, wie zum Beispiel durch ein optisches Zustimmungszeichen wie Kopfnicken oder die Unterzeichnung der Urkunde direkt im Anschluss an deren Verlesung“<sup>5</sup>. Mündlichkeit der Auflassung wird somit nicht verlangt. Bloßes Stillschweigen wird jedoch nicht als konkludente Erklärung anerkannt, kann aber dennoch bei weiteren Anhaltspunkten als schlüssige Erklärung ausgelegt werden, sofern ein diesbezüglicher Rechtsfolgswillen feststellbar ist. Ebenso ist die bloße Zurkenntnisnahme der Auflassungserklärung der einen Partei durch die zweite anwesende Partei allein nicht ausreichend, um das Vorliegen einer Einigungserklärung zu bestätigen<sup>6</sup>.

---

<sup>3</sup> Rainer, Kanzleiter, Münchener Kommentar zum BGB, 5. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2009, Band 6, Buch 3, BGB § 925 Auflassung, Randnummer 1- 2. ; Hans Josef, Wieling, Sachenrecht, 2. Auflage, Springer Verlag, Berlin, Heidelberg, 2006, s. 36.

<sup>4</sup> Bamberger/ Roth/ Grün, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2008, Band 2, BGB § 925, Rn. 3.

<sup>5</sup> Dieselbe: [http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata\komm\beckok\\_gb\\_or\\_10\gbo\cont\beckok.gbo.p20.glc.gliv.g11.htm&pos=3&hlwords=meikel/b%C3%B6tcher#xhlhit](http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata\komm\beckok_gb_or_10\gbo\cont\beckok.gbo.p20.glc.gliv.g11.htm&pos=3&hlwords=meikel/b%C3%B6tcher#xhlhit) (Online, 26.12.2010). ; „OLG Rostock: Vor dem Notar erklärte Auflassung ohne Unterschrift“, Deutsche Notar-Zeitschrift, 2007, s. 220. ; Kanzleiter, dieselbe, Rn. 21. ; Christoph, Reithmann, „BayObLG: Nachweis einer formgerechten Auflassung, Nachweis einer formgerechten Auflassung“, DNotZ, 2001, s. 563.

<sup>6</sup> Dieselbe: [http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata\komm\beckok\\_gbor\\_10\gbo\cont\beckok.gbo.p20.glc.gliv.g11.htm&pos=3&hlwords=meikel/b%C3%B6tcher#xhlhit](http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata\komm\beckok_gbor_10\gbo\cont\beckok.gbo.p20.glc.gliv.g11.htm&pos=3&hlwords=meikel/b%C3%B6tcher#xhlhit) (Online, 05.01.2011). ; Pfälzisches OLG Zweibrücken, Beschluss vom 5. 5. 2009 - 3 W 60/09 mit Anmerkung von Notarassessor Dr. Benedikt Schmitz, Düsseldorf, „Liegenschaftsrecht – Zum Nachweis der Auflassung im Grundbuchverfahren“, Rheinische Notar Zeitschrift( RNotZ), 2009, s. 654.

Nach BGB § 925, Auflassung<sup>7</sup>:

(1) 1- Die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach BGB § 873 erforderliche Einigung des Veräußerers und des Erwerbers (Auflassung) muss bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zuständigen Stelle erklärt werden.

2- Zur Entgegennahme der Auflassung ist, unbeschadet der Zuständigkeit weiterer Stellen, jeder Notar zuständig.

3- Eine Auflassung kann auch in einem gerichtlichen Vergleich oder in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan erklärt werden.

(2) Eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, ist unwirksam.

Und nach BGB § 873, Erwerb durch Einigung und Eintragung:

(1) Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Recht sowie zur Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Teils über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein anderes vorschreibt.

(2) Vor der Eintragung sind die Beteiligten an die Einigung nur gebunden, wenn die Erklärungen notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Teil eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat.

„BGB § 925 trifft für die zur dinglichen Eigentumsänderung an Grundstücken erforderlichen Einigung des § 873 eine Sonderregelung bezüglich deren Form (Abs 1) und deren Inhalt (Abs 2); mit der eigenständigen Bezeichnung der Einigung über den Eigentumswechsel als Auflassung (Legaldefinition, § 925 Abs 1 S 1 HS 1) unterstreicht das Gesetz auch terminologisch deren besondere Bedeutung. BGB § 925 erfasst ausschließlich den rechtsgeschäftlichen Erwerb von Grundstückseigentum, nicht dagegen sonstige Erwerbsarten, wie Gesetz (zB Erbgang, § 1922), Staatsakt (zB Zuschlag in der Zwangsversteigerung, § 90

---

<sup>7</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. 2003 I S. 738) FNA 400-2, Zuletzt geändert durch Art. 27 Bundesrecht-BereinigungsG vom 8. 12. 2010 (BGBl. I S. 1864) <http://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata/ges/BGB/cont/BGB.htm> (Online, 05.01.2011).

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG); Restitution nach dem, § 34 Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen (Vermögensgesetz -VermG), Buchersitzung (§ 900) und Aneignung (§ 927 Abs 2, 928 Abs 2, Art 129 Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB), auch nicht sonstige rechtsübertragende rechtsgeschäftliche Erwerbe (Erbeilsübertragung, § 2033)<sup>8</sup>.

### B- BEDEUTUNG DER NORM UND IHREM ZWECK

Während die Einigung über die Bestellung und Übertragung dinglicher Rechte nach § 873 BGB grundsätzlich Form frei ist<sup>9</sup>, schreibt § 925 BGB die Form der Erklärung vor dem Notar bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Vertragsteile wegen der besonderen Bedeutung der Rechtslage als Sonderregelung für die Einigung über den Übergang des Eigentums vor (nach der Legaldefinition des § 925 die „Auflassung“). Die Formvorschrift, die zur Beurkundung der Auflassung führt, hat grundsätzlich dieselben Schutzzwecke wie andere Beurkundungsvorschriften, wenn auch mit anderer Gewichtung: Während die Warn-, die Beratungs- und die Belehrungsfunktionen von einem weniger starken Gewicht bei § 925 BGB als bei BGB § 311 Abs. 1 sind, erlangt bei § 925 BGB der Zweck der Formvorschrift besondere Bedeutung, einwandfreie, hinreichende und klare Unterlagen für die Grundbucheintragung zu gewährleisten<sup>10</sup>, die Eigentumsumschreibung nur auf Grund solcher korrekten Unterlagen vorzunehmen und damit ein Auseinanderfallen zwischen Grundbuchstand und materieller Rechtslage nach Möglichkeit zu unterbinden. Obwohl der im Grundbuchverfahrensrecht allgemein geltende „Bevolligungsgrundsatz“ grundsätzlich sicher genug scheint, sollen dessen Risiken (Irrtum, Dissens,

<sup>8</sup> Dieselbe: <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=/bibdata/2Fkomm/2FBeckOK/5FZivR/5F18/2FBGB/2Fcont/2Fbeckok/2EBGB/2Eep925/2Egl/2Egl1/2Ehtm> (Online, 21.08.2010), Hergestellter: Bamberger/Roth, Autor: Beate, Grün, Beck'scher Online-Kommentar- BeckOK, BGB § 925, Rn 1 – 2. ; Othmar, Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar, 13. Neubearbeitete Auflage, Verlag C.H. Beck, München, 2009, Buch 3- Sachenrecht, Abschnitt 3- Eigentum, Titel 2. Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken (§ 925 - § 928), Rn. 1-2.

<sup>9</sup> Wieling, dieselbe, s. 36.

<sup>10</sup> Kanzleiter, dieselbe, Rn. 1- 2. ; Rainer, Kanzleiter, “Der Umfang der Beurkundungsbedürftigkeit bei verbundenen Rechtsgeschäften“, Deutsche Notar Zeitschrift, 1994, s. 275- 293.

Geschäftsunfähigkeit usw.) beim wichtigsten dinglichen Rechtsgeschäft, dem Eigentumsübergang, durch § 20 Grundbuchordnung- GBO<sup>11</sup> und § 925 BGB soweit wie möglich ausgeschlossen werden. Ebenso wird durch die Forderung gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile die Gefahr, Zweifel und Missverständnisse über den Inhalt der Auflassung aufkommen zu lassen, möglichst gering gehalten. Sowohl dem Ausschluss möglicher Unsicherheiten für den Grundbuchvollzug und damit unmittelbar der Vermeidung des Auseinanderfallens von Grundbucheintrag und Eigentümerstellung, als auch dem Ausschluss von Unsicherheiten auf Seiten der Vertragsteile, die sich über die Rechtsfolgen der Auflassung ohne Zweifel im Klaren sein müssen, dient schließlich die Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit (Abs. 2). Da § 925 BGB als Spezialvorschrift zu § 873 BGB gilt, wirken auf Grund dessen alle Rechtsgrundsätze des § 873 BGB ebenso wie die Form und die Bedingungsfeindlichkeit des § 925 BGB zu den allgemeinen Rechtsgrundsätzen des § 873 BGB, unter anderem zur Geltung von Schuldrecht und Allgemeinem Teil sowie zum Abstraktionsgrundsatz<sup>12</sup>.

Auch in den Fällen der Einigung über den Eigentumsübergang von Grundstücken, einschließlich reeller Teile, und somit zwingend auch von ideellen Grundstücksanteilen gilt § 925 BGB. Dies wiederum führt der rechtlichen Konstruktion des Wohnungs- und Teileigentums als

---

<sup>11</sup> Grundbuchordnung, In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994. Die Änderungen durch G v. 15. 7. 2009 (BGBl. I S. 1798) treten erst mWv 1. 1. 2018 in Kraft und sind im Text noch nicht berücksichtigt. <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?words=GBO&btsearch.x=42&filter=&meinbeckonline.x=&currentSfcWithoutAbo=WORDS%3DKanzleiter+DNotZ+1994%2C+275-+283.%26BTSEARCH.X%3D42#FN1> (Online, 05.01.2011). ; Wolfgang, Brehm/Christian, Berger, Sachenrecht, 2. Auflage, Mohr Siebeck, Tübingen, 2006, s. 226.

<sup>12</sup> <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgII%2EgI2%2Ehtm#A> (Beck'scher Online Kommentar, 05.01.2011). ; Kanzleiter, dieselbe, Rn. 1- 2.; Ansgar, Staudinger, in: Reiner, Schulze, Bürgerliches Gesetzbuch Handkommentar, 6. Auflage, Nomos Verlag, 2009, Buch 3, Abschnitt 3, BGB 925, Rn. 1- 9. ; Axel, Pfeifer, in: J. von Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Sellier de Gruyter, 2004, Buch 3, Abschnitt 3, BGB 925, Vorbemerkungen zu §§ 925–928, 3- Aufassung.

Miteigentum<sup>13</sup> am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an Grundstücksbestandteilen, entsprechend zur Anwendung auf Geschäfte sowie Wohnungs- und Teileigentum<sup>14</sup>.

Eine Auflassung ist nur beim Wechsel des Eigentümers erforderlich, womit ein Wechsel der Person des Rechtsträgers gemeint ist. Dies ist nicht der Fall, wenn sich nur die Rechtsform des Eigentums ändert wie unter anderem durch Änderung der Gesellschaftsform beim Übergang von der GbR zur OHG oder KG, von der OHG zur GbR oder bei Übergang von der OHG zur KG durch Umwandlung der Stellung eines persönlich Haftenden in die eines Kommanditisten oder bei der formwechselnden Umwandlung (§§ 190 bis 304 UmwG, s. § 202 Abs. 1 Nr. 1 UmwG). Anders als bei einer Vorgründungsgesellschaft vor der Gründung, die mit der in Aussicht genommenen Kapitalgesellschaft im Rechtssinne noch nichts zu tun hat, besteht eine Identität bereits zwischen der Vorgesellschaft bei GmbH und AG nach der Gründung und diesen Gesellschaftsformen nach der Eintragung im Handelsregister, so dass im Gründungsstadium nicht nur, was ebenfalls möglich ist, an die künftige GmbH oder AG, sondern auch an die Vorgesellschaft aufgelassen werden kann; die spätere Eintragung der inzwischen im Handelsregister eingetragenen GmbH oder AG in das Grundbuch ist nicht als Eigentumsumschreibung zu bezeichnen, sondern als eine Grundbuchberichtigung anzusehen. Dasselbe gilt auch im Verhältnis zwischen dem nicht rechtsfähigen Verein vor der Eintragung in das Vereinsregister und dem eingetragenen Verein danach. Der Eigentümer wird dabei ebenso wenig gewechselt, weswegen eine Auflassung, wie im Falle einer rechtlichen Zuordnung des Eigentums im Rahmen derselben rechtlichen Person anders geordnet, nicht erforderlich ist. Auf Grund der Tatsache, dass die juristische Person selbst Eigentümer ist, bedarf ein Gesellschafterwechsel bei der Kapitalgesellschaft in keinem Falle der Auflassung, auch wenn alle Gesellschaftsanteile gleichzeitig und von einer Person auf eine andere Person übergehen. Der Eigentümer wechselt

---

<sup>13</sup> <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgIII%2EgI1%2EgI%2Ehtm> (Beck'scher Online Kommentar, 05.01.2011).

<sup>14</sup> Kanzleiter, dieselbe, Rn. 4- 5 . ; BGH: Zur Unterteilung von Sondereigentum, Deutsche Notar Zeitschrift, 1999, s. 661. ; BayObLG: Nr. 3 Ermächtigungen zur Umwandlung von Wohn/ in Teileigentum und von Sonder/ in Gemeinschaftseigentum durch Gemeinschaftsordnung, Deutsche Notar Zeitschrift (DNotZ), 1998, s. 379.

dagegen, wenn zwar dieselben Personen Eigentümer bleiben, jedoch in Form einer anderen rechtlichen Organisationsform, so bei einer Übertragung eines Grundstücks durch die Miteigentümer auf eine personengleiche Gesamthand, als Beispiele seien hier die Einbringung eines im Miteigentum der Gesellschafter stehenden Grundstückes in die Gesellschaft, die Überführung eines Gesellschaftsgrundstückes in das Miteigentum der Gesellschafter oder das Eigentum einer personengleichen anderen Personengesellschaft, erst recht bei Übertragung auf eine gesellschaftergleiche GmbH, oder bei Übertragung eines erbengemeinschaftlichen Grundstückes durch die Miterben auf eine aus ihnen zusammengesetzte Personengesellschaft, genannt<sup>15</sup>.

Der Auflassung bedarf es nur der Übertragung des Eigentums durch ein Rechtsgeschäft, nicht der ursprüngliche Eigentumserwerb auf Grund der Buchersitzung (BGB § 900 Abs. 1 S. 1) oder der Aneignung (BGB §§ 927 Abs. 2, 928 Abs. 1)<sup>16</sup>. Ebenso wenig ist ein Vorgang, der kraft Gesetzes zum

<sup>15</sup> Kanzleiter, dieselbe, Rn. 6- 7 und die in Fußnote 1- 13 genannten BGH Entscheidungen: BGHZ 59, 179, 181 = NJW 1972, 1616; ebenso bei Übergang von der Vor-EWIV zur EWIV, Staudinger/Pfeifer RdNr. 51. ; RGZ 155, 75; KG JFG 12, 280; JW 1935, 1792; DR 1939, 1820; BayObLGZ 1950, 430.; KG KGJ 51, 181; falls sich die Firma ändert, wird nur der Name des Eigentümers berichtigt; anders bei Übergang zur KG durch Neueintritt eines Kommanditisten, dieser erwirbt kraft Gesetzes durch Anwachsung, hier Grundbuchberichtigung. ; BGH NJW 1984, 2164. ; BGHZ 20, 281 = NJW 1956, 946; BGHZ 45, 338, 348 ¶f. = NJW 1966, 1311. ; BGH NJW 1973, 798; RG JW 1925, 1109; KG DR 1941, 1087; BayObLGZ 1979, 172; BayObLG DNotZ 1984, 567 für die künftige KG. ; Vgl. BGHZ 45, 338; 80, 129; 86, 122; 91, 148; BayObLGZ 1979, 172 = DNotZ 1979, 502. ; ZB bei einer öffentlichen Körperschaft ändert sich das Ressort, dem das Eigentum zusteht: Übergang von der Justiz- auf die Finanzverwaltung; oder das Eigentum soll einer Zweigniederlassung des Unternehmens zufallen; vgl. LG Freiburg BWNotZ 1982, 66. ; RGZ 56, 96; 84, 112; zur Notwendigkeit der Auflassung bei Einbringung durch einen Gesellschafter – auch wenn dessen Einzelfirma durch die oHG weitergeführt wird – s. RGZ 56, 99; RG JW 1925, 1750. ; RGZ 65, 233; s. auch RGZ 57, 432; 89, 57. ; RGZ 136, 406; KG JFG 9, 6; bei Übertragung von einer GbR auf eine personengleiche andere OLG Hamm OLGZ 1983, 288 = MDR 1983, 933 = Rpfleger 1983, 432; bei Aufteilung einer GbR in verschiedene personengleiche GbRs BayObLGZ 1980, 299 = DNotZ 1981, 573. ; RGZ 74, 6, 9. ; BGHZ 92, 259, 263; KG JFG 21, 168; OLG Hamm DNotZ 1958, 416. ; Pfeifer, dieselbe, Rn. 51.

<sup>16</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 8. ; <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgIII%2Eg13%2Ehtm> (Beck'scher Online Kommentar, 05.01.2011, Rn 17.). ; Schulze, dieselbe, Rn. 3- 5.

Übergang des Eigentums führt, als ein Rechtsgeschäft anzuerkennen. Zusätzlich ist keine Auflassung notwendig, wenn der Eigentumswechsel auf Grund einer Anwachsung erfolgt, wie zum Beispiel bei einem Wechsel von Gesellschaftern (auch allen<sup>17</sup>) einer Personengesellschaft, oder beim Ausscheiden aller anderen Gesellschafter unter Übernahme des Gesellschaftsvermögens durch den letzten Gesellschafter im Wege der Gesamtrechtsnachfolge. Das Gleiche gilt auch, wenn an die Personengesellschaft aufgelassen wurde und vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch ein Gesellschafterwechsel stattfindet, so etwa beim Beitritt eines weiteren Gesellschafter zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach der Auflassung und vor der Eigentums Umschreibung. Ohne Auflassung kraft Gesetzes wechselt das Grundeigentum auch bei der Verschmelzung oder Spaltung nach §§ 2 bis 189 UmwG, da dabei das betroffene Vermögen kraft Gesetzes im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf den neuen Rechtsträger übergeht (vgl. §§ 20 Abs. 1 Nr. 1, 36, 131 Abs. 1 UmwG)<sup>18</sup>. „Die Auflassung ist zur rechtsgeschäftlichen Übertragung des Eigentums auch dann erforderlich, wenn der zu Grunde liegende schuldrechtliche Anspruch kraft Gesetzes oder auf Grund einer Verfügung des Todes wegen entstanden ist, wie unter anderem bei einer Auseinandersetzung des Gesamtguts nach Beendigung der Gütergemeinschaft oder bei einer Auseinandersetzung einer Gemeinschaft nach § 752 BGB oder auf Grund von § 667 BGB, also selbst nicht der Beurkundung nach § 311 Abs. 1 bedurfte. Nach § 1416 Abs. 1, 2 geht das Eigentum an Grundbesitz des Ehemannes oder der Ehefrau bei der Gütergemeinschaft kraft Gesetzes in das Gesamtgut über, ohne dass es einer

---

<sup>17</sup> Kanzleiter, dieselbe, Rn. 8. ; OLG Karlsruhe OLGRspr. 41, s. 200. ; vergleichen: BGHZ 71, s. 296, 299.

<sup>18</sup> Kanzleiter, dieselbe, Rn. 8- 9 und die Fussnote 1-4 genannten Referenzen: OLG Karlsruhe OLGRspr. 41, 200; vgl. BGHZ 71, 296, 299 f.: auch bei Übertragung aller Anteile auf einen einzigen Erwerber. RGZ 65, 227; 68, 410. S. § 738, RGZ 65, 227, 234; 68, 410 (dort S. 414 noch abweichend zur Rechtslage bei der GbR); zur GbR BGHZ 32, 307; BGH NJW 1966, 827 = LM HGB § 142 Nr. 15; NJW 1990, 1171; NZG 2000, 474; BayObLGZ 1983, 191 = Rpfleger 1983, 431 mZN. BayObLG DNotZ 1992, 155; aA LG Aachen Rpfleger 1987, 104 (m. krit. Anm. Schmitz-Valckenberg Rpfleger 1987, 300). Nach der Auffassung von der Teilrechtsfähigkeit der BGB-Außengesellschaft (BGHZ 146, 341 = NJW 2001, 1056) versteht sich das von selbst.

rechtsgeschäftlichen Einzelübertragung bedürfte<sup>19</sup>“. Nach § 1416 Abs. 1 S. 2 gilt dies ebenfalls für Gegenstände, die der Ehemann oder die Ehefrau während der Ehe erwerben. Auf Grund dieser Rechtsprechungen ist bei der Begründung der Gütergemeinschaft keine Auflassung einzelner Grundstücke erforderlich, da die Umschreibung auf die Ehegatten als Eigentümer zum Gesamtgut ihrer Gütergemeinschaft zwangsläufig als Grundbuchberichtigung erfolgt. Dies gilt ebenfalls wenn ein Ehegatte während der Ehe ein Grundstück erwirbt<sup>20</sup> und die Auflassung an sich alleine entgegennimmt, womit das Grundstück kraft Gesetzes in das Gesamtgut übergeht. Dabei erfolgt die Eintragung der Ehegatten als Nachweis nach § 22 GBO auf Antrag eines der beiden Ehegatten in einer regelmäßigen Kontinuität. Zwischeneintragen des erwerbenden Ehegatten sind weder notwendig noch zulässig. Nichts anderes gilt jedoch, wenn die beiden Ehegatten die Auflassung auf sich als gleichwertige Miteigentümer entgegennehmen. Auch hierbei fällt das Eigentum kraft Gesetzes in das Gesamtgut, die entsprechende Eintragung setzen nur ein Nachweis der Gesamtgutseigenschaft und ein Antrag voraus. Der Grundsatz, dass das Erwerbsverhältnis der Ehegatten in der Auflassung bestimmt bezeichnet werden muss, gilt hierbei deswegen nicht, da sich das Erwerbsverhältnis zwangsläufig aus dem Gesetz ergibt. Wird bei der Begründung der Gütergemeinschaft ein einem Ehegatten gehörendes Grundstück zu dessen Vorbehaltsgut erklärt, so bedarf es keiner Auflassung, da der Träger des Eigentums nicht wechselt. Dagegen verlangt die überWM bei späterer Erklärung eines Gesamtgutsgrundstücks zum Vorbehaltsgut eines Ehegatten und bei Umwandlung eines Vorbehaltsgrundstücks in das Gesamtgut dessen Einzelübertragung, dies bedeutet eine Auflassung und Umschreibung. Korrekterweise geht jedoch in diesen beiden Fällen das Eigentum kraft Gesetzes über, im ersten Fall nach § 1418 und im zweiten nach § 1416. Die Eintragung in das Grundbuch ist eine Grundbuchberichtigung. Die Form des § 1410 erfüllt alle Zwecke des § 925 und genügt auch dem Erfordernis der Publizität. Bei Auseinandersetzung des Gesamtguts der beendeten Gütergemeinschaft oder fortgesetzten Gütergemeinschaft ist, wie bei der Auseinandersetzung anderer Gesamthandsgemeinschaften, eine Auflassung erforderlich. Bei einer Erbschaftsklärung geht durch die Erbfolge der Grundbesitz des Erblassers kraft Gesetzes auf seine Erben über (§ 1922 Abs. 1). Da das BGB das gemeinrechtliche Vindikationslegat nicht kennt, bedarf ein

<sup>19</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 9.

<sup>20</sup> BayObLGZ 1975, Heft 25, s. 209.

Grundstücksvermächtnis ebenso wie eine Teilungsanordnung, die ebenfalls keine dingliche Wirkung hat, der Erfüllung durch eine Auflassung und Eintragung. Bei der Erbteilsübertragung – auch beim gleichzeitigen Erwerb aller Anteile an einem Nachlass, der nur aus einem Grundstück besteht – vollzieht sich der Eigentumsübergang an den einzelnen Nachlassgegenständen, also bei Grundstücken ohne Auflassung und Eintragung, kraft Gesetzes. Dagegen ist der Erbschafts Kauf – soweit er nicht als ein Erbteils Kauf durch eine Erbteilsübertragung erfüllt wird - durch Einzelübertragung bei Grundbesitz durch eine Auflassung und Eintragung auszuführen. Im gleichen Maße bedarf die Erbaueinandersetzung wie die Auseinandersetzung anderer Gesamthandsgemeinschaften über den Grundbesitz der Auflassung und Umschreibung. Das öffentliche Recht kennt unterschiedliche Tatbestände des Eigentumsübergangs kraft Gesetzes auf Grund des Verwaltungsaktes wie z.B. Enteignung, unmittelbar basierend auf die gesetzliche Norm oder auf einen besonderen spezialgesetzlichen Tatbestand. In allen diesen Fällen bedarf es keiner Auflassung, sondern der Erfüllung der jeweiligen öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen (vgl. zB § 61 FlurbG; § 72 BauGB; § 83 BauGB; § 34 VermG). Kraft Staatsakt – ohne Auflassung – kann das Eigentum ebenfalls übergehen durch den Zuschlag in der Zwangsversteigerung gemäß § 90 ZVG. Trotz der kirchlichen Autonomie bedarf die Übertragung von Grundstückseigentum (soweit nicht aufgrund Art. 127 EGBGB eine landesrechtliche Ausnahme gilt) von einer kirchlichen Körperschaft auf eine andere (oder die Auseinandersetzung von Gesamthandseigentum mehrerer kirchlicher Körperschaften) der Auflassung und Eintragung, da sich der vermögensrechtliche Verkehr der Religionsgemeinschaften in den Formen des allgemeinen staatlichen Rechts vollzieht<sup>21</sup>.

### C- FORM DER AUFLASSUNG

„Über die „zuständige Stelle“ bestimmt nach Art. 43 Abs. 1, 11 Abs. 4 EGBGB für in Deutschland gelegenen Grundstücke das deutsche Recht. Zuständig zur Entgegennahme der Auflassung sind seit der Änderung des § 925 BGB durch das BeurkG grundsätzlich nur noch die Notare<sup>22</sup>, nicht mehr

---

<sup>21</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 9- 13. ; Jauernig, dieselbe, Rn. 11. ; Schulze, dieselbe, Rn. 3- 5. ; <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgII%2Eg13%2Ehtm> (Beck'scher Online Kommentar, 05.01.2011, Rn. 17). ; Staudinger, dieselbe, Rn. 6.

<sup>22</sup> Brehm/ Berger, dieselbe, s. 226. ; Wilhelm, dieselbe, s. 330.

Grundbuchämter und Amtsgerichte. Die hM nimmt zu Recht an, dass ein in Deutschland gelegenes Grundstück nur vor einem deutschen Notar aufgelassen werden kann. Dies beruht auf dem Zweck des § 925, die Schaffung einwandfreier und unzweideutiger Unterlagen als Grundlage für den Vollzug der Eigentumsumschreibung in das Grundbuch nach dem deutschen Recht zu gewährleisten. Es führt zu keiner ins Gewicht fallenden Erschwernis des internationalen Rechtsverkehrs: derjenige, der sich am Rechtsverkehr über deutsche Grundstücke beteiligt, muss sich regelmäßig zumindest vorübergehend in Deutschland aufhalten<sup>23</sup>. Zudem ist die Auflassung auf Grund von einer im Ausland erteilter Vollmacht oder einer vorbehaltlich nachträglicher Genehmigung im Ausland möglich. Zu diesem Zweck stehen die deutschen Konsularbeamten im Ausland zur Entgegennahme der Auflassung für deutsche Grundstücke wie für die Wahrnehmung anderer notarieller Funktionen zur Verfügung. Daneben kann die Auflassung auch in einem gerichtlichen Vergleich vor einem deutschen Gericht erklärt werden (§ 925 Abs. 1 S. 3). Str. ist, in welchem gerichtlichen Verfahren im Einzelnen die Auflassung in einem Vergleich abgegeben werden kann. „Der Begriff des gerichtlichen Vergleichs entspricht dem nach § 127 a. Die Auflassung kann daher vor allen Gerichten, insbesondere vor den allgemeinen und besonderen Zivilgerichten in Verfahren der streitigen und freiwilligen Gerichtsbarkeit, aber auch vor den Strafgerichten in Privatklage- oder Adhäsionsverfahren sowie vor den allgemeinen und besonderen Verwaltungsgerichten erklärt werden. Wird das Gericht im materiellen Sinne nicht in gerichtlicher Funktion, sondern in der Funktion einer Verwaltungsbehörde tätig, ist die Entgegennahme der Auflassung ausgeschlossen. Die Abgabe im gerichtlichen Vergleich wahrt nur die Form der Auflassung, ansonsten gelten auch für die Auflassung in einem gerichtlichen Vergleich die allgemeinen Grundsätze. Die Auflassung in einem rechtskräftig bestätigten Insolvenzplan „gilt als in der vorgeschriebenen Form abgegeben“ (§§ 254 Abs. 1 S. 2, 248, 228 InsO; § 925 Abs. 1 S. 3 wurde durch Art. 33 EGIInsO v. 5. 10. 1994 entsprechend gefasst)<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 14.

<sup>24</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 14- 15.

„Unterschiedlich ist die Bedeutung der Beurkundung. Beim gerichtlichen Vergleich ist sie nach hM Voraussetzung seines wirksamen Abschlusses“<sup>25</sup>. „Dagegen ist bei einer Auflassung vor einem Notar oder einem Konsularbeamten eine Abgabe vor dem zuständigen Organ vorgeschrieben. Dies setzt voraus, dass das zuständige Organ in amtlicher Eigenschaft bei Abgabe der Auflassung zugegen und zu ihrer Entgegennahme bereit ist“<sup>26</sup>. „Die Abgabe der Auflassung vor dem Notar führt nach §§ 8 ff. BeurkG zu ihrer Beurkundung. Eine öffentliche Beurkundung nur zum Nachweis der Auflassung, insbesondere gegenüber dem Grundbuchamt erforderlich, jedoch nicht Voraussetzung für deren Wirksamkeit“<sup>27</sup>. „Unter den Zwecken der Beurkundung stehen bei § 925 BGB sowohl der Zweck der Beweissicherung als auch der der Gültigkeitsgewähr im Vordergrund, der Schutzzweck jedoch im Hintergrund (im Übrigen wird der Schutzzweck durch die Beurkundung der Auflassung selbst erfüllt). Auf Grund dessen bedarf nur die Auflassung selbst der Form des § 925, jedoch die mit ihr verbundenen Rechtsgeschäfte bedürfen dieser Form (die mittelbar zur Beurkundung führt) nicht. Das Erfordernis gleichzeitiger Anwesenheit des Veräußerers und des Erwerbers schließt die sukzessive Beurkundung durch Angebot und Annahme aus. Da keine persönliche Anwesenheit vorgeschrieben ist, ist die Abgabe der Auflassung auf Grund – materiellrechtlich formloser (§ 167 Abs. 2)– Vollmacht oder die – ebenfalls materiellrechtlich formlose– nachträgliche Genehmigung der Auflassung eines Nichtberechtigten, auf beiden Seiten, durch den Berechtigten zulässig. Dem Erfordernis gleichzeitiger Anwesenheit ist dagegen nicht genügt, wenn der

---

<sup>25</sup> OLG Celle: Nicht protokollierter Vergleich als zur Zwangsvollstreckung geeigneter Titel, Neue Juristische Wochenschrift (NJW), 1965, Heft 42, s. 1970. ; Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 16.

<sup>26</sup> RGZ 132, 406, 409; BGHZ 7, 64; vgl. BayObLGZ 1984, 141 = DNotZ 1985, 217 zur Zuziehung eines Zeugen. Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 16.

<sup>27</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 16, Fussnote 6; RGZ 99, 65; 132, 408; BGHZ 22, 312, 315; BayObLG MitBayNot. 1998, 339, 340; OLG Celle MDR 1948, 258; OLG Rostock DNotZ 2007, 220; Hesse DR 1940, 1032; aA KG KGJ 51, 142 mzN und ausf. Begr.; aA neuestens mit beachtlichen Argumenten, letztlich aber gegenüber einer gesicherten Auffassung, die sich auch auf den Wortlaut des Gesetzes stützen kann, nicht überzeugend Pajunk aaO S. 77 ff., Ergebnis S. 210; dagegen Kanzleiter DNotZ 2007, 222. Deshalb ist auch die Auflassung vor einem Notar wirksam, der von ihrer Beurkundung nach §§ 6, 7 BeurkG ausgeschlossen ist, BGHZ 22, 312, 315.

Vertreter des Auflassungsempfängers im Namen einer nicht bestimmbar, von ihm erst noch zu benennenden Person handelt. Die gleichzeitige Anwesenheit beider Teile ist auf Grund der Sachlage ausgeschlossen und daher trotz § 925 nicht erforderlich, wenn die Erklärung eines Vertragsteils durch eine rechtskräftige gerichtliche Entscheidung ersetzt wurde (§ 894 ZPO)<sup>28</sup>.

„Sowohl aus der Wahl des Wortes „erklären“ in § 925 sowie aus der vorgeschriebenen Form wird geschlossen, dass die Auflassung nur „mündlich“ erklärt werden könne, Stillschweigen nicht genüge, oder „ausdrücklich“ erklärt werden müsse. Beides kann dem Gesetz jedoch nicht entnommen werden: der Begriff des „Erklärens“ meint nichts anderes als die Abgabe einer entsprechenden Willenserklärung im allgemeinen Sinne. Daher kann die Auflassung auch durch die Übergabe einer entsprechenden Schrift oder durch die Genehmigung – oder das Unterlassen von Widerspruch – und die Mitunterzeichnung der vom anderen Teil abgegebenen Auflassungserklärung erklärt werden. Ebenso kann das Gebot „ausdrücklicher“ Erklärung dem § 925 so wenig wie anderen Formvorschriften entnommen werden“<sup>29</sup>.

#### D- INHALT DER AUFLASSUNG

##### 1-Einigung über den Eigentumsübergang:

„Die Auflassung muss inhaltlich die einander entsprechenden Erklärungen beider Vertragsteile enthalten, das bedeutet dass sie sich über den Übergang des Eigentums vom Veräußerer auf den Erwerber einig sind. Erforderlich ist der in den Erklärungen zum Ausdruck kommende Wille zur Übertragung und zum Erwerb. Die Auflassungserklärungen sind auslegungsfähig. Am buchstäblichen Sinne des Wortlautes darf daher nicht gehaftet werden“<sup>30</sup>. „Für die Auslegung sind der Wortlaut und der Sinn der Erklärungen maßgebend, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als

<sup>28</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 16- 19. ; Pfeifer, dieselbe, Rn. 82. ; Kanzleiter, DNotZ 1994, s. 275, 283. ; Kurt, Schellhammer, Sachenrecht nach Anspruchsgrundlagen, 3. Neubearbeitete Auflage, C.F. Müller Verlag, 2009, s. 133.

<sup>29</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 20.

<sup>30</sup> Gleiche mit: BayObLGZ 1977, s. 189, 191; BayObLG DNotZ 1995, s. 56, 57 f.: [http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EglIV%2Egl1%2Egl%2Ehtm RGZ 152, 189, 192 \(Online, 05.01.2011\).](http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EglIV%2Egl1%2Egl%2Ehtm RGZ 152, 189, 192 (Online, 05.01.2011).)

nächstliegende Bedeutung der Erklärung eröffnet<sup>31</sup>“. „Erwerben mehrere Personen das Eigentum eines Grundstückes, so muss genau feststehen, welche konkrete Art von Eigentum sie erhalten und welche Rechtsposition im Einzelnen ihnen eingeräumt wird<sup>32</sup>“.

## 2. Geltung der allgemeinen Rechtsgrundsätze:

„Die Regeln über Auslegung, Dissens und Irrtum gelten auch für die Auflassung. Glaubt ein Alleinberechtigter nur Mitberechtigter zu sein, so erstreckt sich seine Auflassung auf sein tatsächlich bestehendes Recht am Grundstück, da er dieses zugunsten des Erwerbers aufgeben will. Eine Grundstücksauflassung kann nicht in die Auflassung eines ideellen Bruchteils ausgelegt oder umgedeutet werden<sup>33</sup>“.

## 3. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Auflassung (§ 925 Abs 2):

„Die bedingte (§ 158) oder unter einer Zeitbestimmung stehende (Befristung, § 163) Auflassung ist unwirksam und eine Heilung ausgeschlossen<sup>34</sup>. Dies entspricht dem Interesse der Rechtssicherheit des Grundstücksverkehrs. Die Auflassung soll eine zuverlässige und rechtssichere Grundlage für die Grundbucheintragung sein, dies bedeutet dass sie die

<sup>31</sup> BayObLGZ 1977, 189, 191. ; Kanzleiter, dieselbe, Rn. 21. ; Gleiche mit: <http://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgIV%2Eg11%2Egla%2Ehtm> (Online, 05.01.2011)., Grün, Beck'scher Online Kommentar, Rn. 30.

<sup>32</sup> Gleiche mit: Kanzleiter, dieselbe, Rn. 22- 23. ; BayObLGZ 1983, 118, 119, 122; OLG Köln Rpfleger 1980, 16, 17; vgl BGHZ 82, 346 = NJW 1982, 1097; Pfeifer, dieselbe, Rn 54. ; Gleiche mit: <http://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgIV%2Eg11%2Egla%2Ehtm> (Online, 05.01.2011)., Grün, Beck'scher Online Kommentar, Rn. 30.

<sup>33</sup> Gleiche mit: <http://beck-online.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgIV%2Eg12%2Ehtm#A> (Online, 05.01.2011). Grün, Beck'scher Online Kommentar, Rn. 31.

<sup>34</sup> Gleiche mit und die genannte Referenzen: <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EgIV%2Eg13%2Egla%2Ehtm#A> (Online, 05.01.2011) : OLG Düsseldorf JMB1 NRW 1957, 160, 161; OLG Colmar OLGRspr 5, 251 f; vgl BGH LM 1953 (alte Serie) Nr 3; Pfeifer, dieselbe, Rn. 93).

materielle Richtigkeit der Eintragung verbürgen soll. Damit verträgt sich ein mittels Bedingung oder Befristung gewillkürter Schwebezustand jedoch nicht. Ein bedingter oder befristeter Eigentumsübergang darf nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Ein Eigentumsvorbehalt im Immobiliarsachenrecht ist daher nicht möglich<sup>35</sup>.

### E- WIRKUNGEN DER AUFLASSUNG

„Die Auflassung allein bewirkt noch nicht den Übergang des Eigentums. Vielmehr bedarf es hierzu noch der Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch. Auflassung und Eintragung bilden zusammen die „Verfügung“<sup>36</sup>. Für den Eigentumsübergang ist die Reihenfolge von Auflassung und Eintragung gleichgültig. Beide müssen jedoch inhaltlich übereinstimmen und zeitgleich bei dem Eintritt des letzten Teiltatbestandes vorliegen<sup>37</sup>“.

„Die Auflassung als solche verschafft dem Auflassungsempfänger selbst nach Eintritt der Bindung noch keine gesicherte Rechtsposition, denn sie bewirkt weder eine Verfügungsbeschränkung des Veräußerers noch schützt sie den Erwerber vor einem zwischenzeitlichen Verlust der notwendigen Verfügungsbefugnis des Veräußerers vor Vollendung des Rechtserwerbs. Die bloße Auflassung ist kein Recht zum Besitz. Die Rechtsposition des bloßen Auflassungsempfängers kann nach überwiegender Rechtsauffassung nicht übertragen, verpfändet oder gepfändet werden, da ihr die einem dinglichen Recht vergleichbare Verfestigung fehlt. Dennoch verstärkt die Auflassung bereits die Aussicht des Empfängers auf Rechtserwerb. Sie ermöglicht es letzterem regelmäßig, seine Eintragung als Eigentümer im

---

<sup>35</sup> Gleichemit: <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EglIV%2Egl3%2Egla%2Ehtm#A> (Online, 05.01.2011, Grün, Beck'scher Online Kommentar, Rn. 32).

<sup>36</sup> Gleiche mit: <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EglIV%2Egl1%2Ehtm> (Online, 05.01.2011) ; RGZ 113, s. 403, 406.

<sup>37</sup> Gleiche mit: <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EglIV%2Egl1%2Ehtm> (Online, 05.01.2011) ; BayObLGZ 1954, s. 141, 146.

Grundbuch durch das Stellen des grundbuchverfahrensrechtlichen Umschreibungsantrags zu erreichen. Die zur Rechtsänderung an Grundstücken erforderliche dingliche Einigung ist grds einseitig frei widerruflich. Eine Bindung an die Einigung tritt allgemein erst unter den Voraussetzungen des § 873 Abs. 2 ein<sup>38</sup>.

---

<sup>38</sup> Pfeifer, dieselbe, Rn. 111. ; Kanzleiter, dieselbe, Rn. 32. ; Grün, Beck'scher Online Kommentar, Rn. 36- 49. ;  
Gleiche mit: <http://beckonline.beck.de/Default.aspx?vpath=bibdata%2Fkomm%2FBeckOK%5FZivR%5F18%2FBGB%2Fcont%2Fbeckok%2EBGB%2Ep925%2EglV%2Egl2%2Ehtm#A> (Online, 05.01.2011). ;