

Examensklausurenkurs Zivilrecht**Klausur vom 14. Dezember 2012**

A, B und C haben sich in Münster zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammengeschlossen, die sich u.a. mit dem An- und Verkauf von Immobilien beschäftigt. Ein in kaufmännischer Weise eingerichteter Geschäftsbetrieb ist nicht erforderlich. Der wirksame Gesellschaftsvertrag enthält keine von den gesetzlichen Regelungen abweichenden Vereinbarungen.

Anfang März 2011 kam es zu Verhandlungen der GbR mit P über den Verkauf seines mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in der Schlossallee in Münster. Dabei trat der A für die GbR auf. Weil P zu dem Verkauf seines Grundstücks grundsätzlich bereit war, wurden ernsthafte Gespräche über einen möglichen Kaufpreis geführt. Die Vorstellungen der Parteien lagen jedoch sehr weit auseinander: Während P für sein Grundstück mindestens 500.000 € forderte, vertrat A die Auffassung, dass dieses in keinem Fall mehr als 200.000 € wert sei und die GbR auch nicht mehr bezahlen könne. Daraufhin erklärte P die Verhandlungen für gescheitert. A wollte dies nicht akzeptieren. Er stellte dem P daher für den Fall, dass dieser das Grundstück nicht zum Preis von 200.000 € an die GbR übereignet, einen Besuch seiner Freunde aus dem Fitnessstudio in Aussicht, die sich den P und dessen Familie „mal so richtig vornehmen“ würden. Dies, so A, könne durchaus den einen oder anderen Krankenhausaufenthalt zur Folge haben.

In Sorge um seine Gesundheit und die seiner Familie sagte P dem A den Abschluss zu den gewünschten Konditionen zu. Am 05.04.2011 traf sich P mit A sowie mit B und C, die die Drohung des A nicht kannten, vor einem Notar. Dort wurde der formgerechte Kaufvertrag über das Grundstück zu einem Preis von 200.000 € zwischen P und der ordnungsgemäß vertretenen GbR geschlossen sowie die Auflassung erklärt. Am 22.04.2011 erfolgte die Eintragung der GbR sowie von A, B und C als deren Gesellschafter in das Grundbuch, um dem Erfordernis des § 47 Abs. 2 S. 1 GBO zu genügen.

Im Mai 2011 kam es zu einem heftigen Zerwürfnis zwischen A und B auf der einen und C auf der anderen Seite. C veräußerte daraufhin seinen GbR-Anteil mit Zustimmung der übrigen Gesellschafter am 19.05.2011 wirksam an D. Die Grundbuchein-

tragung wurde jedoch nicht berichtigt, so dass dort weiterhin der C als Gesellschafter aufgeführt blieb.

Bereits im Juli 2011 versöhnten sich A, B und C wieder. Sie waren sich einig, dass es das Beste wäre, wenn D seinen GbR-Anteil auf C zurückübertragen würde, was D allerdings verweigerte. Nach einem Blick in das Grundbuch stellte C erfreut fest, dass er dort immerhin noch als Gesellschafter der GbR aufgeführt wurde. Er vertrat gegenüber A und B daher die Auffassung, dass man nun einfach so weiter machen sollte wie vor dem Zerwürfnis. Diese stimmten zu.

Anfang August 2011 bot E der GbR für das von P überlassene Grundstück in der Schlossallee in Münster einen Kaufpreis von 600.000 €. A, B und C waren begeistert und einigten sich gemeinsam am 17.08.2011 für die GbR mit E vor dem Notar formgerecht über den Kaufvertrag und die Auflassung des Grundstücks. Zudem bewilligten die Gesellschafter A, B und C dem E im Namen der GbR eine Vormerkung zur Sicherung seines Anspruchs, die bereits am nächsten Tag ins Grundbuch eingetragen wurde. Von dem zwischenzeitlichen Ausscheiden des C aus der GbR hatte E keine Kenntnis.

P, der zwischenzeitlich Mut gefasst hatte, erklärte am 23.08.2011 gegenüber A, B, C und nach zufälliger Kenntniserlangung von der Gesellschafterstellung des D auch diesem gegenüber, dass er das Geschäft mit der GbR nicht mehr gelten lassen wolle. Zudem erwirkte er am selben Tag mittels einer einstweiligen Verfügung die Eintragung eines Widerspruchs gegen das Eigentum der GbR im Grundbuch.

Am 29.08.2011 wurde der Antrag auf Eintragung des E als Eigentümer im Grundbuch gestellt. E wurde am 13.09.2011 eingetragen und zog am selben Tag in das Haus ein.

Am 10.11.2011 erwirkte der Gläubiger G des E gegen diesen einen vollstreckbaren Titel wegen einer Forderung über 100.000 €. Aus diesem Titel wollte G die Zwangsvollstreckung (Zwangsvollstreckung) in das Grundstück in der Schlossallee in Münster betreiben. Noch bevor das daraufhin eingeleitete Zwangsvollstreckungsverfahren abgeschlossen werden konnte, erfährt P hiervon. Er meint, er sei Eigentümer des Grundstücks geblieben und will sich gegen die Zwangsvollstreckung wehren.

P erhebt gegen G Klage vor dem Landgericht Münster, mit der er sich gegen die Zwangsvollstreckung wendet.

Mit Erfolg?

Bearbeitervermerk: Auf Vorschriften des ZVG ist nicht einzugehen.

Abwandlung

Anders als im Ausgangsfall erklärte P gegenüber A, B, C und D nicht, dass er sich vom Geschäft mit der GbR lösen wolle.

D fühlt sich von A und B im Hinblick auf die Veräußerung des Grundstücks an E übergeben. Er meint, da er bei der Veräußerung nicht mitgewirkt habe, müsse E das Grundstück wieder an die GbR herausgeben.

A und B wollen jedoch unter allen Umständen an dem Geschäft mit E festhalten.

Steht der GbR gegenüber E ein Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks zu?

Lösungsskizze**Frage 1**

Rechtsbehelf: Drittwiderspruchsklage gem. § 771 I ZPO

A. Zulässigkeit**I. Statthaftigkeit**

- (+), wenn Kläger am Vollstreckungsgegenstand ein „die Veräußerung hinderndes Recht“ zusteht
 - (+), wenn Veräußerung des Vollstreckungsgegenstandes durch den Vollstreckungsschuldner dem Kläger – hier P – gegenüber rechtswidrig wäre
- ↪ P meint, er sei Eigentümer des Grundstücks geblieben.
- ↪ Statthaftigkeit (+)

II. Zuständigkeit**1. Sachliche Zuständigkeit**

- §§ 23 Nr.1, 71 GVG; nicht ausschließlich.
- Streitwert maßgebend
- Dieser richtet sich wegen § 6 ZPO nach der Vollstreckungsforderung, wegen derer der Beklagte die Zwangsvollstreckung betreibt, alternativ nach dem Wert des gepfändeten Gegenstandes, wenn dieser niedriger ist.
- ↪ E vollstreckt wegen einer Forderung i.H.v. 100.000 € in das Grundstück.
- ↪ Landgericht = sachlich zuständig.

2. Örtliche Zuständigkeit

- §§ 771, 802 ZPO: ausschließlich das Gericht, in dessen Bezirk die Zwangsvollstreckung stattfindet;
 - ↳ Grundstück ist in Münster belegen
 - ↳ Landgericht Münster = örtlich zuständig.

3. Zwischenergebnis

Zuständigkeit (+)

III. Rechtsschutzbedürfnis

- (+), wenn Zwangsvollstreckung bereits begonnen hat und noch nicht beendet
 - ↳ Hier: Zwangsversteigerungsverfahren noch nicht abgeschlossen
 - ↳ Rechtsschutzbedürfnis (+)

IV. Zwischenergebnis

Zulässigkeit (+)

B. Begründetheit

(+), wenn Kläger ein „die Veräußerung hinderndes Recht“ (Interventionsrecht) zusteht (vgl. § 771 I ZPO), welches nicht durch Einwendungen des Beklagten ausgeschlossen ist

I. Bestehen eines Interventionsrechts

- (+), wenn P Eigentümer des Grundstücks ist
- Ursprünglich war P Eigentümer.

1. Eigentumsverlust durch Übereignung P an die GbR gem. §§ 873, 925 BGB?

- GbR ist, soweit sie als Außengesellschaft am Rechtsverkehr teilnimmt, rechtsfähig und kann deshalb Trägerin von eigenen Rechten und Pflichten sein (arg: §§ 718 I, 14 II BGB, § 191 II Nr. 1 UmwG, § 11 II InsO, neuerdings wohl auch: § 899a BGB, § 47 II 1 GBO; vgl. nur BGHZ 146, 341, 343 ff.; *K. Schmidt* NJW 2001, 933).

a) Einigung

- Vertretung der GbR? In Ermangelung einer abweichenden gesellschaftsvertraglichen Regelung gelten die gesetzliche Regelungen und somit gem. §§ 709, 714 BGB Gesamtvertretung.
- ↳ P und die GbR, ordnungsgemäß vertreten durch A, B und C, haben formgerecht am 05.04.2011 die Auflassung erklärt.
- ↳ Somit könnte zunächst von einer wirksamen dinglichen Einigung auszugehen sein.
- Diese könnte allerdings gemäß § 142 I BGB ex-tunc nichtig sein.
- Dafür müsste P die Willenserklärung wirksam angefochten haben.

aa) Anfechtungserklärung, § 143 Abs. 1 BGB

- Nicht erforderlich, dass Erklärender explizit Ausdruck „Anfechtung“ verwendet.
- Ausreichend, wenn sich Wille zur Anfechtung der Erklärung entnehmen lässt.
- ↳ P äußerte am 23.08.2011 gegenüber A, B und C, dass er das Geschäft mit der GbR nicht mehr gelten lassen wolle.

- ↪ Diese Erklärung ist gem. §§ 133, 157 BGB als Anfechtungserklärung sowohl im Hinblick auf den schuldrechtlichen Grundstückskaufvertrag als auch in Bezug auf die vorliegend zu prüfende Auflassung auszulegen (Fehleridentität), insofern als der juristische Laie nicht zwischen schuldrechtlichem Grundgeschäft und dinglicher Verfügung unterscheidet und regelmäßig die Anfechtung beider Verträge gewollt ist.

bb) Anfechtungsgrund

- Widerrechtliche Drohung iSv. § 123 I 2. Alt BGB?
 - Drohung = Inaussichtstellen eines künftigen Übels, auf dessen Eintritt der Drohende Einfluss zu haben vorgibt und das geeignet ist, auch einen besonnenen Dritten in seiner Entscheidung unfrei zu machen.
- ↪ A äußerte gegenüber P, dass man sich ihn und seine Familie „mal so richtig vornehmen werde“, und dass dies einen Krankenhausaufenthalt notwendig machen könnte, es dabei also zu schweren Verletzungen kommen könnte.
- ↪ Drohung (+)
- ↪ Kausalität für psychische Zwangslage und Abgabe der Willenserklärung (+)
- ↪ Widerrechtlichkeit von Zweck + Mittel der Drohung (+)

cc) Anfechtungsgegner, § 143 II BGB

- Gem. § 143 II BGB bei einem Vertrag der andere Teil.
- ↪ Hier: aktuelle Gesellschafter der GbR (A, B und D)
- ↪ Erklärung (+)

dd) Anfechtungsfrist, § 124 I BGB (+)

b) Zwischenergebnis

- Anfechtung (+)
- ↳ Auflassung gem. § 142 I BGB als von Anfang an nichtig anzusehen.
- ↳ Eigentum nicht gem. §§ 873, 925 BGB auf GbR übergegangen

2. Eigentumsverlust des P durch Übereignung GbR an E gem. §§ 873, 925 BGB?**a) Einigung zwischen der GbR und E****aa) Wirksame Vertretung der GbR**

- Gesamtvertretung durch Gesellschafter, §§ 709 I, 714 BGB
- ↳ Hier: A, B und C haben für die GbR gehandelt.
- ↳ Problem: C hatte zuvor seinen GbR-Anteil mit Zustimmung der anderen Gesellschafter gem. §§ 413, 398 I BGB wirksam auf D übertragen (zu der unproblematischen Zulässigkeit der Anteilsübertragung vgl. *K. Schmidt*, Gesellschaftsrecht, 4. Auflage 2002, § 45 III)
- ↳ D hat aber nicht an der dinglichen Einigungserklärung mitgewirkt
- ↳ Keine wirksame Einigungserklärung der GbR

bb) Überwindung des Mangels gem. § 899a i.V.m. § 892 BGB

- § 899a 1 BGB begründet Vermutung dahingehend, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 II 1 GBO im Grundbuch eingetragen sind.
- Diese Vermutung gilt aber nur „in Ansehung des eingetragenen Rechts“.

- Die Eintragung der Gesellschafter hat also nur für solche Rechtshandlungen Bedeutung, die einen unmittelbaren Bezug zum Eintragungsgegenstand (hier: dem Grundstück in Münster) aufweisen.
- Gegenüber einem – im Hinblick auf die Gesellschafterstellung der im Grundbuch eingetragenen Personen – gutgläubigen Erwerber gelten gem. § 899a 1 und 2 BGB i.V.m. § 892 BGB (nur) diejenigen Personen als Gesellschafter der GbR, die im Grundbuch eingetragen sind.
- ↳ E wusste nichts von dem Ausscheiden des C, so dass er im Hinblick auf die Richtigkeit des im Grundbuch verlautbarten Gesellschafterbestandes gutgläubig war.
- ↳ Mangelhafte Vertretung der GbR bei der dinglichen Einigung wird gem. § 899a 1 und 2 BGB i.V.m. § 892 BGB überwunden.
- ↳ Einigung (+)

b) Eintragung (+)

c) Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung (+)

d) Berechtigung (-)

3. Eigentumsverlust des P durch gutgläubigen Erwerb des E gem. § 892 BGB?

a) Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts

- (+) wenn auf der Erwerberseite mindestens eine Person beteiligt ist, die nicht auch auf der Veräußererseite steht

↪ Hier: (+)

b) Rechtschein der Berechtigung: Unrichtiges Grundbuch, welches den Verfügenden legitimiert (+)

↪ Die GbR ist im Grundbuch eingetragen.

c) Kein Widerspruch

↪ P hat am 23.08.2011, und somit noch vor der Stellung des Antrages des E auf Eintragung am 29.08.2011, die Eintragung eines Widerspruchs im Grundbuch gegen die Eigentümerstellung der GbR erwirkt.

↪ Es fragt sich allerdings, ob E – vor Eintragung des Widerspruchs – wirksam eine Vormerkung erworben hat, welche entsprechend § 883 II BGB Schutz gegenüber einem späteren Widerspruch entfaltet würde.

aa) Schutzwirkung der Vormerkung analog § 883 II BGB

- Grundsätzlich schützt eine Vormerkung gem. § 883 II BGB lediglich gegen nach ihrer Eintragung vorgenommene Verfügungen.
 - Verfügungen sind Rechtsgeschäfte, die unmittelbar darauf gerichtet sind, ein bestehendes Recht aufzuheben, zu übertragen, es zu belasten, auf dieses einzuwirken oder es inhaltlich zu verändern.
- ↪ Der Widerspruch ist jedoch keine Verfügung, da er nicht auf ein bestehendes Recht einwirkt, sondern lediglich ein Sicherungsmittel eigener Art darstellt, das insbesondere die Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs verhindern soll.
- ↪ Möglicherweise kommt aber eine analoge Anwendung des § 883 II BGB auf den Widerspruch in Betracht.

(1) Planwidrige Regelungslücke (+)**(2) Vergleichbare Interessenlage**

- Die Vormerkung kann den Auflassungsanspruch nur dann wirksam schützen, wenn sie nicht nur gegen Verfügungen, sondern auch gegen die nachträgliche Zerstörung des öffentlichen Glaubens Schutz gewährt.
- Der Fall der nachträglichen Zerstörung des öffentlichen Glaubens ist dem der nachträglichen beeinträchtigenden Verfügung vergleichbar (vgl. *Medicus/Petersen*, BR, 22. Auflage 2009, Rn. 554 mit Verweis auf RGZ 121, 44 ff.; BGHZ 57, 341, 343).

(3) Zwischenergebnis

§ 883 II BGB ist analog auf den Widerspruch anwendbar (*a. A. mit entsprechender Begründung vertretbar*).

bb) Erwerbsvoraussetzungen der Vormerkung (§ 883 I BGB)**(1) Vormerkungsfähiger Anspruch**

- Anspruch des E aus §§ 433 I 1, 311b I BGB?
 - ↳ Auch bei Abschluss des schuldrechtlichen Geschäfts war die GbR nicht ordnungsgemäß vertreten, da zu diesem Zeitpunkt der mitwirkende C nicht mehr Gesellschafter der GbR war, sondern D.
 - ↳ Fraglich ist, ob auch hier § 899a BGB über den Vertretungsmangel hinweghilft.

(a) Erste Ansicht

- Eine Ansicht folgert aus der systematischen Stellung des § 899a BGB im Sachenrecht, dass dieser in direkter Anwendung nur über einen dinglichen Einigungsmangel hinweghelfen kann (*Witt*, BB 2011, 259, 262; *Kuckein/Jenn*, NZG 2009, 848, 851).
- ↳ Das schuldrechtliche Grundgeschäft ist nach dieser Auffassung schwebend unwirksam (§ 177 I BGB), so dass die Vormerkung nicht wirksam entstanden ist (wohl h.M.; vgl. *Palandt/Bassenge*, § 899a, Rn. 6/8; *BeckOK/Eckert*, § 899a Rn. 6; *Kiehnle*, ZHR 174 (2010), 209, 231 f.).

(b) Zweite Ansicht

- Nach anderer Ansicht ließe sich das Zustandekommen eines schuldrechtlichen Kaufvertrages zwischen E und der GbR auch über allgemeine Rechtsscheinsgrundsätze (vgl. §§ 170 ff. BGB) konstruieren (vgl. *Reymann*, FS Reuter 2011, 271, 281 ff.).
- ↳ Die GbR könnte einen Rechtsschein dadurch gesetzt haben, dass sie das Grundbuch im Hinblick auf die Übertragung der Gesellschafteranteile des C auf D nicht berichtigt hat. Die Zurechenbarkeit des Rechtsscheins kann mit dem Veranlassungs-/bzw. Risikoprinzip begründet werden, da die GbR die falsche Eintragung hätte berichtigen lassen können (*Reymann*, FS Reuter 2011, 271, 285 f.; dagegen: *Kiehnle* ZHR 174 (2010), 209, 227 f.).

(c) Dritte Ansicht

- Ferner wird vertreten, über § 899a 2 BGB i.V.m. § 892 I BGB entsprechend auch den guten Glauben an die Vertretungsbefugnis der bei Abschluss des schuldrechtlichen Grundgeschäftes handelnden Personen zu schützen, so dass der für eine wirksame Vormerkung erforderliche schuldrechtliche Anspruch fingiert wird (so *Witt*, BB 2011, 259, 262; *Lautner*, DNotZ 2009, 650, 671).

(d) Streitentscheid

Jeder der genannten Ansätze ist vertretbar. Je nach Ergebnis ist die Vormerkung entweder entstanden oder nicht. Folgt man der wohl h.M., fehlt es an einem vormerkungsfähigen Anspruch und die Vormerkung ist nicht wirksam entstanden.

Hinweis: Schließt man sich einer der anderen vertretbaren Ansichten an, so müssten die weiteren Voraussetzungen des Vormerkungserwerbs geprüft werden:

(2) Bewilligung, § 885 I 1 2.Alt. BGB (+)

- ↳ *Wg. mangelhafter Vertretung der GbR gilt auch hier § 899a 1, 2 i.V.m. §§ 893 1.Alt., 892 BGB (s.o.).*

(3) Eintragung (+)**(4) Berechtigung**

- *Die Eintragung der Vormerkung muss auf Grund der Bewilligung desjenigen, dessen Grundstück von der Vormerkung betroffen wird, erfolgen (§ 885 I 1 BGB).*

- ↪ *Die GbR war aber nicht Eigentümerin des Grundstücks (s.o.), so dass sie auch nicht zur Bewilligung einer Vormerkung berechtigt war.*
- *Es kommt aber ein gutgläubiger Ersterwerb der Vormerkung in Betracht.*
 - *Die Vormerkung ist kein Recht an einem Grundstück i.S.d. § 892 I BGB. Aufgrund ihrer dinglichen Sicherungswirkung stellt die Vormerkungsbewilligung jedoch eine Verfügung über das Grundstücksrecht gem. § 893 2. Alt. BGB dar (BGHZ 57, 341, 343; Palandt/Bassenge, § 893, Rn. 3; nach a.A. ist § 892 direkt anwendbar).*
 - *Über § 893 2.Alt. BGB ist also § 892 BGB entsprechend anwendbar. Die Voraussetzungen des § 892 liegen vor.*
- ↪ *Danach hätte E die Vormerkung wirksam erworben.*
- ↪ *Diese entfaltet gemäß § 883 II BGB (analog) Schutz gegenüber der späteren Eintragung des Widerspruchs.*
- ↪ *Demnach konnte E das Eigentum am Grundstück gutgläubig erwerben, so dass P sein Eigentum verloren hat und ihm kein „die Veräußerung hinderndes Recht“ i.S.d. § 771 ZPO zusteht.*

Nach der hier vertretenen Auffassung hat E mangels vormerkungsfähigen Anspruchs keine Vormerkung erworben. Aufgrund des im Grundbuch eingetragenen Widerspruchs konnte E nicht gutgläubig Eigentum am Grundstück erwerben.

4. Zwischenergebnis

- ↪ P = Eigentümer des Grundstücks.

↪ „die Veräußerung hinderndes Recht“ i.S.d. § 771 ZPO (+)

II. Nicht durch Einwendungen des Beklagten ausgeschlossen (+)

C. Ergebnis

Die Klage ist zulässig und begründet.

Abwandlung

A. Anspruch gem. § 985 BGB

- ↪ Die GbR müsste zunächst Eigentümerin des Grundstücks sein.
- ↪ Ursprünglich war P Eigentümer.

I. Wirksame Übereignung des P an die GbR gem. §§ 873, 925 BGB (+)

- ↪ P hat keine Anfechtung erklärt.

II. Eigentumsverlust der GbR durch Übereignung an E gem. §§ 873, 925 BGB?

1. Einigung

- ↪ Über den an sich gegebenen Einigungsmangel wegen unwirksamer Gesamtvertretung hilft § 899a 1 und 2 i.V.m. § 892 BGB hinweg (s.o.).

2. Eintragung (+)

3. Einigsein im Zeitpunkt der Eintragung (+)

4. Berechtigung der GbR (+)

5. Zwischenergebnis

↳ E hat wirksam das Eigentum an dem Grundstück erworben.

III. Ergebnis

Herausgabeanspruch (-)

B. Anspruch gem. § 812 I 1 1. Alt. BGB

I. Etwas erlangt

- Jeder vermögenswerte Vorteil.
- ↳ Hier: Eigentum und Besitz an dem Grundstück

II. Durch Leistung

- Jede bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens zur Erfüllung einer tatsächlich oder vermeintlich bestehenden Verbindlichkeit.
- ↳ Aus Sicht des E handelte es sich um eine bewusste und zweckgerichtete Mehrung seines Vermögens durch die GbR.
- ↳ Zwar hat die GbR aus ihrer Sicht nicht geleistet, da für sie nur Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt haben. Maßgebend für die Bestimmung des Leistenden ist jedoch der objektive Empfängerhorizont analog §§ 133, 157 BGB (vgl. BGHZ 40, 272, 277 f. m.w.N.).
- ↳ Jedenfalls soll der redliche rechtsgeschäftliche Erwerber gem. § 899a BGB so stehen, als wenn die Verfügung von der ordnungsgemäß vertretenen GbR getroffen worden wäre.
- ↳ Dann läge eine Leistung der GbR vor (vgl. *Kiehnle* ZHR 174 (2010), 209, 222).

III. Ohne Rechtsgrund

- Es stellt sich erneut das Problem, dass die GbR bei Abschluss des schuldrechtlichen Kausalgeschäfts nicht wirksam vertreten wurde (vgl. bereits oben).
 - Problem: Wäre der Erwerb eines Rechts über § 899a 1 und 2 i.V.m. § 892 BGB nicht kondiktionsfest, so würden diese Vorschriften zwar einen gutgläubigen Erwerb auf dinglicher Ebene ermöglichen, welcher jedoch stets kondizierbar wäre, da der durch § 899a 1 und 2 i.V.m. § 892 BGB auf dinglicher Ebene überwundene Mangel regelmäßig zur Rechtsgrundlosigkeit des Erwerbs führt.
 - In § 899a BGB bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass ein gutgläubiger Erwerb von einer nicht wirksam vertretenen GbR stattfinden soll. Wäre dieser Rechtserwerb nicht kondiktionsfest möglich, so bedeutete dies eine Missachtung des auf Schaffung von Rechtssicherheit bei Immobiliengeschäften mit einer GbR gerichteten gesetzgeberischen Willens.
 - Das Bestehen eines Kondiktionsanspruchs liefe somit dem intendierten umfassenden Erwerberschutz zuwider.
- ↳ Fraglich ist, auf welchem Wege die Kondiktionsfestigkeit rechtlich abgeleitet werden kann.

1. Erste Ansicht

- § 899a 1 und 2 i.V.m. § 892 BGB = gesetzlicher Rechtsgrund, der den Bereicherungsanspruch ausschließt (*Witt*, BB 2011, 259, 262 m.w.N. in Fn. 47).
- Dem steht die Beschränkung auf Rechtsgeschäfte „in Ansehung des eingetragenen Rechts“ in § 899 BGB nicht entgegen, da auch ein Grundstückskaufvertrag einen solchen unmittelbaren Bezug aufweist (*Witt a.a.O.*; *Wertenbruch*, ZIP 2010, 1884 f.).

2. Zweite Ansicht

- Ein weiterer Ansatz kann in der Konstruktion des schuldrechtlichen Kaufvertrages über die Anwendung der Rechtsscheinsgrundsätze (Anscheinsvollmacht) gesehen werden (dazu bereits oben: Frage 1, B, I, 3, c), bb), (1), sowie *Reymann*, FS Reuter 2011, 271, 281 ff.).

3. Streitentscheid

Zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen die Lösungsansätze im vorliegenden Fall nicht, weshalb ein Streitentscheid entbehrlich ist.

Hinweis: Wer zu dem Ergebnis kommt, dass § 899a BGB zwar auf dinglicher Ebene den Vertretungsmangel zu beheben vermag, auf schuldrechtlicher Ebene hingegen nicht, kann diese Auslegung als mit der Funktion des Grundbuchs vereinbar begründen. Dieses dient der Publizität der Eigentumsverhältnisse und soll nicht den Schutz des Erwerbers bei fehlender Vertretungsmacht des Veräußerers bewirken (vgl. BeckOK/Eckert, Stand: 01.03.2011, § 899a Rn. 6).

IV. Ergebnis

Die GbR hat gegenüber E keinen Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks aus § 812 I 1 1.Alt. BGB.