

Examensklausurenkurs Zivilrecht**Klausur vom 16. Dezember 2011**

E ist Eigentümer eines Grundstücks, auf dem er eine kleine Schlosse-
rei betreibt. Im Grundbuch für dieses Grundstück ist in Abteilung III
an erster Stelle eine Grundschuld für eine Darlehensforderung der B-
Bank (B) gegen E in Höhe von 100.000 € eingetragen. Der Eintrag an
zweiter Stelle weist eine Grundschuld über 50.000 € zugunsten des
Stahlwerks A aus. An dritter Stelle schließlich hatte sich E bereits am
14.01.2008 eine Eigentümerbuchgrundschuld in Höhe von 50.000 €
eintragen lassen.

Aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung hält E es nun-
mehr für geboten, die Ausstattung seines Betriebes an die verbesserte
Auftragslage anzupassen und investiert, indem er am 09.02.2008 Ma-
schinen der C-GmbH (C) kauft. Zur Sicherung der Kaufpreisforde-
rung der C verspricht E, dass er der C seine Eigentümergrundschuld
übertragen und dafür sorgen werde, dass diese den ersten Rang erhält.
Im Rahmen der Verhandlungen des E mit A und B über den Rang-
rücktritt am 21.02.2008 erklärt A mit notariell beglaubigtem Schrei-
ben, dass es auf Wunsch des E im Rang hinter der Eigentümergrund-
schuld zurücktrete. B hingegen lehnt ein solches Entgegenkommen als
zu riskant ab.

E stellt daraufhin beim Grundbuchamt am 07.03.2008 den Antrag, die
Eigentümergrundschuld nunmehr mit Rang vor der Grundschuld des
A einzutragen. Der erste Rang der Grundschuld der B sollte hiervon
nicht berührt werden.

Das Grundbuchamt trägt am 04.04.2008 den Rang der Grundschulden
versehentlich falsch ein, so dass nunmehr die Eigentümergrundschuld

des E den ersten Rang, die Grundschuld der B den zweiten Rang und die Grundschuld des A den dritten Rang erhält.

Am 11.04.2008 kommt E mit dem Alleingeschäftsführer G der C in notariell beglaubigter Urkunde überein, dass C nun die Eigentümergrundschuld zustehen soll. Am 05.05.2008 wird diese Übereinkunft auf Antrag des E vom 18.04.2008 in das Grundbuch eingetragen. G hatte aber bereits am 14.04.2008 aufmerksam ein Schreiben der B gelesen, in dem sie den G darauf hinweist, dass sie einem Rangrücktritt hinter die Grundschuld des E nie zugestimmt habe. G nimmt den Hinweis zur Kenntnis, heftet das Schreiben zu den Geschäftsunterlagen und schenkt ihm keine weitere Beachtung.

G wird am 05.02.2010 zu einem der beiden Geschäftsführer des Maschinenherstellers D-GmbH (D) bestellt und ist dort intern nur für das Maschinendesign zuständig. Gleichzeitig bleibt er Alleingeschäftsführer der C.

Die D übernimmt mit notariellem Vertrag vom 12.03.2010 die C mit allen Aktiva und Passiva, indem sie die C als Sach- und Rechtsgesamtheit kauft. Eine Gesellschafterstellung an der C erwirbt sie dabei nicht.

Auch den guten Namen der C will D sich zunutze machen und führt die Firma der C fort. Zur Vereinfachung des Vollzugs der Unternehmensübernahme wird C's Angestellter F sowohl von C als auch von D bevollmächtigt, die dinglichen Geschäfte vorzunehmen. Die Vollmacht erteilt für D der alleinvertretungsbefugte und intern für die Erweiterung des Geschäftsfeldes zuständige Geschäftsführer H, auf Seiten von C erteilt G die Vollmacht. G informiert F nicht über die Vorgänge um den fehlenden Rangrücktritt der B. Auch dem H gegenüber macht er hierüber auf einem Meeting der Geschäftsführung, das sich mit der Übernahme befasst, keine Mitteilung.

Am 18.05.2010 macht F Gebrauch von den ihm erteilten Vollmachten und tritt im Namen der C deren Grundschuld am Grundstück des E an D ab, wobei F sowohl im Namen der C als auch der D handelt. Aufgrund eines Antrags vom 31.05.2010 wird die Abtretung am 04.06.2010 im Grundbuch eingetragen. Mit einem Schreiben, das F am 01.06.2010 zuging, hatte B jedoch eingewandt, dass ihre Grundschuld selbstverständlich unverändert die erste Rangstelle einnehme. Die Übernahme der C durch D könne daran nichts ändern, zumal der F auf beiden Seiten tätig geworden sei. D habe ihren (Bs) ersten Rang anzuerkennen.

D lehnt dies ab, etwaige Kenntnisse der C seien ihr nicht zurechenbar. Überdies habe ihr Vertreter F völlig unabhängig und im Vertrauen auf die Eintragungen im Grundbuch gehandelt. Auch die Tatsache, dass G in beiden Gesellschaften Geschäftsführer sei, spiele keine Rolle. Im Übrigen hafte sie auch keinesfalls für Verbindlichkeiten der C.

Welche Ansprüche stehen B gegen D zu?

Bearbeitervermerk:

Gehen Sie auf alle in dem Sachverhalt angesprochenen rechtlichen Gesichtspunkte ein, erforderlichenfalls im Wege eines Hilfsgutachtens. Es ist die aktuelle Gesetzeslage zu Grunde zu legen; Überleitungsvorschriften sind nicht zu prüfen.

Übersicht

Zeittafel

14.01.2008	Bestellung der Grundschuld als Eigentümergrundschuld für E mit 3. Rang
09.02.2008	Kaufvertrag E – C-GmbH, Sicherungs- und Rangabrede
21.02.2008	Rangrücktritt des A, <u>kein</u> Rücktritt der B
07.03.2008	Antrag des E auf Rangtausch E – A
04.04.2008	Versehentliche Eintragung durch das Grundbuchamt, E im Rang vor B (siehe unten)
11.04.2008	E tritt die Eigentümergrundschuld an die C-GmbH ab
14.04.2008	Schreiben der B, Kenntnis des Geschäftsführers G der C-GmbH vom Eintragungsfehler
18.04.2008	Antrag des E auf Eintragung der Abtretung (s. § 892 Abs. 2 BGB)
05.05.2008	Eintragung der Abtretung
05.02.2010	G wird auch Geschäftsführer der D-GmbH
12.03.2010	Übernahme aller Aktiva und Passiva der C-GmbH durch D-GmbH
18.05.2010	Abtretung der Grundschuld von C an D durch gutgl. (?) Mehrfachvertreter F
31.05.2010	Antrag auf Eintragung der Abtretung durch F
01.06.2010	F erlangt Kenntnis durch Schreiben der B (s. § 894 Abs. 2 BGB)
04.06.2010	Eintragung der Abtretung C – D

Grundbuch	urspr.	gewollt	Eintragung
1. Grundschuld B	1. Rang	1. Rang	2. Rang
2. Grundschuld A	2. Rang	3. Rang	3. Rang
3. Eigentümergrundschuld E	3. Rang	2. Rang	1. Rang

Lösungsskizze

Schwerpunkte der Klausur:

- **Wissenszurechnung bei juristischen Personen und anderen arbeitsteiligen Organisationen.**
- **Anwendbarkeit der Regelungen des Immobiliarsachenrechts auf Rangstellen im Grundbuch, insbesondere Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs einer Rangstelle.**

Fall nachgebildet BayObLG NJW-RR 1989, 907 ff.

Ansprüche B gegen D

A. Anspruch der B gegen D aus § 894 BGB auf Grundbuchberichtigung

I. Anwendbarkeit des § 894 BGB

Rang eines Rechts müsste Recht i.S.d. § 894 BGB sein.

- H.M.: Rang eines Rechts kann durch Rechtschein gutgläubig erworben werden.

(Vgl. Staudinger/*Gursky* (2008), § 892 Rdnr. 42, vgl. MüKo⁵/*Kohler* § 892 Rdnr. 16 sowie § 880 Rdnr. 22).

↪ Als Ausgleich muss dem Betroffenen ein Instrument zur Beseitigung des Rechtscheins zur Seite stehen.

↪ Somit auch Anwendbarkeit des § 894 BGB (+)

(Vgl. i.E. MüKo⁵/Kohler, § 894 Rdnr. 14)

II. Unrichtigkeit des Grundbuchs

Die Buchlage müsste von der (tatsächlichen) Rechtslage abweichen (MüKo⁵/Kohler, § 894 Rdnr. 4).

1. Grundbuchlage

D = 1. Rangstelle

2. Tatsächliche Rechtslage

Für Übereinstimmung müsste D die 1. Rangstelle auch zustehen.

↳ Chronologische Prüfung der Rechtsänderungen.

a) Ursprüngliche Inhaberin der 1. Rangposition

Ursprünglich 1. Rangstelle = B, da zeitlich erste Eintragung, § 879 Abs. 1 S. 1 BGB.

b) Verlust durch nachträgliche Rangänderung gem. § 880 Abs. 1, 2 BGB

Vorliegen der allg. Voraussetzungen zur Änderung eines dinglichen Rechts.

- Einigung, Eintragung, Einigsein, Berechtigung.

- Einigung wie bei § 873 Abs. 1 BGB formlos möglich.
- ↪ §§ 19, 29 GBO kommt nur verfahrensrechtliche Bedeutung zu.
- B hat der Rangänderung widersprochen.
- ↪ Einigung (-)
- ↪ Rangverlust durch Rangänderung nach § 880 Abs. 1, 2 BGB (-)
- ↪ B weiterhin Inhaberin der 1. Rangposition.

Anm.:

Streitig ist, ob die Eintragung einer (materiell unwirksamen) Rangänderungsvereinbarung auch dann unter dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs steht, wenn sie nur beim zurücktretenden Recht erfolgte. Nach der strengeren Ansicht muss die Rangänderung sowohl beim zurücktretenden als auch beim vortretenden Recht vermerkt sein (Staudinger²⁰⁰⁷-Kutter, § 880, Rn. 22 mwN.). Nach herrschender Ansicht soll die Eintragung bei dem zurücktretenden Recht erforderlich und genügend sein (Staudinger²⁰⁰⁸-Gursky, § 892, Rn. 42). Der Streit muss an dieser Stelle nicht entschieden werden, da sowohl bei der Grundschuld der B als auch bei der Eigentümergrundschuld des E eine fehlerhafte Eintragung erfolgte.

**c) Verlust durch gutgläubigen Erwerb der Rangstelle (!) durch C
gem. §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873 Abs. 1, 892 BGB**

Evtl. Verlust der 1. Rangstelle durch gutgläubigen Erwerb der Rangstelle durch C.

- Nicht der Grundschild, denn diese wurde ja ordnungsgemäß vom Berechtigten erworben.

aa) Einigung i.S.d. § 873 BGB

E und C haben sich darüber geeinigt, dass die 1. Rangstelle auf C übergehen soll.

↳ Einigung (+)

bb) Eintragung ins Grundbuch, §§ 1196 Abs. 1, 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873 BGB

Eintragung ist seitens des Grundbuchamtes am 05.05.2008 erfolgt.

↳ Eintragung (+)

cc) Einigsein bei Eintragungsantrag, § 873 Abs. 2 BGB

Die Auflassung wurde notariell beurkundet.

↳ E und C sind an ihre erklärte Einigung gebunden, § 873 Abs. 2 BGB.

↳ Einigsein (+)

dd) Keine Berechtigung

- E war selber nicht Inhaber der 1. Rangposition.

- B hat in Veräußerung durch E nicht nach § 185 Abs. 1 BGB im Vorfeld eingewilligt oder bereits getätigte Veräußerung nachträglich genehmigt.

↳ Keine Berechtigung des E (+)

ee) Gutgläubiger Erwerb nach § 892 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB

(1) Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts

Es bedarf eines Rechtsgeschäfts i.S.e. Verkehrsgeschäfts (MüKo⁵/Kohler, § 892 Rdnrn. 28ff.; Palandt⁷⁰/Bassenge, § 892 Rdnr. 2).

↳ Rechtsgeschäftlicher Erwerb unter faktisch und wirtschaftlich nicht identischen Personen, da sonst keine Schutzwürdigkeit (MüKo⁵/Kohler, § 892 Rdnr. 33; Staudinger/Gursky (2008), § 892 Rdnr. 77, 80; Palandt⁷⁰/Bassenge, § 892 Rdnr. 5).

- E veräußerte die 1. Rangstelle an C qua Rechtsgeschäft.

↳ Rechtsgeschäft (+)

- E und C sind weder faktisch noch wirtschaftlich identisch.

↳ Weder faktische noch wirtschaftliche Identität der Vertragspartner (+)

↳ Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäftes (+)

(2) Rechtsschein der Legitimation des Verfügenden, § 892 BGB

E war im Grundbuch an 1. Rangstelle eingetragen.

↳ Rechtschein der Legitimation (+)

(3) Kein Widerspruch eingetragen, § 899 BGB

Im Grundbuch war kein Widerspruch eingetragen.

(4) Keine positive Kenntnis

Abstellen auf den Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrages, nicht den Zeitpunkt der Eintragung selbst, § 892 Abs. 2 BGB.

↳ 18.04.2008, nicht 05.05.2008

- Geschäftsführer G hat Kenntnis von mangelnder Berechtigung des E durch Schreiben der B am 14.04.2008 erlangt.

↳ G = bösgläubig.

- Zurechnung Bösgläubigkeit G bei C?

↳ Verschiedene Möglichkeiten

(a) Vertretertheorie

Wissenszurechnung erfolgt nach § 166 Abs. 1 BGB (direkt oder analog).

- Organ einer juristischen Person in gewisser Weise dessen handelnder Stellvertreter (Palandt⁷⁰/Ellenberger, § 166 Rdnr. 2; Staudinger/Schilken (2009), § 166 Rdnr. 3).
- Aktionsradius einer juristischen Person wird in gleicher Weise erweitert wie derjenige einer natürlichen Person, die sich

mehrerer Stellvertreter bedient (*Baumann*, ZGR 1973, 284, 285 ff.; *Flume*, AT BGB I/2, 1983, § 11 IV, S. 403).

- Auffassung stützt sich auch auf den Wortlaut des § 26 Abs. 2 S. 1 BGB, der vom Vorstand eines Vereins als gesetzlichem Vertreter spricht (*Baumann*, ZGR 1973, 284, 290 f.).

↳ Danach Zurechnung (+) und die C wäre bösgläubig gewesen.

↳ Gutgläubiger Erwerb (-)

(b) Repräsentantentheorie

Wissenszurechnung erfolgt direkt/ohne gesetzlichen „Aufhänger“ über die Funktion eines Organs für eine juristische Person.

- Organ repräsentiert juristische Person, mithin ist Wissen des Organs = Wissen der juristischen Person (früher st.Rspr., BGH WM 1955, 830, 832; BGH WM 1959, 81, 84; BGHZ 41, 282, 287; BGHZ 109, 327, 331; *K. Schmidt*, Gesellschaftsrecht, § 10 V 2, insb. 2 b); *Hartung*, NZG 1999, 524, 526 f.).

↳ Es handelt sich mithin um eine absolute Wissenszurechnung bei Kenntnis irgendeines Organmitgliedes.

- Merksatz: „Ein faules Ei verdirbt den ganzen Brei.“
- Unerheblich ist, auf welchem Wege das Wissen erlangt wurde (BGH WM 1955, 830, 832).
- Für Repräsentantentheorie spricht,
 - dass in § 166 BGB unterschieden wird zwischen Wissen des Vertreters und Wissen des Vertretenen.

↳ Vorschrift setzt also voraus, dass Vertretener auch unabhängig vom Vertreter eigenständig handeln kann. Dies ist bei einer juristischen Person nicht der Fall, deshalb besser Anknüpfung nicht nach § 166 BGB, sondern über Funktion des Organs.

- der aus ihr resultierende hohe Verkehrsschutz.
- dass in § 26 Abs. 2 S. 2 BGB, § 35 Abs. 2 S. 3 GmbHG für alle Organmitglieder eine passive Empfangszuständigkeit statuiert ist (vgl. Palandt⁷⁰/Ellenberger, § 26 Rdnr. 8).

↳ Folgt man der Repräsentantentheorie, Zurechnung (+) und die C wäre bösgläubig gewesen.

↳ Gutgläubiger Erwerb (-)

(c) Wissenszurechnung nach Vereinsgrundsätzen analog

Wissenszurechnung in analoger Anwendung der vereinsrechtlichen Vorschrift bzw. des Rechtsgedankens des § 31 BGB möglich (vgl. *K. Schmidt*, Gesellschaftsrecht, § 10 V 2 b)).

- Anstelle der Zurechnung der „Haftung“ wird „Wissen“ der Organe zugerechnet.

↳ Zurechnung jedoch auf eine Kenntniserlangung im Rahmen eines Tätigwerdens in organschaftlicher Funktion beschränkt.

- G hat im Rahmen eines Tätigwerdens in organschaftlicher Funktion für die C von der Nichtzustimmung der B erfahren.

↳ Danach Zurechnung (+) und die C wäre bösgläubig gewesen.

↳ Gutgläubiger Erwerb (-)

(d) Wissenszurechnung aufgrund innerbetrieblicher Organisationspflichten

Nach neuere Rechtsprechung und jüngerem Schrifttum kann eine Wissenszurechnung bei einer juristischen Person aufgrund Informations-Organisationspflichten erfolgen (BGH NJW 1996, 1339, 1340 f.; BGH NJW 2001, 359, 360; Palandt⁷⁰/Ellenberger, § 166 Rdnr. 8; MüKo⁵/Schramm, § 166 Rdnr. 23 ff.; Baumbach/Hueck¹⁹/Zöllner/Noack, GmbH-Gesetz, § 35 Rdnr. 150).

- Der Vertragspartner einer juristischen Person soll trotz Wissenszersplitterung nicht schlechter gestellt werden als der Vertragspartner einer natürlichen Person (Gleichstellungsargument, BGH NJW 1996, 1339, 1340).

↳ Juristische Personen haben daher dafür Sorge zu tragen, dass relevantes Wissen gespeichert und bei gegebenem Anlass wieder abgerufen und weitergeleitet werde.

↳ Aus einmal erlangtem Wissen folgt die Verpflichtung, dieses Wissen auch zu organisieren.

- Abstellen auf das „typischerweise aktenmäßig festgehaltene Wissen“.

↳ Kommt die Organisation dieser Verpflichtung nicht nach, muss sie sich so behandeln lassen, als habe sie Kenntnis gehabt

↳ Alles BGH NJW 1996, 1339, 1340.

- Informations-Organisationspflicht beruht auf der Beherrschung eines selbsteröffneten Verkehrsbereichs, ähnlich wie eine Verkehrspflicht.
- Informations-Organisationspflichten losgelöst von der konkreten Rechtsform der Organisation, auch bei nichtrechtsfähigen Gesellschaften (BGH NJW 2001, 359, 360).
- Unerheblich ob wissendes Organteil an konkretem Geschäft beteiligt gewesen oder überhaupt für diese Art von Geschäften intern zuständig gewesen ist (vgl. Lutter/Hommelhoff/Kleindiek, § 35 Rdnr. 60 f.)
- Zugerechnet wird das Wissen dabei der Struktureinheit als solcher, nicht dem jeweils handelnden Organwalter (BGH NJW 2001, 1359, 1360).

↳ Danach Zurechnung (+) und die C wäre bösgläubig gewesen.

(e) Zwischenergebnis

Wissenszurechnung nach allen genannten Ansichten möglich.

↳ C muss sich das Wissen ihres Geschäftsführers G zurechnen lassen.

(5) Zwischenergebnis

Gutgläubiger Erwerb durch C wegen Bösgläubigkeit (-)

↳ B steht weiterhin 1. Rangstelle zu.

**d) Verlust durch gutgläubigen Erwerb der Rangstelle durch D
gem. §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873 Abs. 1, 892 BGB**

Evtl. Verlust durch gutgläubigen Erwerb der Rangstelle durch D gem.
§§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873 Abs. 1, 892 BGB

- C = Inhaberin der Grundschuld, jedoch unberechtigt bzgl. Rangstelle.

aa) Einigung i.S.d. § 873 BGB

Problematisch, dass sowohl auf Seiten der C als auch auf Seiten der D der F als Vertreter tätig geworden ist.

- Evtl. verbotenes Insichgeschäft nach § 181 BGB.
- ↳ F von beiden Seiten eingesetzt, um den Vollzug der Übernahme der C durch D zu erleichtern, mithin konkludente Gestattung beider Parteien.
- ↳ Ferner Tätigwerden des F nur in Erfüllung einer Verbindlichkeit, hier Verbindlichkeit aus Unternehmenskauf.
- ↳ Wirksame Einigung (+)

Anm.:

*Problem sollte grundsätzlich erkannt und richtig eingeordnet werden,
hohe*

Anforderungen an die Argumentation bestanden nicht,

a.A. i.E. schwer vertretbar; in dem Fall hilfsgutachterlich weiterzuprüfen.

bb) Eintragung ins Grundbuch, §§ 1192 Abs. 1, 1154 Abs. 3, 873 BGB

Die Eintragung ist seitens des Grundbuchamtes am 04.06.2010 erfolgt.

↳ Eintragung (+)

cc) Einigsein bei Eintragungsantrag, § 873 Abs. 2 BGB

F hat sowohl C als auch D bei Antragstellung vor dem Grundbuchamt vertreten.

↳ Einigsein (+)

dd) Keine Berechtigung

- C war selber nicht Inhaberin der 1. Rangposition.
- B hat in Veräußerung durch C nicht nach § 185 Abs. 1 BGB im Vorfeld eingewilligt oder bereits getätigte Veräußerung nachträglich genehmigt.

↳ Keine Berechtigung der C (+)

ee) Gutgläubiger Erwerb nach § 892 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 BGB**(1) Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäfts**

- Problematisch ist die „Übernahme“ der C durch D.
 - ↳ Übernahme erfolgt jedoch in Form eines sog. „asset deals“ = Kauf der Sach- und Rechtsgesamtheit.
 - ↳ D erlangt keine Gesellschafterstellung an der C.
 - ↳ Sachenrechtliches Spezialitätsprinzip verlangt rechtsgeschäftliche Einzelübertragungen (Singular- statt Universal-sukzession).
 - ↳ Rechtsgeschäftlicher Erwerb der Rangposition (+)
- Problematisch könnte die Annahme eines Verkehrsgeschäfts sein.
 - Dafür dürften die Parteien weder tatsächlich oder wirtschaftlich identisch sein.
 - ↳ Auf Erwerberseite muss mindestens eine Person stehen, die nicht auch auf Veräußererseite steht (Palandt⁷⁰/Bassenge, § 892 Rdnr. 5).
 - Unternehmensübernahme könnte dem entgegenstehen.
 - ↳ Hier „asset deal“ = Kauf der Sach- und Rechtsgesamtheit ohne Gesellschafterwechsel.
 - Dass G sowohl (Einzel-)Geschäftsführer der C-GmbH als auch einer von zwei Geschäftsführern der D-GmbH ist, spielt

keine Rolle, da die D mit H über noch einen weiteren Geschäftsführer verfügt, der nicht auch auf Veräußererseite steht.

↳ Folglich auch keine tatsächliche Identität zwischen Veräußerer und Erwerber.

- Auch keine wirtschaftliche Identität wegen beiderseitiger Einsetzung des F, da F zwar auf Veräußerer- wie auf Erwerberseite als Vertreter eingesetzt wird, aber nicht selber Veräußerer oder Erwerber ist.

↳ Doppelvertretung führt nicht zu wirtschaftlicher Identität (BayObLG NJW-RR 1989, 907, 909).

↳ Weder faktische noch wirtschaftliche Identität der Vertragspartner (+)

↳ Rechtsgeschäft i.S.e. Verkehrsgeschäftes (+)

↳ Anwendungsbereich des gutgläubigen Erwerbs eröffnet.

(2) Rechtsschein der Legitimation des Verfügenden, § 892 BGB

Die C war im Grundbuch an 1. Rangstelle eingetragen.

↳ Rechtschein der Legitimation (+)

(3) Kein Widerspruch eingetragen, § 899 BGB

Im Grundbuch war kein Widerspruch eingetragen.

↳ Kein Widerspruch (+)

(4) Keine positive Kenntnis

Abstellen auf den Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrages, nicht den Zeitpunkt der Eintragung selbst, § 892 Abs. 2 BGB.

↪ 31.05.2010, nicht 04.06.2010.

- Vertreter F hat Kenntnis von mangelnder Berechtigung der C durch Schreiben der B am 01.06.2010 erlangt.
- Eintragungsantrag wurde durch F bereits am 31.05.2010 gestellt

↪ F selbst ≠ bösgläubig im Zeitpunkt des Eintragungsantrages.

↪ Erforderliche Gutgläubigkeit der D nach § 166 Abs. 1 BGB könnte angenommen werden.

↪ Problematisch könnte jedoch die Kenntnis des G von der Nichtzustimmung der B zur Rangänderung sein. Denn wenn sich D die Kenntnis des G zurechnen lassen muss wäre sie bösgläubig. Dies hätte zur Folge, dass sie sich u.U. nach § 166 Abs. 2 S. 1 BGB nicht auf die Gutgläubigkeit des Vertreters (F) berufen könnte.

(a) Rechtsgeschäftliche Bevollmächtigung des F

F wurde von D bevollmächtigt, die dinglichen Geschäfte zu übernehmen.

↪ Rechtsgeschäftliche Bevollmächtigung (+)

(b) Tätigwerden auf Weisung der D

Kriterium der Weisung wird weit ausgelegt, um „unredlichen“ gutgläubigen Erwerb durch Einschaltung eines redlichen Vertreters zu verhindern.

- Im Regelfall genügt, dass der Vertretene den Bevollmächtigten zum Geschäft veranlasst hat (BGHZ 50, 364, 368; BGHZ 38, 65, 68; MüKo⁵/Schramm, § 166 Rdnr. 53; Palandt⁷⁰/Ellenberger, § 166 Rdnr. 11).

↳ F soll die dinglichen Vollzugsakte des Unternehmenskaufs vornehmen.

↳ F ist somit von D in eine bestimmte Richtung gelenkt worden.

↳ Somit liegt ein Fall der Weisung i.S.d. § 166 Abs. 2 BGB hier vor.

(c) Zurechnung der Kenntnis des G bei D?

Evtl. Zurechnung des Wissens ihres (Mit-)Geschäftsführers G an D.

- G an dem betreffenden Geschäft selbst nicht beteiligt.
- G innerhalb der Organisation der D für Geschäfte dieser Art nicht zuständig, sondern lediglich für Maschinendesign.

↳ Für die Wissenszurechnung bestehen (wiederum) verschiedene Möglichkeiten [im Prinzip wie oben für den Einzelgeschäftsführer, jedoch jetzt für mehrere Geschäftsführer]:

(aa) Vertretertheorie

Zu Erinnerung: Nach der Vertretertheorie erfolgt eine Wissenszurechnung lediglich bei Kenntnis des Vertreters, § 166 Abs. 1 BGB, siehe oben A. II. 2. c) ee) (4) (a) [S. 6].

- Relativierung in Fällen, in denen das am konkreten Rechtsgeschäft unbeteiligte, wissende Organ das Rechtsgeschäft kennt und dennoch keinen Einfluss nimmt, obwohl dies möglich gewesen wäre, mithin in Fällen, die wertungsgemäß wie der des § 166 Abs. 2 S. 1 BGB liegen, also wenn der Vertretene sich in unredlicher Weise die Unkenntnis des Vertreters zu Nutzen machen will (BayObLG NJW-RR 1989 Heft 15, 907, 910; vgl. *Flume*, AT BGB I/2, 1983, § 11 IV, S. 403).
- G hatte beim Meeting der Geschäftsführung sowohl Gelegenheit als auch Anlass, sein Wissen mitzuteilen.
- ↳ Somit liegt ein wertungsgemäß § 166 Abs. 2 S. 1 BGB vergleichbarer Fall vor.
- ↳ Danach Zurechnung (+) und die D wäre bösgläubig gewesen.
- ↳ Gutgläubiger Erwerb (-)

(bb) Repräsentantentheorie

Zur Erinnerung: Nach der Repräsentantentheorie erfolgt eine Wissenszurechnung direkt über die Funktion eines Organs für

die juristische Person, mithin gilt Wissen der Organe als Wissen der juristischen Person, siehe oben A. II. 2. c) ee) (4) (b) [S. 7].

- Besonderheiten für den Fall mehrerer Geschäftsführer oder die Kenntniserlangung von Innehabung einer Organstellung ergeben sich hier nicht.

↳ Folgt man dennoch der Repräsentantentheorie, wird das Wissen des G der D zugerechnet und die D wäre bösgläubig gewesen.

↳ Gutgläubiger Erwerb (-)

(cc) Wissenszurechnung nach Vereinsgrundsätzen analog

Zur Erinnerung: Nach der Wissenszurechnung nach Vereinsgrundsätzen erfolgt eine Wissenszurechnung lediglich insoweit, als das Wissen in organschaftlicher Funktion erlangt worden ist, siehe oben A. II. 2. c) ee) (4) (c) [S. 7 f.].

- G hat gerade nicht im Rahmen eines Tätigwerdens in organschaftlicher Funktion für die D von der Nichtzustimmung der B erfahren, sondern zum damaligen Zeitpunkt als Geschäftsführer der C.

↳ Danach Zurechnung (-) und die D wäre nicht bösgläubig gewesen.

↳ Gutgläubiger Erwerb (+)

(dd) Wissenszurechnung aufgrund Informations-Organisationspflichten

Zur Erinnerung: Nach der Wissenszurechnung aufgrund Informations-Organisationspflichten hat eine juristische Person durch ihre Organe erlangtes Wissen und seine Weitergabe zu organisieren und sich andernfalls so behandeln zu lassen, als habe sie Kenntnis gehabt, wobei unerheblich ist, ob das wissende Organ an dem konkreten Geschäft überhaupt beteiligt war oder intern für diese Art von Geschäften zuständig ist, und das Wissen (nur) der Struktureinheit als solcher zugerechnet wird, siehe oben A. II. 2. c) ee) (4) (d) [S. 8 f.].

- ↳ Zurechnung nach Informations-Organisationspflichten daher grds. nicht geeignet, „Wissen“ eines personenidentischen Organs einer anderen juristischen Person zuzurechnen (BGH NJW 2001, 359, 360).
- ↳ Hier jedoch: Kenntniserlangung mithin auch als Person G – losgelöst von seinem Organstatus für die C.
- ↳ G wusste von Nichtzustimmung und D hat die Weitergabe vorhandenen Wissens nicht organisiert
- ↳ Kenntnis des G wird der D zugerechnet
- ↳ Bösgläubigkeit der D (+)
- ↳ Gutgläubiger Erwerb (-)

(ee) Streitentscheid

Nach allen Ansichten mit Ausnahme der Wissenszurechnung nach Vereinsgrundsätzen muss sich die D das Wissen des G zurechnen lassen.

↳ Genau dieser Fall der möglichen Nichtzurechnung trotz bei einem Organ vorhandenen Wissens bloß aufgrund der Tatsache, das dieses Wissen anderweitig erlangt worden ist, spricht jedoch gegen die Wissenszurechnung nach Vereinsgrundsätzen, die widersprüchliche und zufällige Ergebnisse produziert.

↳ Somit muss sich die D das Wissen ihres Geschäftsführers G auch zurechnen lassen.

d) Zwischenergebnis

Aufgrund der Zurechnung des Wissens des G war die D mithin bösgläubig im Zeitpunkt des Eintragungsantrages und kann sich gem. § 166 II 1 BGB nicht auf die Gutgläubigkeit des F berufen.

(5) Zwischenergebnis

D hat aufgrund zugerechneter Kenntnis die 1. Rangstelle nicht gutgläubig erworben.

ff) Zwischenergebnis

Inhaberin der 1. Rangstelle ist weiterhin B.

Anm.:

Sofern ein Bearbeiter zu dem vertretbaren gegenteiligen Ergebnis kommt, sind die nachfolgenden Erwägungen hilfsgutachterlich anzustellen.

e) Zwischenergebnis

B war weiterhin Inhaberin der 1. Rangstelle.

3. Ergebnis

B hat die 1. Rangstelle im Grundbuch rechtlich niemals verloren.

↳ Die eingetragene Grundbuchlage weicht von der tatsächlichen Grundbuchlage ab.

↳ Das Grundbuch ist unrichtig.

III. Aktivlegitimation des Anspruchstellers

B müsste aktivlegitimiert sein.

▪ Dafür müsste sie durch die falsche Eintragung in einem tatsächlich ihr zustehenden Recht beeinträchtigt worden sein.

▪ Die 1. Rangposition steht B zu (s.o.).

↳ Somit ist B auch aktivlegitimiert.

IV. Passivlegitimation des Anspruchsgegners

Anspruchsgegner D müsste passivlegitimiert sein.

- Dafür müsste D durch die unrichtige Eintragung zu unrecht begünstigt sein.
- D gelangt durch die Eintragung an 1. Rangstelle zu einer vorzugsweisen Befriedigung aus dem Grundstück.
- ↳ Die vorzugsweise Befriedigung steht nicht D, sondern B zu.
- ↳ Somit ist D auch zu Unrecht begünstigt.

V. Ergebnis

B hat einen Anspruch gegen D aus § 894 BGB auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung bzgl. der 1. Rangstelle.

Anm.:

A.A. vertretbar (s.o.).

B. § 894 BGB i.V.m. § 25 Abs. 1 HGB

I. Anwendbarkeit des § 25 Abs. 1 HGB auf Handelsgesellschaften

- Aufgrund gesetzlicher Anordnung in § 6 Abs. 1 HGB finden die Regelungen für Kaufleute auf Handelsgesellschaften entsprechende Anwendung.
- Eine GmbH gilt als eine Handelsgesellschaft, § 13 Abs. 3 GmbHG.
- ↳ Anwendbarkeit des § 25 Abs. 1 HGB (+)

II. Unter Lebenden erworbenes Handelsgeschäft

- Übernahme der C durch Unternehmenskauf.
 - Insb. keine Erbschaft (Universalsukzession).
- ↳ Unter Lebenden erworbenen Handelsgeschäft (+)

III. Fortführung unter bisheriger Firma

D führt die Geschäfte der C unter dem Namen der C fort.

↳ Fortführung unter bisheriger Firma (+)

IV. (Fort-)Bestehen einer im Betrieb begründeten Verbindlichkeit

Der Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 894 BGB müsste einen noch aus dem Geschäftsbetrieb der C resultierenden Anspruch darstellen, der weiterhin fortbestehen und für den der Firmenfortführer kraft gesetzlicher Anordnung in § 25 Abs. 1 HGB haften müsste.

1. Aus dem Geschäftsbetrieb resultierende Verbindlichkeit

In Betracht kommt ein Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 894 BGB.

a) Grundbuchberichtigungsanspruch, § 894 BGB**aa) Anwendbarkeit des § 894 BGB**

Die Anwendbarkeit des § 894 BGB auf Rangpositionen im Grundbuch konnte bereits oben bejaht werden (s.o.).

↳ Anwendbarkeit (+)

bb) Unrichtigkeit des Grundbuchs

Die Unrichtigkeit des Grundbuchs konnte bereits oben bejaht werden (s.o.).

↳ Unrichtigkeit (+)

cc) Aktivlegitimation des Anspruchstellers

Ein Beeinträchtigung der Anspruchstellerin konnte bereits oben bejaht werden (s.o.).

↳ Aktivlegitimation (+)

dd) Passivlegitimation des Anspruchsgegners

C müsste durch die unrichtige Eintragung zu Unrecht begünstigt sein (Palandt⁷⁰/Bassenge, § 894 Rdnr. 7; MüKo⁵/Kohler, § 894 Rdnr. 29).

- Die Grundbuchposition wurde durch Einigung und Eintragung von C an D übertragen. Begünstigte der unrichtigen Grundbuchlage ist mithin D und nicht mehr C.
- ↳ Folglich ist C nicht mehr durch die Unrichtigkeit des Grundbuchs begünstigt.
- ↳ Folglich besteht auch kein Grundbuchberichtigungsanspruch B gegen C.
- ↳ Passivlegitimation (-)

b) Zwischenergebnis

B hat keinen Grundbuchberichtigungsanspruch gegen die C.

2. Zwischenergebnis

Mangels Fortbestehen eines Grundbuchberichtigungsanspruchs gegen die C konnte ein solcher auch nicht nach § 25 Abs. 1 HGB auf die D übergehen.

V. Ergebnis

B hat keinen Anspruch gegen D auf Zustimmung zur Grundbuchberichtigung nach § 894 BGB i.V.m. § 25 Abs. 1 HGB.

Anm.:

An dieser Stelle wäre es wohl auch noch vertretbar gewesen, die Möglichkeit eines Übergangs des Anspruchs aus § 894 BGB nach § 25 Abs. 1 HGB von vornherein per se mit der Begründung aus-

zuschließen, dass ein Übergang höchstpersönlicher Verpflichtungen – entgegen dem Wortlaut/aufgrund einer teleologischen Reduktion – ohnehin nicht stattfindet (vgl. Canaris, Handelsrecht, § 7 Rdnr. 37). Diese Begründung übersähe für den konkreten Fall jedoch, dass die Passivlegitimation der C als Anspruchsgegnerin mit Übertragung ihrer Rangposition auf D bereits nicht mehr bestünde und folglich auch gar kein Anspruch gegen die C mehr gegeben wäre, der noch nach § 25 Abs. 1 HGB übergehen könnte!

C. § 899 BGB i.V.m. § 894 BGB

I. Fall des § 894 BGB

B steht ein Grundbuchberichtigungsanspruch gegen die D zu (+)

II. Ergebnis

Anspruch B gegen D auf Zustimmung der Eintragung eines Widerspruchs aus § 899 BGB. (+)

D. §§ 987, 989, 992 i.V.m. §§ 823 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB

B könnte gegen D einen Anspruch auf Schadensersatz in Form der Naturalrestitution gemäß §§ 987, 989, 992 i.V.m. §§ 823 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (EBV) haben.

I. Anwendbarkeit der EBV-Regeln

Die EBV-Regeln müssten auf Grundbuchpositionen anwendbar sein.

↳ Nach h.M. (+)

(Palandt/*Bassenge*, § 894 Rdnr. 10, 13 m.w.N.)

II. Vorliegen eines EBV, §§ 989, 990 BGB

Es müsste eine Vindikationslage i.S.d. §§ 985, 986 BGB im Zeitpunkt des schädigenden Ereignisses vorgelegen haben.

1. Anspruchsteller = Positionsberechtigter (entspricht Eigentümer)

Dem Anspruchsteller müsste die Buchposition rein rechtlich zustehen.

Die Buchposition steht B zu, s.o.

2. Anspruchsgegner = Positionsinhaber (entspricht Besitzer)

Der Anspruchsgegner müsste als Inhaber der Buchposition im Grundbuch eingetragen sein.

Als Inhaber der 1. Rangstelle ist D eingetragen, s.o.

3. Kein Recht zur Buchpositionsinnehabung (entspricht Besitz)

Die Positionsinhaberin dürfte auch über kein Recht zur Innehabung verfügen.

- D hat kein Recht zur Innehabung der Buchposition.
- Insbesondere hat D die Buchposition nicht gutgläubig erworben.

Anm.:

Wer sich oben gegen die Wissenszurechnung gegenüber D und damit für einen gutgläubigen Erwerb der D entschieden hat, hat die folgenden Überlegungen hilfsgutachterlich anzustellen.

III. Deliktische Buchpositionserlangung, § 992 BGB

Die D müsste die Buchposition auch deliktisch erlangt haben.

- In Betracht kommt eine Erlangung durch verbotene Eigenmacht.
- Der Begriff der verbotenen Eigenmacht wird in § 858 Abs. 1 BGB legaldefiniert als Besitzentziehung oder -störung ohne oder gegen den Willen des früheren Besitzers.
 - ↳ Für den vorliegenden Fall der Buchpositionen bedeutet das eine Positionsentziehung ohne oder gegen den Willen des früheren Buchpositionsinhabers.
 - ↳ verbotene Eigenmacht C → B führt zu fehlerhaftem Besitz der D (§ 858 II BGB)
- Umstritten ist jedoch, ob die verbotene Eigenmacht schuldhaft erfolgt sein muss (Palandt⁷⁰/Bassenge, § 992 Rdnr. 2; Staudinger/Gursky (2006), § 992 Rdnr. 10 m.w.N.).
 - ↳ Dagegen spricht, dass die Legaldefinition der verbotenen Eigenmacht in § 858 BGB keinerlei subjektives Element enthält.

- ↳ Dafür spricht ein Vergleich mit der anderen Variante des § 992 BGB, die Verschaffung durch eine Straftat, welche stets schuldhaftes Handeln voraussetzt.
- ↳ Eine gebotene Gleichbehandlung beider Verschaffungsvarianten führt daher zu dem Ergebnis, das auf das Erfordernis eines Verschuldens abzustellen ist (Staudinger/*Gursky* (2006), § 992 Rdnr. 10 m.w.N.).
- Nach der gesetzlichen Anordnung in § 276 Abs. 1 S. 1 BGB umfasst Verschulden Vorsatz und Fahrlässigkeit.
 - Vorliegend hat die C den Eintragungsantrag gestellt, obwohl sie aufgrund der ihr zuzurechnenden Kenntnis des G bösgläubig war.
- ↳ Mithin handelte die D auch vorsätzlich.
- ↳ Folglich liegt ein Fall verbotener Eigenmacht vor.
- ↳ Über die Ausnahme des § 992 BGB ist der Anwendungsbereich des § 823 BGB eröffnet (Rechtsgrundverweisung).

IV. Vorliegen der Voraussetzungen des § 823 Abs. 1 BGB

Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 823 Abs. 1 BGB müssten vorliegen.

1. Haftungs begründender Tatbestand

Der haftungs begründende Tatbestand müsste erfüllt sein.

a) Tatbestand

Der Tatbestand müsste vorliegen.

aa) Rechts- oder Rechtsgutverletzung

B hat die ihr zustehende 1. Rangstelle im Grundbuch verloren.

- Fraglich ist, ob es sich dabei um ein Recht i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB handelt.
- Aufgrund der Formulierung im Normtext „oder ein sonstiges Recht“ ergibt sich, dass das sonstige Recht den in der Norm explizit genannten Rechten vergleichbar sein muss.
 - ↳ Folglich müssen die sonstigen Rechte von jedermann zu beachten sein (Palandt⁷⁰/Sprau, § 823 Rdnr. 11).
 - ↳ Alle dinglichen Rechte, mithin auch Grundpfandrechte wie die Grundschuld (Palandt⁷⁰/Sprau, § 823 Rdnr. 12).
- In Korrelation zu oben wird der Rang eines Rechts einem Recht gleichgestellt
 - ↳ Auch der Rang an einem Recht ist als eigentumsähnlich i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB anzusehen.
 - ↳ Folglich ist B mit dem Verlust ihrer 1. Rangstelle im Grundbuch in einem ihrer Rechte i.S.d. § 823 Abs. 1 BGB verletzt.

bb) Durch ein Verhalten, dass dem Anspruchsgegner zuzurechnen ist

Die Rechtsverletzung der B müsste durch ein Verhalten hervorgerufen worden sein, dass der Anspruchsgegnerin D zuzurechnen ist (vgl. MüKo⁵/Wagner, § 823 Rdnr. 308ff.).

(1) Tun/Unterlassen

Aktives Tun oder Unterlassen trotz Pflicht zum Handeln müsste vorliegen.

- D hat durch ihren Angestellten F, der seinerseits durch den Geschäftsführer H der D angewiesen worden ist, die Eintragung an 1. Rangstelle im Grundbuch beantragt.
- ↳ Folglich liegt mit dem durch die Geschäftsführung der D angewiesenen Verhalten des Angestellten F der D ein aktives Tun vor, dass in unmittelbarem Zusammenhang mit der Rechtsverletzung der B stehen könnte.

(2) Haftungsbegründende Kausalität

Ein Verhalten ist dann kausal für eine Rechtsverletzung, wenn es nicht hinweggedacht werden kann, ohne dass die konkrete Rechtsverletzung dadurch entfiere (MüKo⁵/Wagner, § 823 Rdnr. 309).

- Vorliegend kann der Eintragungsantrag des Angestellten F der D sehr wohl hinweggedacht werden, ohne dass der Rangstellenverlust der B entfiere, insofern als ohne den Eintragungsantrag der D die 1.

Rangposition noch immer von C belegt werden würde, mithin nicht bei B läge.

↳ Folglich war das der D zurechenbare Verhalten des F nicht kausal für die erlittene Rechtsverletzung der B.

cc) Zwischenergebnis

Tatbestand (-)

b) Zwischenergebnis

Damit haftungsbegründender Tatbestand (-)

2. Zwischenergebnis

Damit Voraussetzungen des § 823 Abs. 1 BGB (-)

V. Ergebnis

Anspruch B gegen D auf Schadensersatz i.F.d. Naturalrestitution wegen der Entziehung der Buchposition aus §§ 989, 990, 992 i.V.m. §§ 823 Abs. 1, 249 Abs. 1 BGB (-)

Anm.:

Ein Anspruch B gegen D aus § 823 Abs. 1 BGB (alleine) scheitert an der Sperrwirkung des EBV aus §§ 992, 993 Abs. 1 a.E. BGB.

E. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB Eingriffskondiktion

B könnte einen Anspruch gegen D auf Herausgabe der 1. Rangstelle in Form der Umtragung aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB Eingriffskondiktion haben.

I. Etwas erlangt

- „Etwas“ = jede vermögenswerte Rechtsposition (vgl. dazu BGH WM 2006, 1001, 1003).
 - D ist an 1. Rangstelle im Grundbuch eingetragen worden.
 - Aufgrund der vorzugsweisen Befriedigung aus dem Grundstück kommt der 1. Rangstelle ein wirtschaftlicher Wert zu.
- ↳ Folglich hat D die 1. Rangstelle erlangt.

II. In sonstiger Weise

- Kein Vorrang der Leistungskondiktion, vgl. Palandt⁷⁰/Sprau, § 812 Rdnr. 7
 - ↳ Bereicherung nicht durch Leistung i.S.d. § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB – bewusste und zweckgerichtete Mehrung fremden Vermögens zur Erfüllung einer, und sei es auch nur vermeintlich bestehenden Verbindlichkeit –
 - ↳ Sondern: Bereicherung durch Eingriff in den Zuweisungsgehalt fremden Rechts (vgl. BGH NJW 2002, 60, 61; vgl. Palandt⁷⁰/Sprau, § 812 Rdnr. 36):

- Eine Leistungsbeziehung zwischen B und D ist vorliegend nicht gegeben.
- Die mittelbare Verbindung über E-C und C-D schafft auch kein Leistungsdreieck (keine „Rückabwicklung übers Eck“).
 - ↳ Folglich bestehen keine vorrangigen Leistungsbeziehungen.
 - ↳ Folglich besteht keine Subsidiarität.
 - ↳ Folglich ist der Anwendungsbereich der Nichtleistungs-/Eingriffskondiktion eröffnet.

III. Auf Kosten des Anspruchstellers

- Bereicherung durch einen Irrtum seitens des Grundbuchamtes und darauf beruhender Falscheintragung der an sich der B zustehenden 1. Rangstelle.
 - ↳ Folglich durch Eingriff in den Zuweisungsgehalt fremden Rechts.
- Problematisch könnte sein, dass der Eingriff nicht durch die Buchpositionsinhaberin D vorgenommen wurde, sondern durch das Grundbuchamt als einen Dritten.
 - ↳ Jedenfalls steht der Eingriff durch einen Dritten dann nicht entgegen, wenn der Erwerb einer Vermögensposition durch staatlichen Hoheitsakt erfolgt ist.
 - ↳ Folglich Eingriff in den Zuweisungsgehalt fremden Rechts (+)
- Eingriff zum Nachteil der Rechtsposition der B.
 - ↳ Folglich auf Kosten der B.

IV. Ohne rechtlichen Grund

Ohne rechtlichen Grund, wenn die erlangte Bereicherung nach der Rechtsordnung einem anderen als dem gegenwärtigen Inhaber zusteht.

- Die 1. Rangstelle steht nach materiellem Recht B zu.
- Insb. kein (regelmäßig kondiktionsfester) gutgläubiger Erwerb seitens der D.
- Insb. begründet der Irrtum seitens des Grundbuchamts bei der Eintragung keinen rechtlichen Grund für das Innehaben der nach materiellem Recht nicht zustehenden Rangstelle.

↳ Folglich steht die Bereicherung nach der Rechtsordnung einer anderen Person als der D zu.

V. Ergebnis

Anspruch B gegen D aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB Nichtleistungs-/Eingriffskondiktion auf Herausgabe der 1. Rangstelle im Grundbuch in Form einer berichtigenden Eintragung.

↳ Echte Anspruchskonkurrenz zum Grundbuchberichtigungsanspruch aus § 894 BGB.

F. Endergebnis

Ansprüche B gegen D aus § 894 BGB, § 899 BGB sowie aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB (A.A. vertretbar; sofern man die Wissenszurechnung im Verhältnis G zur D ablehnt, hat die B keine Ansprüche gegen die D).