

**Abwandlung:**

E hat bereits den Antrag auf ihre Eintragung als Eigentümerin gestellt. Danach verkauft sie eine Parzelle an K und lässt das Grundstück notariell an K auf. K wird ohne Zwischeneintragung der E in das Grundbuch eingetragen.

- I. Unstreitig wird K wie im Ausgangsfall dadurch Eigentümer, dass E ihm gemäß §§ 873, 925 – mit **Ermächtigung** des B i.S.d. **§ 185 Abs. 1** – das Grundstück übereignet hat. **78**
- II. K könnte im Zeitpunkt der Eintragung auch durch **Erstarken eines Anwartschaftsrechts** Eigentum erworben haben.

Die auf Eigentumsübertragung gerichtete **Auflassung** der E an K enthält (a maiore ad minus) die **Einigung über die Übertragung des Anwartschaftsrechts** von E an K (Zweiterwerb), da das Anwartschaftsrecht **wesensgleiches Minus** zum Vollrecht ist. Zu dieser Übertragung war E als verfügungsbefugte Inhaberin des Anwartschaftsrechts auch **berechtigt**, da sie mit Stellung des Eintragungsantrags ein **Anwartschaftsrecht erworben** hat (Ersterwerb).

K ist mithin nach h.M. (auch auf diesem Weg) Eigentümer geworden.

**Hinweis:** Die Ansichten kommen also zum selben Ergebnis, soweit eine **Ermächtigung** nach § 185 Abs. 1 **vorliegt**, soweit also insbesondere keine Interessen des Veräußerers entgegenstehen. Gegen die h.M. spricht daher, dass bereits das Gesetz eine gerechte Lösung liefert, sodass es keines Rückgriffs auf das nicht kodifizierte Anwartschaftsrecht bedarf. **79**

Beachten Sie die **Gemeinsamkeiten und Unterschiede zum Mobiliarsachenrecht:**

- Scheitert bei der Kettenveräußerung einer unter Eigentumsvorbehalt veräußerten beweglichen Sache (§§ 929 S. 1, 158 Abs. 1) der gutgläubige Eigentumserwerb durch Erwerber Nr. 2 z.B. an der Übergabe, so erwirbt er ebenfalls ein Anwartschaftsrecht von Erwerber Nr. 1 als Berechtigtem (§ 929 S. 1 analog). **In der mangels Berechtigung gescheiterten Einigung über die (Sicherungs-)Übereignung steckt die Einigung über die Übertragung (Zweiterwerb) des Anwartschaftsrechts.**<sup>91</sup>
- Ein sog. **Durchgangserwerb** des in der Mitte der Kette stehenden Erwerbers Nr. 1, den die h.M. allerdings auch im Mobiliarsachenrecht ablehnt,<sup>92</sup> ist bei Grundstücken unstreitig nicht möglich, weil es an der Zwischeneintragung des Erwerbers Nr. 1 fehlt. Es erfolgt bei Grundstücken also unstreitig ein sog. **Direkterwerb** des Erwerbers Nr. 2 vom Veräußerer.
- Es wird ersichtlich **nicht** vertreten, dass eine **Einigung nach § 929 S. 1** hinsichtlich beweglicher Sachen eine **Ermächtigung i.S.d. § 185 Abs. 1** enthält. Die Frage ist oft nicht ergebnisrelevant, weil bei beweglichen Sachen der wirtschaftlich angestrebte und herbeigeführte Erfolg (Besitzerlangung) regelmäßig identisch ist mit dem nach §§ 932, 933, 934 Var. 2 maßgeblichen Rechtsscheinsträger. Zudem wird der gute Glaube an die Ermächtigung nach § 185 Abs. 1 hinsichtlich beweglicher Sachen nach § 366 Abs. 1 HGB geschützt. Die fehlende Berechtigung bzw. Ermächtigung wird also oft überwunden.

91 Vgl. AS-Skript Sachenrecht 1 (2018), Rn. 384.

92 Vgl. AS-Skript Sachenrecht 1 (2018), Rn. 381.