

BGH, Beschluss vom 18.12.2025, V ZB 8/25 = [jurisbyhemmer](#)

1 Gutgläubiger Erwerb ist auch bei vorweggenommener Erbfolge möglich!

+++ Grundstücksübertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge +++ Gutgläubiger Erwerb
+++ Verkehrsgeschäft +++ §§ 873, 892 BGB +++

Sachverhalt (stark vereinfacht): Aufgrund eines Versehens des Grundbuchamts war V im Grundbuch als Alleineigentümer eines Grundstücks eingetragen.

Mit notariellem Vertrag übertrug V das Grundstück schenkweise im Wege vorweggenommener Erbfolge seinem volljährigen Sohn S, der keine Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs hatte.

S wurde daraufhin vom Grundbuchamt als Eigentümer eingetragen.

Ist S Eigentümer des Grundstücks?

A) Sound

§ 892 BGB findet auch auf die Übertragung eines Grundstücks im Wege der vorweggenommenen Erbfolge Anwendung.

Hierbei handelt es sich eindeutig um ein Verkehrsgeschäft und der Gesetzeswortlaut sieht insoweit keine Einschränkung vor.

B) Problemaufriss

In diesem examensrelevanten Beschluss entscheidet der BGH die bislang von ihm stets offengelassene Frage, ob ein gutgläubiger Erwerb (hier: eines Grundstücks) auch bei einer Übertragung im Wege vorweggenommener Erbfolge in Betracht kommt.

Entgegen der überwiegenden Ansicht kommt der BGH dabei zum absolut überzeugenden Ergebnis, dass diese Frage zu bejahen ist.

Damit Sie diese herausragende Entscheidung des BGH auch wirklich verstehen und wertschätzen können, werden vorab im Problemaufriss einige wichtige Grundsätze zum (gutgläubigen) Erwerb erläutert.

I. Einigung und Eintragung, § 873 BGB

Die im Grundstücksrecht maßgebliche Vorschrift für den rechtsgeschäftlichen Erwerb ist § 873 BGB, der das Erfordernis der dinglichen Einigung und der Eintragung im Grundbuch vorsieht.

Geregelt ist in § 873 I Var. 1 BGB die Übertragung des Eigentums, wobei für die dingliche Einigung (= Auflassung) auch die Vorschrift des § 925 BGB zu beachten ist.

§ 873 I Var. 2 BGB regelt die rechtsgeschäftliche Belastung des Grundstücks mit einem Recht, also die Begründung beschränkter dinglicher Rechte am Eigentum (Bsp.: Bestellung einer Hypothek).

Die Übertragung eines solchen Rechts (z.B. einer Buchgrundschuld) erfolgt nach § 873 I Var. 3 BGB.¹

Keine größere Examensrelevanz hat die Belastung eines solchen Rechts nach § 873 I Var. 4 BGB (z.B. die Bestellung eines Nießbrauchs an einer Buchgrundschuld, vgl. dazu auch § 1069 I BGB).

„**Berechtigter**“ ist der *verfügungsbefugte Inhaber* des Rechts, über das nach dem Inhalt der Einigung verfügt wird. Rechtsinhaber ist der *wahre Inhaber des materiellen Rechts*, das Gegenstand der Bestellung, Übertragung bzw. Belastung ist.

Anmerkung: Fehlt dem Rechtsinhaber die Verfügungsbefugnis, muss die Einigung mit dem an seiner Stelle kraft Gesetzes Verfügungsbefugten erfolgen, z.B. dem Insolvenzverwalter (§ 80 I InsO) oder Testamentsvollstrecker (§ 2205 S. 2 BGB).² Berechtigter im weitesten Sinne ist auch der nach § 185 I BGB zur Verfügung **Ermächtigte** (entweder durch den verfassungsbefugten Rechtsinhaber oder den kraft Gesetzes Verfügungsbefugten).

¹ Die Übertragung einer Briefgrundschuld erfolgt hingegen nach §§ 413, 398 S. 1 i.V.m. §§ 1192 I, 1154 I S. 1 BGB durch Abtretung und Briefübergabe.

² Vgl. dazu MüKoBGB/Lettmaier, 9. Auflage, § 873, Rn. 69.

II. Gutgläubiger Erwerb, § 892 I BGB

Ist der von der Eintragung nach der Grundbuchlage formell Betroffene i.S.d. §§ 19, 39 GBO nicht mit dem materiellen Rechtsinhaber i.S.v. § 873 I BGB identisch, wird nach **§ 891 I BGB** vermutet, dass der im Grundbuch eingetragene auch materieller Rechtsinhaber ist (sog. „Bucheigentümer“).

Nach **§ 892 I S. 1 BGB** kann bei fehlender positiver Kenntnis des Erwerbers von der Unrichtigkeit des Grundbuchs und beim Fehlen eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs (§ 899 BGB) ein gutgläubiger Erwerb stattfinden.

Für nicht im Grundbuch eingetragene (aber grds. im Grundbuch eintragungsfähige) Verfügungsbeschränkungen ist in **§ 892 I S. 2 BGB** die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs geregelt.

1. Schutzbereich der §§ 891, 892 BGB³

Der Schutzbereich der §§ 891, 892 BGB erstreckt sich auf

- ⇒ das Bestehen der im Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte (**positive** Funktion des § 891 I BGB),
- ⇒ das Nichtbestehen nicht eingetragener (oder gelöschter), aber eintragungsfähiger dinglicher Rechte (**negative** Funktion des § 891 II BGB)
- ⇒ und das Nichtbestehen nicht eingetragener (oder zu Unrecht gelöschter), aber eintragungsfähiger Verfügungsbeschränkungen (negative Funktion des § 892 I S. 2 BGB).

Nicht in den Schutzbereich der §§ 892 f. BGB fallen (selbst bei entsprechender Eintragung)

- ⇒ tatsächliche Angaben zum Grundstück, etwa über die Fläche oder die Art und Größe einer Bebauung,
- ⇒ Eintragungen, aus denen auf persönliche Verhältnisse, etwa die Geschäftsfähigkeit des Berechtigten, geschlossen werden kann und
- ⇒ Rechte, Belastungen und Beschränkungen, die nicht eintragungsfähig⁴ sind (z.B. § 1365 BGB, auch wenn das Grundstück nahezu das gesamte Vermögen bildet⁵) sowie inhaltlich unzulässige Eintragungen (z.B. die unzulässige Eintragung eines Notwegrechts, §§ 917 II S. 2, 914 II S. 1 BGB).

³ Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Auflage 2026, § 892, Rn. 9 ff.

⁴ In **Aufgabe 3/2026-I** im Ersten Bayerischen Staatsexamen (vgl. dazu den Examensreport in diesem Heft) war ein Nacherbenvermerk nach §§ 51 GBO, 2113 III BGB nicht im Grundbuch eingetragen. Ein Gutgläubensschutz nach § 892 I S. 2 BGB bestand aber trotzdem nicht, weil auch der Vorerbe nicht im Grundbuch eingetragen war und der

2. Geschützte Erwerbsvorgänge

Erfasst von § 892 BGB werden nur rechtsgeschäftliche Erwerbsvorgänge.

Anmerkung: Den Gegensatz dazu bildet der Erwerb durch (Einzel-) Hoheitsakt (z.B. durch den Zuschlag nach § 90 I ZVG) und der Erwerb kraft Gesetzes (z.B. durch Erbfall, § 1922 I BGB).

Im Fall des Zuschlags wird das Eigentum konstitutiv kraft Hoheitsakts auch an einem schuldnerfremden Grundstück unabhängig von § 892 BGB, also auch bei Bösgläubigkeit des Ersteigerers, erworben. Die h.M. lässt aber bei einer sittenwidrigen Schädigung den bösgläubigen Ersteigerer auf Rückgewähr aus §§ 826, 249 I BGB haften.⁶

Beim Erwerb kraft Gesetzes nach § 1922 BGB kann der Erbe nur Eigentum erwerben, wenn auch der Erblasser selbst Eigentümer war, da der Erbe im Wege der Universalsukzession (bzw. auf Deutsch: Gesamtrechtsnachfolge) in die Rechtspositionen des Erblassers eintritt.

Voraussetzung für den gutgläubigen Erwerb ist das Vorliegen des Grundtatbestandes des § 873 BGB (ggfs. i.V.m. § 925 BGB). Es muss also eine **Verfügung** über das Grundstück (bzw. besser: das Grundstücksrecht) vorliegen, was auch § 893 a.E. BGB ausdrücklich betont.

hemmer-Methode: Unter *Verfügung* versteht man ein Rechtsgeschäft, welches die Rechtslage durch Übertragung, Belastung, Inhaltsänderung oder Aufhebung eines Rechts unmittelbar ändert.

Für das Vorliegen einer Verfügung kommt es grds. nicht auf ein Rechtsgeschäft über ein dingliches Recht an. Auch die Übertragung schuldrechtlicher Ansprüche durch Abtretung nach § 398 S. 1 BGB bzw. die Aufhebung eines schuldrechtlichen Rechts durch Anfechtung, Kündigung oder Ausübung eines sonstigen Gestaltungsrechts ist eine Verfügung. Verfügungsgegenstand bei § 892 BGB ist hingegen stets ein Grundstücksrecht.

Kein solcher Erwerb ist der bloße Übergang der Verfügungsbefugnis auf jemanden, der nicht zugleich Rechtsinhaber wird.⁷ Ist z.B. eine rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGmbH)⁸ Eigentümerin eines Grundstücks, so fällt die Übertragung eines Gesellschaftsanteils nicht unter § 892 BGB. Auch wenn die GmbH gar nicht Eigentümerin des Grundstücks war, wird der Anteil an der GmbH nach §§ 413, 398 S. 1 BGB erworben.

Nacherbenvermerk aber voraussetzt, dass der Vorerbe im Grundbuch eingetragen wurde.

⁵ MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 63.

⁶ Kritisch MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 30.

⁷ MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 27.

⁸ Nach § 47 II GBO ist nur eine im Gesellschaftsregister vorgetragene eGmbH (§ 707 BGB) im Grundbuch eintragbar.

Voraussetzung ist nur, dass dem Gesellschafter der Anteil zustand und die anderen Gesellschafter der Anteilsübertragung nach § 711 I S. 1 BGB (ggfs. i.V.m. § 105 III HGB bzw. §§ 161 II, 105 III HGB) zugestimmt haben.

Die Anwendung von §§ 873 I, 892 I BGB wäre in diesem Fall ein ganz grober Fehler!

3. Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts

Mit dem Sinn und Zweck des gutgläubigen Erwerbs, den guten Glauben des Rechtsverkehrs zu schützen, wäre es unvereinbar, wenn sich ein als Nichtberechtigter im Grundbuch Eingetragener das zu Unrecht „gebuchte“ Recht selbst verschaffen könnte. § 892 BGB soll den rechtsgeschäftlichen Erwerb durch einen Dritten ermöglichen.

Aus diesem Grund verlangt der BGH in gefestigter Rechtsprechung⁹ und die ganz h.L.¹⁰ das Vorliegen eines „Verkehrsgeschäfts“.¹¹

hemmer-Methode: Gefordert wird das Erfordernis eines Verkehrsgeschäfts letztlich aus dem Grund, einem drohenden Missbrauch vorzubeugen und Manipulationen der Gutgläubensvorschrift des § 892 BGB zu verhindern.

Alle nun folgenden Ausführungen gelten natürlich auch für den gutgläubigen Erwerb von beweglichen Sachen nach §§ 932 ff. BGB!

a) Definition des Verkehrsgeschäfts

Ein Verkehrsgeschäft liegt nicht vor, wenn Veräußerer und Erwerber rechtlich oder wirtschaftlich identisch sind. Ein Verkehrsgeschäft liegt vor, wenn auf Erwerberseite mindestens eine Person beteiligt ist, die nicht zu den Veräußerern gehört.¹²

Ist der Erwerber dagegen zugleich rechtlich oder faktisch Verfügender, und besteht rechtliche oder wirtschaftliche Identität auf Veräußerer- und Erwerberseite, so liegt ein Fall der „Selbstbeschaffung“ vor und § 892 BGB ist mangels Vorliegens eines Verkehrsgeschäfts nicht anwendbar.

Ist hingegen auf der Erwerberseite zumindest eine andere Person als auf Seiten des Verfügenden vorhanden, liegt grundsätzlich ein Verkehrsgeschäft vor.¹³

Gehören der *Erwerberseite* nur *weniger Personen* an als der Seite der Verfügenden, so liegt wiederum *kein Verkehrsgeschäft* vor.¹⁴

b) Fälle des Fehlens eines Verkehrsgeschäfts

Kein Verkehrsgeschäft ist ein Rechtsgeschäft zwecks *Auseinandersetzung* einer unter mehreren *Miterben* bestehenden Erbengemeinschaft.¹⁵

Beispiel: Eine aus fünf Personen bestehende Erbengemeinschaft lässt das Grundstück an dieselben fünf Personen zum Miteigentum zu Bruchteilen zu je $\frac{1}{5}$ auf.¹⁶

Auch bei der Veräußerung zwischen einer personenidentischen OHG und GbR liegt nach der Rechtsprechung des BGH kein Verkehrsgeschäft vor.¹⁷

Bsp.: Die A&B OHG, die im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümerin eingetragen ist, übereignet dieses Grundstück an die personenidentische A&B eGbR.¹⁸

Gleiches gilt, wenn eine zu Unrecht im Grundbuch eingetragene Einmann-GmbH das Grundstück an deren Alleingesellschafter¹⁹ als natürlicher Person überträgt.

Bsp.: Anton Ast ist zu 100 % Inhaber der A-GmbH. Diese ist zu Unrecht im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Die A-GmbH übereignet das Grundstück an Anton Ast.²⁰

Auch bei der Bestellung beschränkt dinglicher Rechte setzt der Gutgläubensschutz nach § 892 BGB ein Verkehrsgeschäft voraus.

Bsp.: A ist im Grundbuch zu Unrecht als Eigentümer eingetragen. Er bestellt sich nach §§ 1196, 873 BGB eine Eigentümergrundschuld.

In diesen Fällen scheidet ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB mangels Verkehrsgeschäfts aus!

c) Übertragung von hälftigem Miteigentum eines Nichtberechtigten auf den anderen Miteigentümer

Nach richtiger Ansicht des BGH liegt auch dann ein Verkehrsgeschäft vor, wenn ein zu Unrecht im Grundbuch eingetragener Miteigentümer seinen Miteigentumsanteil auf den anderen Miteigentümer überträgt.²¹

⁹ BGH, NJW-RR 2020, 395 ff. (Rn. 28) = **jurisbyhemmer**; NJW-RR 2006, 12542 (1245) = **jurisbyhemmer**; vgl. auch bereits RGZ 117, 257 (265 f.); RGZ 136, 148 (150).

¹⁰ MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 33; Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Aufl. 2026, § 892, Rn. 5 ff.; Wiegand JuS 1975, 202 (210 f.); K. Schmidt AcP 191 (1991), 523 ff.

¹¹ a.A. MüKoBGB/Oechsler, 10. Aufl. 2026, BGB § 932 Rn. 36, der die Lehre vom Verkehrsgeschäft **ablehnt**.

¹² BGH, WM 1996, 1190 (1192); Grüneberg/Herrler, BGB, 85. Auflage 2026, § 892, Rn. 5.

¹³ MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Auflage 2026, § 892 Rn. 37.

¹⁴ MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Auflage 2026, § 892 Rn. 33.

¹⁵ BGH, NJW 1959, 1635 ff.; BGH, NJW 2001, 1069 ff. = **jurisbyhemmer**; Wacke, JURA 1986, 435 (436).

¹⁶ Beispiel nach BeckOK BGB/H.-W. Eckert, 76. Ed. 1.11.2025, § 892 Rn. 8.

¹⁷ BGH, NJW-RR 1998, 1057 (1058) = **jurisbyhemmer**.

¹⁸ Beispiel nach Tiedtke, JURA 1983, 518.

¹⁹ Eine wirtschaftliche Beherrschung einer GmbH schließt ein Verkehrsgeschäft hingegen nicht aus (str.); vgl. MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Aufl. 2026, § 892 Rn. 38).

²⁰ **Hemmer/Wüst, Sachenrecht III, Rn. 84.**

²¹ BGH, **Life&LAW 11/2007, 741 ff.** = NJW 2007, 3204 ff. = **jurisbyhemmer**.

Sachverhalt: Der unerkannt geschäftsunfähige V überträgt den Eheleuten Herrn M und Frau F jeweils zur Hälfte Miteigentum an einem Grundstück. M und F werden als Miteigentümer zu jeweils ½ im Grundbuch eingetragen. Anschließend überträgt M seinen Miteigentumsanteil an F.

Das Miteigentum begründet keine rechtliche oder wirtschaftliche Identität zwischen Veräußerer und Erwerber.²² Außerdem ist der Erwerber - anders als bei der Übertragung von Gesamthandsvermögen auf einen Gesamthänder - auch nicht auf Seiten des Veräußerers an der Verfügung beteiligt.

Die Miteigentümer stehen sich vielmehr als Dritte gegenüber. Nach **§ 747 S. 1 BGB** kann jeder Miteigentümer ohne Mitwirkung der anderen Gemeinschaftler über seinen Anteil verfügen. Der einzelne Miteigentumsanteil wird so zu einem selbständigen Gegenstand des Rechtsverkehrs, dessen rechtliches Schicksal von dem der übrigen Anteile unabhängig ist.

Ein Verkehrsgeschäft kann für diese Fallgruppe auch nicht mit der Erwägung verneint werden, dass der erwerbende Miteigentümer (F), der in Bezug auf seinen Anteil von demselben Mangel betroffen sei, wegen der Nähe zum vorangegangenen Erwerb des Veräußerers des Schutzes durch die Eintragung im Grundbuch nicht bedürfe.

d) Der Rückerwerb des Nichtberechtigten

Ein „absoluter Klassiker“ des gutgläubigen Erwerbs ist der Rückerwerb durch denjenigen, der zunächst selbst als Nichtberechtigter verfügt hat, von dem zwischenzeitlich gutgläubigen Erwerber.

Dieser „Rückerwerb des Nichtberechtigten“ gehört eigentlich nicht zum gutgläubigen Erwerb, weil es in dieser Fallgruppe um den Erwerb vom gutgläubigen Erwerber und damit vom Berechtigten geht.

Da das Gesetz den redlichen Erwerber umfänglich über sein Eigentum verfügen lässt, ist auch eine Rückverfügung an den zuvor Nichtberechtigten möglich. Zur Vermeidung absolut unbilliger Ergebnisse will **eine Ansicht** (oft als h.M. bezeichnet) eine Korrektur vornehmen. In folgenden Fällen soll das Eigentum automatisch an den ursprünglichen Eigentümer zurückfallen:

- ⇒ bei Rückabwicklung des Kausalgeschäfts durch z.B. Anfechtung oder Rücktritt,
- ⇒ bei einem gezieltem „Hin-und-Her“-Erwerb zur Überbrückung der Bösgläubigkeit und
- ⇒ bei bloß vorübergehenden bzw. vorläufigen Übertragungen wie der Sicherungsübereignung.

In methodischer Hinsicht wird dabei von einer teleologischen Reduktion des Erwerbs nach § 242 BGB ausgegangen.²³

Nach **anderer Ansicht** lässt sich rechtsdogmatisch diese Korrektur nur schwer begründen. Sie würde schuldrechtliche Überlegungen mit der sachenrechtlichen Lage vermischen und zu einem Bruch des Abstraktionsprinzips führen. Zudem stehen dem ursprünglichen Eigentümer schuldrechtliche Ausgleichsansprüche bzw. ggfs. nach §§ 826, 249 I BGB ein Anspruch auf Rückübertragung des Eigentums zu.²⁴ Zwar kennt auch das Gesetz den Gedanken der automatischen Wiederherstellung einer ursprünglichen Situation in § 158 II HS 2 BGB, wenn ein Zustand nur vorübergehend gewollt ist. Dies ist aber nur bei einer auflösend bedingten Sicherungsübereignung und nicht (wie im Regelfall) bei einer unbedingten Sicherungsübereignung mit lediglich schuldrechtlichem Rückübertragungsanspruch der Fall. Im Grundstücksrecht ist aus Gründen der Rechtssicherheit nach § 925 II BGB eine bedingte Übereignung schon gar nicht möglich.

Anmerkung: Wie Sie sich hier in einer Klausur entscheiden, ist nicht ausschlaggebend, solange das Problem erkannt wird.

Für eine Korrektur spricht, dass diese Fallgruppe sehr stark der Sachlage des Nichtvorliegens eines Verkehrsgeschäfts entspricht.

Beim Fehlen eines Verkehrsgeschäfts wird der gutgläubige Erwerb verneint, weil § 892 BGB nur den rechtsgeschäftlichen Erwerb durch einen Dritten ermöglichen soll. Ein Nichtberechtigter soll sich das zu Unrecht „gebuchte“ Recht aber nicht selbst verschaffen können.

Auch in den Fällen, in denen die Korrektur des Rückerwerbs des Nichtberechtigten diskutiert wird, geht es um Vermeidung der „Selbstverschaffung“ eines Rechts, das man eventuell zuvor gutgläubig gar nicht erwerben konnte.

Diese Ähnlichkeit legt es zumindest nahe, beide Fälle parallel zu behandeln und daher nach § 242 BGB den Rückerwerb durch den als Nichtberechtigter Verfügenden zu versagen.

4. Rechtsgeschäft, das die Vorwegnahme der Erbfolge bezweckt

Ob bei Rechtsgeschäften, die die Vorwegnahme der Erbfolge bezwecken, ebenfalls das Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts und damit ein gutgläubiger Erwerb nach § 892 BGB zu verneinen ist, ist Gegenstand der folgenden Beschlussbesprechung.

²² RGRK, § 892 BGB, Rn. 10.

²³ MüKoBGB/H. Schäfer, 10. Auflage 2026, § 892 Rn. 39; Lopau, JuS 1971, 233 ff.; Tiedtke, Gutgläubiger Erwerb, S. 48 f.

²⁴ Wiegand, JuS 1971, 62 ff.; Staudinger/Picker, BGB (2025), § 892, Rn. 237.

C) Lösung

Zu prüfen ist, ob S Eigentümer des Grundstücks wurde.

I. Kein Eigentumserwerb nach §§ 873 I Var. 1, 925 I BGB

S könnte gem. **§§ 873 I Var. 1, 925 I S. 1 BGB** durch dingliche Einigung (= Auflassung, § 925 I S. 1 BGB) und Eintragung im Grundbuch das Eigentum am Grundstück erworben haben.

Da V aber nicht Eigentümer des Grundstücks war, scheidet ein Erwerb vom Berechtigten nach § 873 I Var. 1 BGB aus.

II. Aber: Evtl. gutgläubiger Erwerb nach § 892 I S. 1 BGB

In Betracht kommt aber ein gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten nach § 892 I BGB.

1. Voraussetzungen des § 892 I S. 1 BGB

V war als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und damit als materiell Berechtigter gemäß § 891 I BGB legitimiert.

Anmerkung: Für den öffentlichen Glauben des Grundbuchs kommt es nicht darauf an, aus welchen Gründen das Grundbuch unrichtig war. Auch der Schutz eines geschäftsunfähigen Berechtigten (hier des E) durch die Unwirksamkeit des ersten Übertragungsgeschäfts gem. § 105 I BGB tritt zurück, wenn es auf Grund der Eintragung zu einem weiteren Erwerbsgeschäft kommt. Der Schutz des guten Glaubens nach § 892 I BGB beruht bei Übertragung eines Grundstücksrechts auf dem Rechtsschein, der durch die Buchung des für den Veräußerer eingetragenen Rechts erzeugt wird.²⁵

Da S keine positive Kenntnis von der Unrichtigkeit des Grundbuchs hatte und auch kein Widerspruch gegen die Richtigkeit nach § 899 I BGB eingetragen war, liegen die Voraussetzungen des § 892 I BGB vor.

2. Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts als ungeschriebene Voraussetzung

Ungeschriebene Voraussetzung des § 892 I BGB ist jedoch das Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts (vgl. dazu den **Problemaufriss**).

Daran fehlt es aber nur dann, wenn Veräußerer und Erwerber rechtlich oder wirtschaftlich identisch sind. Das Erfordernis des Verkehrsgeschäfts soll nämlich lediglich verhindern, dass sich der Nichtberechtigte das zu Unrecht gebuchte Recht selbst verschafft.

Mithin liegt ein Verkehrsgeschäft schon dann vor, wenn auf Erwerberseite mindestens eine Person beteiligt ist, die nicht zu den Veräußerern gehört.

Erwirbt ein künftiger Erbe durch Rechtsgeschäft von dem künftigen Erblasser, ist dies der Fall. Dass es sich bei der rechtsgeschäftlich durch eine Grundstücksübertragung vorweggenommenen Erbfolge um ein Verkehrsgeschäft handelt, kann daher keinem Zweifel unterliegen.

3. Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs bei vorweggenommener Erbfolge

Allerdings hat V das Grundstück schenkweise im Wege vorweggenommener Erbfolge an seinen Sohn S übertragen.

Mit „vorweggenommener Erbfolge“ wird die Übertragung des Vermögens (oder eines wesentlichen Teils davon) durch den (künftigen) Erblasser auf einen oder mehrere als (künftige) Erben in Aussicht genommene Empfänger beschrieben.

Die Rechtsfrage, ob § 892 BGB²⁶ auch auf einen Grundstückserwerb Anwendung findet, der – wie hier – der vorweggenommenen Erbfolge dient, ist seit Jahrzehnten umstritten.

a) Meinungsstand zum gutgläubigen Erwerb bei vorweggenommener Erbfolge

aa) Das Reichsgericht hatte eine Anwendbarkeit von § 892 BGB auf Grundstücksübertragungen im Wege vorweggenommener Erbfolge noch verneint.²⁷

bb) Der **BGH** hat sich dieser Rechtsprechung jedoch nicht angeschlossen, sondern die **Frage wiederholt** ausdrücklich offengelassen.²⁸

In einem Fall der vorweggenommenen Hoferbfolge hat er den gutgläubigen Erwerb jedenfalls bei Grundstückszubehör nach § 926 II i.V.m. § 933 BGB für denkbar gehalten.²⁹

²⁵ Lutter, AcP 164 [1964], 122 (162).

²⁶ **Hinweis:** Gleiches gilt für einen gutgläubigen Erwerb beweglicher Sachen nach den §§ 932 ff. BGB!

²⁷ Vgl. RGZ 123, 52 (56 f.); RGZ 136, 148 (150).

²⁸ BGH, MittBayNot 2025, 129 ff. (Rn. 29) = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 1982, 761 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 1959, 1635 ff. = **jurisbyhemmer**.

²⁹ BGH, NJW 1964, 614 (616 f.).

cc) Die **übrige Rechtsprechung** und die **Literatur** folgten und folgen nach wie vor überwiegend der Auffassung des Reichsgerichts. Der Erwerber solle durch die Vorwegnahme der Erbfolge nicht bessergestellt werden, als er nach § 1922 I BGB bei der Erbfolge stünde.³⁰

dd) Nach anderer Ansicht ist eine derartige Einschränkung des § 892 BGB abzulehnen. Sie finde im Gesetz keine Stütze, sodass die Vorschrift auf den Rechtserwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge uneingeschränkt anzuwenden sei.³¹

b) BGH bejaht mit diesem Beschluss die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs

Mit diesem Beschluss schließt sich der BGH der zuletzt genannten Ansicht an und wendet § 892 BGB auch auf den rechtsgeschäftlichen Grundstückserwerb, der der Vorwegnahme der Erbfolge dient, an.

aa) Bei vorweggenommener Erbfolge handelt es sich um rechtsgeschäftlichen Erwerb

Nach § 892 I S. 1 BGB gilt zugunsten desjenigen, welcher ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht durch Rechtsgeschäft erwirbt, der Inhalt des Grundbuchs als richtig. Der Wortlaut dieser Regelung, die nicht zwischen verschiedenen Arten von Rechtsgeschäften oder deren jeweiligen Zwecken unterscheidet, enthält keine Anhaltspunkte dafür, dass der Rechtserwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge von ihrem Anwendungsbereich ausgenommen sein soll.

Sie richtet sich im Grundsatz nicht nach Erbrecht, sondern nach den für Rechtsgeschäfte unter Lebenden geltenden Vorschriften mit ihren vielfachen Gestaltungsmöglichkeiten.³²

Es handelt sich um keinen eigenen Vertragstyp, sondern nur um ein **Motiv** zum Abschluss von Verträgen, deren Behandlung sich grundsätzlich nach allgemeinen Regeln richtet, soweit das Gesetz nicht ausnahmsweise besondere Anordnungen trifft.

hemmer-Methode: Solche Regelungen finden sich z.B. in § 593a S. 1 BGB bzw. in §§ 1374 II Var. 2, 1477 II S. 2 HS 2 Var. 3 BGB.

Examensrelevant ist v.a. § 470 BGB, wonach sich das Vorkaufsrecht nicht auf einen Verkauf erstreckt, der mit Rücksicht auf ein künftiges Erbrecht erfolgt.

Werden zur Vorwegnahme der Erbfolge Rechte an einem oder mehreren Grundstücken übertragen, findet damit im Grundsatz auch § 892 I S. 1 BGB Anwendung.

bb) Systematik des Gesetzes gebietet nicht die Gleichstellung der vorweggenommenen Erbfolge mit Erwerb nach § 1922 BGB

Anders als das Reichsgericht noch angenommen hat, ist es nicht geboten, die vorweggenommene Erbfolge systematisch einem Rechtserwerb nach § 1922 I BGB gleichzustellen.

(1) Bei der Vermögensnachfolge von Todes wegen (§ 1922 I BGB) ist ein gutgläubiger Erwerb nicht möglich (vgl. Problemaufriss). Dies beruht aber darauf, dass es sich – anders als bei einer vorweggenommenen Erbfolge – bei dem Erwerb von Todes wegen nach § 1922 I BGB um einen kraft Gesetzes eintretenden Erwerb und gerade nicht um einen rechtsgeschäftlichen handelt. Dieser vollzieht sich unabhängig von dem Vertrauen des Erwerbers auf die Richtigkeit des Grundbuchinhalts und wird daher bereits tatbestandlich nicht von § 892 I S. 1 BGB erfasst.

Beide Übertragungsformen richten sich insgesamt nach anderen Regeln. Der Rechtserwerb erfolgt bei der vorweggenommenen Erbfolge nicht im Wege der Gesamtrechtsnachfolge, sondern durch Einzelrechtsübertragung. Daher haftet auch nur der Erbe für Verbindlichkeiten des Erblassers (§ 1967 I BGB), nicht aber der durch eine Grundstücksübertragung im Wege vorweggenommener Erbfolge Begünstigte.³³ Es ist zudem für die vorweggenommene Erbfolge kennzeichnend, dass die Vermögensübertragung nicht der gesetzlichen Regelung des Erbfalls überlassen werden soll.

(2) Außerdem ist nach allgemeiner Ansicht im Fall einer Schenkung, die nicht der Vorwegnahme der Erbfolge dient, ein gutgläubiger Erwerb auch von nahen Familienangehörigen möglich.³⁴

Dass für einen künftigen Erben damit ein gutgläubiger Erwerb von dem künftigen Erblasser grundsätzlich möglich ist, steht damit nicht in Frage. Da ein zur Vorwegnahme der Erbfolge geschlossener Übergabevertrag aber rechtlich und tatsächlich eher einer ebenfalls unter Lebenden erfolgenden Schenkung entspricht, ist nicht ersichtlich, weshalb er nicht dieser, sondern dem Erwerb nach § 1922 I BGB gleichzustellen sein soll.

³⁰ Vgl. BayObLG, NJW-RR 1986, 882 ff.; BayObLG, DNotZ 1988, 781 (782); BayObLGZ 1990, 226 (233); OLG Zweibrücken, OLGZ 1981, 139 (145); LG Bielefeld, Rpfleger 2002, 200 ff. alle Entscheidungen = **jurisbyhemmer**; Staudinger/Picker, BGB (2025), § 892 Rn. 87; BeckOK BGB/EK-kert 1.11.2025, § 892 Rn. 8.; Erman/Artz, BGB, 17. Aufl., § 892 Rn. 17; Lutter, AcP 164 [1964], 122 (161 f.).

³¹ Vgl. LG Bielefeld, Rpfleger 1999, 22; LG Görlitz, Urteil vom 12. Dezember 2003, Az. 2 S 46/03 = **jurisbyhemmer**;

BeckOGK/Hertel, BGB 1.12.2024, § 892 Rn. 26; K. Schmidt, JuS 2008, 276 (278).

³² Vgl. BGH, NJW 2010, 3023 ff. = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 1995, 1349 (1350) = **jurisbyhemmer**; BGH, NJW 1991, 1354 f. = **jurisbyhemmer**.

³³ Vgl. BGH, NJW 2024, 2614 ff. (Rn. 11 ff.) = **jurisbyhemmer**.

³⁴ BGH, NJW 1982, 761 (762) = **jurisbyhemmer**.

Dass der Begünstigte einer vorweggenommenen Erbfolge infolge der Anwendung von § 892 I S. 1 BGB gegebenenfalls mehr erwirbt als im Erbfall, beruht darauf, dass entsprechende Rechtsgeschäfte auch gegenüber Dritten möglich wären, und führt deshalb zu keiner anderen Bewertung.

Anmerkung: Dies wäre aber auch durch ein Vorausvermächtnis nach § 2150 BGB möglich. Im Falle einer Schenkung hält das Gesetz hierfür im Übrigen zum Schutz des Pflichtteilsberechtigten mit den §§ 2325, 2337 BGB Regelungen bereit.

cc) Zweck des § 892 I S. 1 BGB

Die Beschränkung des Anwendungsbereichs des § 892 I S. 1 BGB liefe schließlich auch dessen Zweck zuwider, den Rechtsverkehr beim Erwerb von Grundstücksrechten zu schützen.

Bei der Grundstücksübertragung im Wege einer vorweggenommenen Erbfolge handelt es sich um ein Verkehrsgeschäft (s.o.).

Die in teleologischer Hinsicht gegen die Anwendung der Norm auf die vorweggenommene Erbfolge vorgebrachten Argumente überzeugen nicht.

(1) Das gilt zunächst für die Annahme, dass ein künftiger Erbe regelmäßig mit den Verhältnissen vertraut sein werde und daher des Schutzes des § 892 I S. 1 BGB in geringerem Maße bedürfe als ein Dritter.³⁵

Eine allgemeine Lebenserfahrung dahingehend, dass ein künftiger Erbe die (aktuellen) Eigentumsverhältnisse an (allen) Grundstücken des künftigen Erblassers stets kennt, gibt es nicht. Zudem werden derartige Rechtsgeschäfte nicht nur im Verhältnis zwischen Eltern und Kindern vorgenommen.

Daher erscheint es nicht gerechtfertigt, ohne Ansehung des Einzelfalls und des konkreten Nachweises der Bösgläubigkeit jedem Erwerber bei vorweggenommener Erbfolge von vornherein die Berufung auf den Gutgläubensschutz zu versagen.

Eine besondere Nähe des Erwerbers zum erworbenen Recht steht auch sonst der Anwendung von § 892 I S. 1 BGB nicht entgegen.

Es gilt für die vorweggenommene Erbfolge insoweit nichts anderes als bei dem Erwerb der gemieteten Sache durch den Mieter, bei der Übertragung von Gegenständen im selben Hausstand oder bei dem Erwerb eines weiteren Miteigentums durch einen Miteigentümer.³⁶

(2) Die Anwendung des § 892 I S. 1 BGB auf die vorweggenommene Erbfolge kann auch nicht deswegen verneint werden, weil sie den ursprünglichen Rechtsinhaber vor Beweisschwierigkeiten stellt.

Zwar trifft es zu, dass es dem ursprünglichen Rechtsinhaber nach § 892 I S. 1 BGB obliegt, die Bösgläubigkeit des Erwerbers darzulegen und diese gegebenenfalls auch zu beweisen, und dass insoweit zudem – anders als etwa nach § 932 II BGB – dem Erwerber nur positive Kenntnis schadet. Letzteres mag gerade bei einem Näheverhältnis zwischen dem Erwerber und dem Veräußerer für den ursprünglichen Eigentümer, der sein Eigentum durch gutgläubigen Erwerb verliert, hart erscheinen. Dies beruht aber auf der – im Zusammenhang mit dem Zweck der Norm zu sehenden – bewussten Entscheidung des Gesetzes, die Verlässlichkeit der amtlichen Verlautbarung im Grundbuch nur durch die positive Kenntnis ihrer Unrichtigkeit entkräften zu lassen.³⁷

dd) Entstehungsgeschichte

Die Entstehungsgeschichte von § 892 I S. 1 BGB spricht ebenfalls für die Anwendbarkeit der Norm auf die rechtsgeschäftliche Vorwegnahme der Erbfolge.

(1) Dass die Regelung ihrem Wortlaut nach auf den Rechtserwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge Anwendung findet, ist keine unvorhergesehene und so nicht gewollte Konsequenz der Gesetzesfassung, sondern beruht auf einer bewussten Entscheidung des Gesetzgebers.

Dieser hat gerade deswegen auch den unentgeltlichen Erwerb unter die Vorschrift gefasst, weil insbesondere dem durch Übertragung eines Grundstücks zu Lebzeiten (vorweg) abgefundenen künftigen Erben der gutgläubige Erwerb ermöglicht werden sollte.³⁸

(2) Aus diesem Grund lässt sich gegen die Anwendbarkeit des § 892 I S. 1 BGB auch nicht einwenden, dass der vorweggenommene Erbe nicht schutzbedürftig sei, weil er allein um eines künftigen Erbrechts willen und ohne etwas dafür aufwenden zu müssen erwerbe, während der bisher Berechtigte durch das Erlöschen seines Rechtes einen wirtschaftlichen Verlust erleide.

Nach der Entscheidung des Gesetzgebers soll die Schwäche des unentgeltlichen Erwerbs nicht zum Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs, sondern nur zur Kondizierbarkeit des gutgläubig Erlangten nach § 816 I S. 2 BGB führen („wie gewonnen, so zerronnen“!).

³⁵ Vgl. dazu RGZ 123, 52 (56).

³⁶ Vgl. zu Letzterem BGH, **Life&LAW 11/2007, 741 ff.** = NJW 2007, 3204 ff. = **jurisbyhemmer**.

³⁷ Vgl. Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. III S. 118.

³⁸ Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Bd. III S. 117.

Der ursprüngliche Rechtsinhaber ist durch die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs daher nicht schutzlos gestellt, wenn diesem nach § 816 I S. 2 BGB zum Interessensausgleich ein Bereicherungsanspruch gegen den Erwerber zusteht.³⁹

4. Ergebnis

Der Umstand, dass S das Grundstück schenkweise von V im Wege der vorweggenommenen Erbfolge erworben hat, steht daher der Anwendung des § 892 I S. 1 BGB nicht entgegen.

III. Endergebnis

S wurde daher nach §§ 873 I Var. 1, 925 I S. 1, 892 I S. 1 BGB Eigentümer des Grundstücks.

D) Kommentar

(**mt**). Die Entscheidung des BGH ist überzeugend. Schon wieder macht der V. Senat des BGH mit einer ganz wichtigen Entscheidung von sich reden. Mit Urteil vom 14.03.2025⁴⁰ hat der V. Senat den noch nie überzeugenden engen Verwendungsbegriff mit erstaunlicher Deutlichkeit aufgegeben.

Mit diesem Beschluss räumt der V. Senat mit einer (angeblich) herrschenden Meinung auf, die in einer auch niemals überzeugenden Art und Weise den gutgläubigen Erwerb bei Rechtsgeschäften, die der Vorwegnahme der Erbfolge dienen, verneint hat.

Wie bereits im Urteil vom 14.03.2025 bedient sich der BGH bei seiner sehr ausführlichen Begründung der klassischen Auslegungsmethoden, des sog. „Savignyanischen Auslegungskanons“.

Die Entscheidung ist im Ergebnis richtig. Der rechtsgeschäftliche Erwerb unter Lebenden ist endgültig. Eine Übereignung eines Grundstücks unter einer auflösenden Bedingung ist wegen § 925 II BGB nicht möglich. Ein Testament kann hingegen bis zum Tod widerrufen werden.

Auch das spricht dafür, den rechtsgeschäftlichen Erwerb nicht dem Erwerb von Todes wegen nach § 1922 I BGB gleichzustellen!

Außerdem spricht für die Ansicht des BGH, dass eine Abgrenzung zwischen einer schenkweisen Übertragung und einer Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auch praktisch kaum möglich ist. Im schuldrechtlichen Vertrag muss die Motivation der Übertragung nämlich nicht benannt werden.

Und selbst wenn sie benannt wird, überzeugt es nicht, wenn diese schuldrechtliche Motivation die Wirksamkeit des dinglichen Übertragungsgeschäfts beeinflussen könnte. Dies wäre im Hinblick auf das Trennungsprinzip zumindest fragwürdig!

Anmerkung: Der Aufhänger der Entscheidung war übrigens ein Verfahren über die Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 GBO. Dieses gehört nicht zum Pflichtstoff und wird zudem kurz in der ebenfalls in dieser Ausgabe der **Life&LAW** besprochenen Entscheidung des BGH zur Grundbuchfähigkeit eines noch nicht Gezeugten („nondum conceptus“) dargestellt.

E) Wiederholungsfrage

- **Warum ist ein gutgläubiger Erwerb auch bei einem Erwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge möglich?**

Erwirbt ein künftiger Erbe durch Rechtsgeschäft von dem künftigen Erblasser, handelt es sich um ein Verkehrsgeschäft, da Veräußerer und Erwerber rechtlich oder wirtschaftlich nicht identisch sind.

Der Rechtserwerb im Wege vorweggenommener Erbfolge richtet sich nicht nach Erbrecht, sondern nach den für Rechtsgeschäfte unter Lebenden geltenden Vorschriften mit ihren vielfachen Gestaltungsmöglichkeiten. Es handelt sich um keinen eigenen Vertragstyp, sondern nur um ein **Motiv** zum Abschluss von Verträgen, deren Behandlung sich grundsätzlich nach allgemeinen Regeln richtet, soweit das Gesetz nicht ausnahmsweise besondere Anordnungen trifft.

Weder Wortlaut noch Systematik, Zweck und Entstehungsgeschichte erfordern es, einen gutgläubigen Erwerb bei einer rechtsgeschäftlichen Übertragung zwecks Vorwegnahme der Erbfolge zu verneinen.

F) Zur Vertiefung

Vorliegen eines Verkehrsgeschäfts

- Hemmer/Wüst, Sachenrecht II, Rn. 68
- Hemmer/Wüst, Sachenrecht III, Rn. 84

Der Rückerwerb des Nichtberechtigten

- Hemmer/Wüst, Sachenrecht II, Rn. 110 ff.

³⁹ So zutreffend Kohler, JURA 2008, 321 (324 f.).

⁴⁰ BGH, **Life&LAW 07/2025, 433 ff.** = NJW 2025, 1486 ff. = [jurisbyhemmer](#).