

Immobiliarsachenrecht

Gliederung der Vorlesung

- VII. Rangfolge dinglicher Rechte
 - 1. Bedeutung der Rangfolge
 - a) in der Ausübungskonkurrenz
 - b) in der Vollstreckungskonkurrenz
 - 2. Grundsätze der Rangentstehung
 - a) gesetzliche
 - b) gewillkürte
 - 3. Der Rangvorbehalt
 - 4. Rangänderungen

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 1. Bedeutung der Rangfolge

Für das Eigentum stellt sich die Frage der Konkurrenz mehrerer gleich am Eigentum Berechtigter nicht. Beim Bruchteilseigentum ist jeder Inhaber seines Bruchteils, beim Gesamthandseigentum jeder Inhaber seiner gesamthänderischen Beteiligung.

Für beschränkte dingliche Rechte am Eigentum stellt sich diese Frage allerdings, da diese untereinander wie verschiedene Ansprüche an der selben Sache konkurrieren können.

Fall:

Am Grundstück des E ist ein Nießbrauch für den N, ein Wohnrecht für den W und ein Wegerecht für den W eingetragen, ferner stehen der Gläubigern G1 und G2 je eine Grundschuld über 100€ zu.

Wie ist das Verhältnis der Berechtigten untereinander?

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 1. Bedeutung der Rangfolge

a) Die Ausübungskonkurrenz

Zwei Aspekte des Ranges sind relevant. Wem stehen die Nutzungen des Grundstücks, wem das Verwertungsrecht zu?

Die Grundpfandrechte gewähren ebenso wie die Reallast nur das Recht, den Grundbesitz zu verwerten, diesen also der Zwangsvollstreckung zuzuführen. Die beschränkten dinglichen Rechte der Abt. II hingegen gewähren das Recht, den Grundbesitz zu nutzen bzw. einzelne Nutzungen zu untersagen. Bei diesen stellt sich die Konkurrenz von Anfang an.

Ist der Nießbrauch dem Wohnungsrecht vorrangig, dann hat der Wohnungsberechtigte nichts zu Wohnen, arg. e § 1060 BGB, § 1024 BGB. Ist dagegen nur das Wegerecht vorrangig, kann weiter gewohnt werden.

Die Konsequenz der Nachrangigkeit ergibt sich allerdings auch schon aus dem Charakter der Rechte als dinglichen Rechten: Eine rangschlechtere Belastung würde das dingliche Recht beeinträchtigen.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 1. Bedeutung der Rangfolge

b) Die Verwertungskonkurrenz

Kommt es zur Verwertung des Grundbesitzes, spielt die Nutzungskomponente keine Rolle mehr, es geht darum, wie die Rechte bei der Verwertung berücksichtigt werden müssen.

Merke: Aus einem Nutzungsrecht kann, gleich welchen Rang es hat, nicht verwertet werden. Im Zwangsversteigerungsverfahren kann aber bei dessen Erlöschen ein Ersatz für den Wegfall des Rechts berücksichtigt werden, § § 882 BGB, 92 Abs. 1 ZVG.

Die Rangfolge von Rechten spielt für die Konkurrenz um den Verwertungserlös eine entscheidende Rolle.

§ 10 ZVG bestimmt dabei, in welchen Rangklassen Rechte am Grundstück eingeordnet sind.

§ 11 ZVG bestimmt, wie diesen untereinander stehen.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 2. Grundsätze der Rangentstehung

Wie kommt es nun zur Entstehung des Ranges eines Rechts im Verhältnis zu anderen?

Im Grundsatz kann es dazu zwei Antworten geben:

Der Rang eines Rechts kann sich

- a) Gesetzlich
 - b) gewillkürt
- ergeben.

Beide Varianten sieht das Gesetz tatsächlich vor. Bestimmen die Beteiligten nichts, ergibt sich der Rang aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 879 BGB. Sie haben aber auch die Möglichkeit, den Rang abweichend von dieser Regelung zu bestimmen, § 880 BGB.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 2. Grundsätze der Rangentstehung

a) Gesetzliche Rangfolge

Die gesetzliche Rangfolge ist in § 879 BGB geregelt. Danach gilt bei Rechten

- in der selben Abteilung die Reihenfolge der Eintragung, Abs. 1 S. 1
- in unterschiedlichen Abteilungen die Angabe des Eintragungstages.

Wie kommt es zu den Eintragungsreihenfolgen?

Die herrschende Auffassung sieht die Frage der Eintragungsreihenfolge in der GBO, die Frage der Konsequenzen dieser Reihenfolge im BGB geregelt.

Wir kennen bereits § 17 GBO, wonach Anträge nach der Folge ihres Eingangs zu behandeln sind.

Für die Rangfolge entscheidend ist dann aber § 45 GBO

(1) Sind in einer Abteilung des Grundbuchs mehrere Eintragungen zu bewirken, so erhalten sie die Reihenfolge, welche der Zeitfolge der Anträge entspricht; sind die Anträge gleichzeitig gestellt, so ist im Grundbuch zu vermerken, daß die Eintragungen gleichen Rang haben.

(2) Werden mehrere Eintragungen, die nicht gleichzeitig beantragt sind, in verschiedenen Abteilungen unter Angabe desselben Tages bewirkt, so ist im Grundbuch zu vermerken, daß die später beantragte Eintragung der früher beantragten im Rang nachsteht.

(3) Diese Vorschriften sind insoweit nicht anzuwenden, als ein Rangverhältnis nicht besteht oder das Verhältnis von den Antragsthe-

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 2. Grundsätze der Rangentstehung

a) Gesetzliche Rangfolge

Interessant ist die Regelung des § 879 Abs. 2 BGB, nach der die Rangfolge der Rechte sich nicht nach deren Entstehung, sondern tatsächlich nur nach der Eintragsreihenfolge im Grundbuch richtet.

Bsp: E bewilligt zu Gunsten des N die Eintragung eines Nießbrauchs. Bevor sich E und N über die Entstehung des Nießbrauchs einigen, wird im Nachrang eine Zwangssicherungshypothek zu Gunsten des Z eingetragen.

⇒ Der Nießbrauch ist trotz der zeitlich späteren Entstehung vorrangig.

Insofern stellt § 879 Abs. 2 BGB eine Parallele zu § 883 Abs. 3 BGB bei der Vormerkung dar.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 2. Grundsätze der Rangentstehung

b) Gewillkürte Rangfolge

§ 879 Abs. 3 BGB und § 45 Abs. 3 GBO ermöglichen es den Beteiligten, Rangfolgen ausdrücklich zu bestimmen.

Bsp: In einer Urkunde bestellt E zu Gunsten der Bank 1 und der Bank 2 jeweils eine Grundschuld, die der Notar an das Grundbuchamt gibt.

Bei entsprechend gleichzeitigem Antragseingang müssen die beiden Grundpfandrechte grundsätzlich im gleichen Rang untereinander eingetragen werden, § 45 Abs. 1 GBO.

Ist in der Urkunde nun bestimmt, dass diese unterschiedlichen Rang haben sollen, dann greift § 45 Abs. 3 GBO. Dies ist für die Wirksamkeit dann im Grundbuch zu vermerken.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 3. Der Rangvorbehalt

Nicht selten möchte der Eigentümer eines Grundstücks zwar bereits zu Gunsten eines Gläubigers ein Recht im Grundbuch bewilligen. Er will sich aber vorbehalten, mit Rang vor diesem noch ohne Zustimmung des Gläubigers ein weiteres Recht zur Eintragung zu bringen.

§ 881 BGB trägt dem dadurch Rechnung, dass sich der Eigentümer insoweit sein Eigentum vorbehalten kann und bei dem einzutragenden Recht ein sogenannter Rangvorbehalt verzeichnet wird.

Bsp: Am Grundstück des E soll zu Gunsten der Bank des Käufers eine Grundschuld eingetragen werden. E ist aber noch in Verhandlungen mit Versorgungsträgern wegen der Führung von Erschließungsleitungen. Entsprechend behält er sich vor, im Rang vor der Grundschuld noch ein Leitungsrecht zur Eintragung zu bringen.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 3. Der Rangvorbehalt

Es bedarf für den Rangvorbehalt des entsprechenden materiellen Vorbehalts des Eigentümers und der Eintragung bei dem betroffenen recht im Grundbuch, § 881 Abs. 2 BGB.

Ausgenutzt wird der Rangvorbehalt durch Einweisungserklärung des Eigentümers. Einer weiteren Zustimmung des alsdann nachrangigen Gläubigers bedarf es natürlich nicht.

Interessant sind die entstehenden gespaltenen Rangfolgen, wenn vor Ausnutzung des Rangvorbehalts ein Zwischenrecht im Grundbuch eingetragen wird, das sich den Vorbehalt nicht entgegen halten lassen muss, bspw. also eine Zwangssicherungshypothek.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 4. Rangänderungen

Gelegentlich besteht das Bedürfnis, den Rang von im Grundbuch eingetragenen Rechten zu ändern. Dies kommt am häufigsten nicht im Bereich miteinander konkurrierender Grundpfandrechte, sondern bei der nachträglichen Bestellung von Erschließungsrechten vor.

Bsp: Im Grundbuch ist bereits eine Grundschuld für den Privatmann G eingetragen. Am Grundstück soll ein Erschließungsleistungsrecht eingetragen werden, das vollstreckungsfest einzutragen ist. Die Grundschuld ist von einem Gläubiger des B gepfändet worden.

§ 880 BGB erlaubt grundsätzlich den Rangtausch zwischen Rechten, die an einem Grundstück eingetragen sind.

Die Voraussetzungen sind in einem Fall wie dem gebildeten vielfältig.

Immobiliarsachenrecht

VII. Rangfolge dinglicher Rechte 4. Rangänderungen

Für die Rangänderung bedarf es

-in jedem Fall der Einigung zwischen vor- und zurücktretendem Gläubiger, § 880 Abs. 2 S. 1 BGB

-bei Grundpfandrechten bedarf es zusätzlich der Zustimmung des Eigentümers; arg. etwa bestehende Eigentümerrechte, § 880 Abs. 2 S. 2

-ergänzend ist § 876 BGB bei belasteten Rechten zu beachten, § 880 Abs. 3 BGB

Interessant sind wiederum die Konsequenzen der gespaltenen Rangfolgen, die nach § 880 Abs. 5 BGB die gleichen Konsequenzen wie beim Rangvorbehalt nach § 881 Abs. 4 BGB auslöst.

Bsp: Grundschulden, A 20, B 10, C 30. Der erstrangige Gläubiger lässt den dritten vortreten.

Rangfolge: C 20, B 10, C 10 und A 20