

Immobiliarsachenrecht

Vorlesung 8

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten

1. Grundlage Einigung und Eintragung
2. Einigung
3. Eintragung
4. Konvergenz
5. Besonderheit Inhaltsänderung
6. Besonderheit Aufhebung
7. Besonderheit: Eigentum

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 4. Konvergenz

Das erworbene Recht muss eingetragen werden. Recht und Berechtigter müssen also verzeichnet sein.

Fall:

Zu Gunsten des Landes NRW wird im Grundbuch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit urkundlich bewilligt, wonach ein Grundstück nur für die Zwecke des mechatronischen Forschungszentrums benutzt werden darf.

Eingetragen wird: darf nur zum Zwecke der mechatronischen Forschung benutzt werden.

Ist die Dienstbarkeit entstanden?

Der Inhalt des bewilligten Rechts und des eingetragenen Rechts decken sich nicht. Entsprechend fehlt es der Eintragung an der Einigung und der Einigung an der Eintragung – das Recht ist nicht entstanden.

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 4. Konvergenz

Fall:

Bei der Verhandlung des Übergabevertrages am Hausgrundstück zu Gunsten des Sohnes lässt E vorab noch ein Nießbrauchrecht für sich und seine im Urlaub befindliche Ehefrau eintragen. S ist damit nicht einverstanden, erhält das Grundstück aber nicht anders. Die Eintragung erfolgt sofort. Als die Ehefrau aus dem Urlaub kommt, präsentiert E stolz die Eintragungsnachricht.

Hat die Ehefrau das Nießbrauchrecht erworben?

Die Antwort lautet nein!

Einigung und Eintragung müssen zum Rechtserwerb **gleichzeitig vorgelegt** haben.

Als die Eintragung erfolgt, konnten sich E und seine Frau nicht einig sein, weil diese nichts von dem Recht wusste.

Als sie davon erfahren hat, war E nicht mehr Eigentümer und damit nicht Inhaber der Einigungskompetenz. S will das Recht nicht.

Wäre das Problem allein der Tod oder die Geschäftsunfähigkeit des E, hinderte dies den Rechtserwerb nicht, da die Einigung insoweit fortwirkte.

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 5. Besonderheit Inhaltsänderung

Auch die Änderung des Inhalts eines Rechts an einem Grundstück stellt eine Verfügung über das Recht dar.

Die Inhaltsänderung hat die gleichen Voraussetzungen wie die Begründung eines Rechts, d.h. Einigung und Eintragung.

Fall:

Zu Gunsten des Grundstücks des A ist eine Grunddienstbarkeit am Grundstück des B eingetragen, lautend auf ein Geh- und Fahrrecht zum Erreichen des Einfamilienhauses. Am Grundstück des B sind im Nachrang zum Wegerecht ein Wohnungsrecht und eine Grundschuld eingetragen. A und B wollen das Wegerecht

- a) auf die Nutzung als Fußweg beschränken
- b) um die Nutzung für gewerblichen Verkehr erweitern

Was ist zu tun?

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 5. Besonderheit Inhaltsänderung

Die Inhaltsänderung eines Rechts setzt ebenso Einigung und Eintragung im Sinne des § 873 BGB voraus wie die erstmalige Begründung.

A und B müssen also nur Einigkeit hinsichtlich der Rechtsänderung herstellen und diese alsdann durch Antrag und entsprechende Eintragungsbewilligung im Grundbuch ändern lassen.

Ein Problem stellt sich hier allerdings insoweit, als am Grundstück des B weitere Berechtigte verzeichnet sind.

- Nicht berührt sind diese von der Verringerung des Umfangs des Rechts des A – dazu bedarf es deren Zustimmung nicht.
- Was aber ist mit der Erweiterung? Eine Zustimmung bedarf es auch insoweit nicht, es handelt sich nicht um einen Fall des § 876 BGB. Das erweiterte Wegerecht steht aber im Rang nach den bereits vermerkten Rechten, insbesondere also nach dem Verwertungsrecht. Es kommt also zu einer **gespaltenen Rangfolge**.

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 6. Besonderheit Aufhebung

Fall:

Am Grundstück des B ist zu Gunsten des Grundstücks des A ein Wegerecht und zu Gunsten der Bank C eine Hypothek eingetragen.

A möchte auf Drängen des B das Wegerecht aufgeben und erteilt eine Löschungsbewilligung. Am Grundstück des A ist selbst wiederum eine Grundschuld eingetragen. B stellt den Löschantrag.

Die hypothekarisch gesicherte Forderung der C ist getilgt, weshalb diese eine Löschungsbewilligung erteilt. C will diese aus Gründen der Lästigkeit loswerden und stellt den Löschantrag.

Sind die Rechte erloschen?

Die Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück ist der gegenteilige Akt zur Bestellung.

Entsprechend ist die Aufgabe in § 875 BGB auch konzipiert. Es bedarf:

- a) Der Aufgabeeerklärung
- b) Der Grundbucheintragung

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 6. Besonderheit Aufhebung

Allerdings bedarf es zur Aufhebung gerade nicht der Einigung, vielmehr ist allein die einseitige Aufgabeeerklärung des Berechtigten des Rechts erforderlich. Der Gesetzgeber sah wegen der regelmäßig günstigen Wirkung der Aufgabe für den Eigentümer dessen Mitwirkung als nicht erforderlich an.

1. Dienstbarkeit

Die Aufgabe der Dienstbarkeit ist erklärt. Die Löschungsbewilligung des Berechtigten liegt vor.

Allerdings ist an dem Grundstück des A wiederum ein Gläubiger eingetragen. Da der Wert dessen Rechts an dem Grundstück des A möglicherweise durch den Verlust des Wegerechts beeinträchtigt wird, sieht § **876 S. 2 BGB** für die Aufgabe das weitere Erfordernis der Zustimmung des am Grundstück dinglich Berechtigten vor.

⇒ Materiell bedarf es also dessen Mitwirkung an der Aufgabe, sonst ist diese nicht wirksam!

Wird die Dienstbarkeit im Grundbuch allein aufgrund der Bewilligung gelöscht?

Ja. Zwar ist materiellrechtlich die Zustimmung des Dritten erforderlich. Grundbuchverfahrensrechtlich genügt aber die Löschungsbewilligung des Dienstbarkeitsberechtigten.

§ 21 GBO sieht das Erfordernis der Zustimmung nur vor, wenn nach § 9 Abs. 1 GBO ein sogenannter „Herrschermerk“ im Grundbuch eingetragen ist.

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 6. Besonderheit Aufhebung

2. Hypothek

Zur Hypothek der C liegt eine Löschungsbewilligung und die Aufgabeeerklärung vor. Lässt sich diese so beseitigen?

Materiellrechtlich steht der C die Aufgabekompetenz schon nicht mehr zu. Durch die Tilgung der gesicherten Forderung hat sich die Hypothek in ein Recht des Eigentümers nach §§ 1163 Abs. 1 S. 2, 1177 BGB, die sogenannte Eigentümergrundschuld verwandelt. Materiell berechtigt ist damit allein E.

Verfahrensrechtlich ist allerdings C weiter eingetragener Inhaber der Hypothek, sodass grundbuchverfahrensrechtlich seine (Löschungs-) Bewilligungserklärung zur Löschung genügt.

Wegen der Bedeutung der Grundpfandrechte als Verwertungsrechten sieht § 27 GBO zwingend die Zustimmung des Eigentümers bei Löschungen von Grundpfandrechten vor.

=> Weder kann die materielle Aufgabeeerklärung des Rechts noch dessen Löschung ohne Mitwirkung des Eigentümers erreicht werden.

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 7. Besonderheit Eigentum

Die Grundlagen des Rechtserwerbs an Grundstücken definieren die §§ 873 ff. BGB. Einigung und Eintragung stehen damit als feste Säulen der Voraussetzungen dinglichen Rechtserwerbs.

Für den Erwerb und den Verlust des Eigentums hat das Gesetz zusätzlich in den §§ 925 ff. BGB besondere Voraussetzungen aufgestellt. Diese *ergänzen* die Bestimmungen der §§ 873 ff. BGB, sie *ersetzen sie nicht*.

Fall:

Bauträger B errichtet in Binz auf Rügen ein Haus mit 12 Ferienwohnungen. Diese werden bundesweit angeboten. Da Verkäufer und Käufer räumlich schlecht zusammen kommen können, möchte man die Verträge im Wege des Angebotes und der Annahme beurkunden. Das Eigentum soll natürlich erst übergehen, wenn der Kaufpreis bezahlt ist. Vor Notar N wird deshalb vom Erwerber das Angebot auf Abschluss des Kaufvertrages mit dem Verkäufer beurkundet, wobei das in der Urkunde enthaltene Angebot auf Übereignung des Grundstücks die aufschiebende Bedingung der Zahlung des Kaufpreises durch den Erwerber enthält.

Was wird Notar K dem Bauträger sagen, als dieser die Annahme beurkunden möchte?

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 7. Besonderheit Eigentum

Die besonderen Anforderungen des Gesetzes an die Erklärungen zum Eigentumsübergang beruhen auf der besonderen Bedeutung, die der Eigentumserwerb an Grundstücken hat. Grundstücke sind regelmäßig das wertvollste Wirtschaftsgut einer jeden Volkswirtschaft und stellen auch individuell für die Beteiligten regelmäßig erhebliche Vermögenswerte dar.

§ 925 BGB formuliert zwei besondere Voraussetzungen für die Einigung über den Übergang des Eigentums an Grundstücken (Auflassung):

- a) Sie muss bei gleichzeitigen Anwesenheit beider Teile vor einer zur Entgegennahme der Auflassung zuständigen Stelle erklärt werden (Abs. 1).
- b) Sie ist bedingungs- und befristungsfeindlich (Abs. 2).

Zu a) – gleichzeitige Anwesenheit –

Im Fallbeispiel kann der schuldrechtliche Kaufvertrag sehr wohl durch Angebot und Annahme geschlossen werden, § 311b BGB kennt dazu keine Beschränkungen.

Grundsätzlich kann auch jede dingliche Einigung im Sinne des § 873 BGB durch Angebot und Annahme zustande kommen. Dafür gelten die Regeln der Allgemeinen Teils des BGB wie für jedes andere Rechtsgeschäft auch.

Immobiliarsachenrecht

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 7. Besonderheit Eigentum

Nur die Auflassung schränkt diese Möglichkeit drastisch ein:

Sie kann nur bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor einer zur Entgegennahme zuständigen Stelle (regelmäßig der Notar) erklärt werden.

Gleichzeitige Anwesenheit bedeutet aber nicht gleichzeitige *persönliche* Anwesenheit. Jede Form der rechtsgeschäftlichen oder gesetzlichen Vertretung ist möglich.

Wie löst sich nun das Problem von Erwerber und Bauträger?

- Der Erwerber kann dem Bauträger eine Vollmacht zur Erklärung der Auflassung bei oder nach Annahme erteilen, von der der Bauträger dann vor dem Notar Gebrauch macht
- Der Erwerber kann die Auflassung schon bei der Beurkundung seiner Erklärung für den Bauträger als dessen (vollmachtloser) Vertreter abgeben. Dann soll aber aufgrund § 925a BGB der Kaufvertrag ebenfalls nicht im Wege des Angebotes und er Annahme, sondern durch (vollmachtlose) Vertretung geschlossen werden.

Am Rande: Theoretisch bedarf die Erklärung vor dem Notar keiner Beurkundung. Materiell ist die Auflassung wirksam, sobald sie vor dem Notar, also auch mündlich, konkludent oder anders, erklärt wurde. Da sie dann aber nicht grundbuchlich vollzogen werden kann, spielt dies praktisch keine Rolle.

IV. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Berechtigten 7. Besonderheit Eigentum

Zu b) – Bedingung und Befristung –

Die Begeisterung des Bauträgers, sein Objekt aus der Hand zu geben, bevor er seinen Kaufpreis erhalten hat, ist regelmäßig sehr eingeschränkt.

Nur: Die Einigung über den Eigentumsübergang an Grundstücken ist anders als diejenige bei beweglichen Sachen und Rechten nicht unter einer Bedingung oder Befristung möglich, § 925 Abs. 2 BGB.

Aufschiebend bedingt auf die Zahlung eines Ablösebetrages kann ein Nießbrauch bestellt werden.

Aufschiebend bedingt auf die Kaufpreiszahlung ist ein Eigentumserwerb nicht möglich.

Auswege:

- Aussetzung der Auflassung bis zur Zahlung
- Grundbuchverfahrensrechtliche Aussetzung der Eintragungsbewilligung
- Urkundsverfahrensrechtliche Ausfertigungssperre der Auflassungserklärung.

Beachte: Ist die Auflassung erklärt, führt die Grundbucheintragung immer zum Eigentumswechsel!

Erforderlich ferner: Unbedenklichkeitsbescheinigung, Genehmigungen, VKR-Verzicht etc.

Gliederung der Vorlesung

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

1. Rechtsnatur

2. Entstehungsformen

a) Antragsgestütztes Anwartschaftsrecht

b) Vormerkungsgestütztes Anwartschaftsrecht

3. Übertragung und Pfändung

4. Verfügungsrecht des Auflassungsempfängers

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

1. Rechtsnatur

Das **Anwartschaftsrecht** ist als Rechtsinstitut entwickelt worden an der Rechtsstellung des Käufers beim Kauf unter Eigentumsvorbehalt.

Man wollte damit diejenige Rechtsstellung kennzeichnen (und damit auch verkehrsfähig und rechtsobjektsfähig) machen, die derjenige inne hat, der auf dem Weg zum vollständigen Rechtserwerb eine derart verfestigte Position inne hat, dass der Erwerb selbst nur noch durch von ihm selbst ausgehende Maßnahmen beeinträchtigt werden kann. Als Institut des Sachenrechts darf der Rechtserwerb auch nicht mehr durch Dritte störbar und an sich auch nicht von dem schuldrechtlichen Grundgeschäft abhängig sein.

Beim EVB entsteht die Anwartschaft also dann, wenn zu Gunsten des Käufers der Erwerbstatbestand nur noch von von ihm abhängigen Voraussetzungen abhängt, also:

- a) Der Besitz übergegangen ist
- b) Die Einigung bindend erklärt und noch von der vom Käufer zu verwirklichenden Bedingung der Kaufpreiszahlung abhängt.

Von der Anwartschaft kann aber auch dann gesprochen werden, wenn der Vater dem Sohn sein Cabrio unter der Bedingung übereignet, dass dieser erfolgreich das Abitur ablegt.

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

1. Rechtsnatur

Übertragen lässt sich eine solche Rechtsstellung auch auf Erwerbssituationen bei Immobiliarsachenrechten:

Wird zu Gunsten des N ein Nießbrauch bestellt und im Grundbuch eingetragen, der unter der Bedingung (nicht etwa die bedingte Eintragung! § 16 GBO) steht, dass der N aus seinem Hausobjekt in Trier auszieht, dann kann man dies sowohl als Inhaberschaft an einem bedingten Nießbrauch wie auch als Anwartschaft auf einen Vollnießbrauch ansehen.

Klassisch wird dieses Anwartschaftsrecht in der Rechtsposition desjenigen gesehen, zu dessen Gunsten eine Hypothek im Grundbuch verzeichnet ist, bei der die Forderung aber noch nicht entstanden ist (§ 1163 Abs. 1 BGB) bzw. eine künftige oder bedingte Forderung (§ 1113 Abs. 2 BGB) gesichert wird. Kommt es zur Entstehung der Forderung, kann dem Hypothekar das Recht aus der Hypothek trotz der zunächst noch bestehenden Eigentümergrundschuld des Grundstückseigentümers nicht genommen werden.

Dazu aber später noch im Hypothekenrecht.

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

2. Entstehungsformen

Auch beim Eigentumserwerb an Grundstücken wird Raum für das Bestehen eines Anwartschaftsrechts gesehen.

Dabei muss bewusst sein, dass anders als beim Vorbehaltskauf der Ansatz an der Einigung nicht möglich ist: § 925 Abs. 2 BGB schließt die Einigung unter einer Bedingung oder Befristung aus, sodass der Eigentumsübergang unter einer aufschiebenden Bedingung nicht möglich ist. Anknüpfungspunkt ist deshalb immer das Grundbuchverfahren.

Zwei Formen sollen dabei existieren:

- a) Antragsgestütztes Anwartschaftsrecht
- b) Vormerkungsgestütztes Anwartschaftsrecht

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

2. Entstehungsformen

- a) Antragsgestütztes Anwartschaftsrecht

Hat der Eigentümer die Auflassung erklärt und der Erwerber den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels beim Grundbuchamt im eigenen Namen gestellt, spricht man vom sogenannten antragsgestützten Anwartschaftsrecht.

Fall:

Eigentümer A und Erwerber B erklären zu notarieller Urkunde die Auflassung zu Gunsten des B. B stellt den Antrag auf Eintragung des Eigentumswechsels. Ein Gläubiger des B pfändet das Recht aus der Auflassung nebst Antrag. A lässt das Grundstück ein zweites mal an C auf und widerruft seine Einigung. Der Kaufvertrag erweist sich ferner als unwirksam.

Was haben B und C jeweils in den Händen?

Das Anwartschaftsrecht beruht hier auf drei Elementen:

- (1) Bindende Einigung, § 873 Abs. 2 BGB
- (2) Verfahrensherrschaft des Erwerbers im Grundbuchverfahren, § 13 GBO
- (3) Bindung an die Antragsreihenfolge nach § 17 GBO

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

2. Entstehungsformen

a) Antragsgestütztes Anwartschaftsrecht

(1) Bindende Einigung, § 873 Abs. 2 BGB

Mit der Beurkundung der Einigung durch einen Notar ist diese bindend und für den Verkäufer unwiderruflich geworden. Aus dieser kann sich der Verkäufer nicht mehr lösen.

(2) Verfahrensherrschaft des Erwerbers im Grundbuchverfahren, § 13 GBO

Dadurch, dass der Erwerber den Antrag im Grundbuchverfahren selbst gestellt hat, hat er auch die Herrschaft über die Fortführung dieses Verfahrens. Ohne ihn kommt eine Rücknahme des Eintragungsantrages nicht mehr in Betracht.

(3) Bindung an die Antragsreihenfolge nach § 17 GBO

Das Grundbuchverfahren lässt eine Bearbeitung der Anträge nur nach der Eingangsreihenfolge zu. Der Erwerber ist sich also sicher, dass sein Antrag immer vor allen Folgeanträgen behandelt wird, er also entsprechend sicher vor jeder weiteren Verfügung ist.

=> Der Erwerber hat eine unentziehbare Erwerbsanwartschaft – ein Anwartschaftsrecht

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

2. Entstehungsformen

a) Antragsgestütztes Anwartschaftsrecht

Was hat nun der Pfändungsgläubiger erworben?

Die Rechtsposition, die der B inne hat, ist erkennbar noch nicht das Eigentum – das erwirbt er erst durch die Eintragung im Grundbuch. Entsprechend kann ein Gläubiger auch noch keine Sicherungshypothek zur Entstehung bringen.

Gepfändet werden kann aber das Anwartschaftsrecht als dinglicher Rechtsposition. Die Pfändung erfolgt nach § 857 ZPO im Wege der Rechtspfändung.

Für diese spielt es keine Rolle, dass der Kaufvertrag zwischen A und B unwirksam ist. Insoweit ist B zwar einem Kondiktionsanspruch des A ausgesetzt. Dieser ist aber als rein schuldrechtlicher Anspruch in keinem Prioritätsverhältnis zur Pfändung.

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

2. Entstehungsformen

b) Vormerkungsgestütztes Anwartschaftsrecht

Von einem Anwartschaftsrecht spricht die herrschende (wenn auch falsche) Auffassung (leider so der BGH, BGHZ 83, 395, 399) auch dann, wenn der Eintragungsantrag zwar noch nicht gestellt ist, zu Gunsten des Erwerbers aber neben der bindenden Einigung eine Vormerkung bestellt ist.

Ohne der Vormerkung vorgreifen zu wollen, hier der Fall:

A und B erklären vor dem Notar die Auflassung. Zu Gunsten des B ist eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Ein Gläubiger des B pfändet das Recht aus der Auflassung nebst Vormerkung. A lässt das Grundstück ein zweites mal an C auf und widerruft seine Einigung. Der Kaufvertrag erweist sich ferner als unwirksam.

Was haben B und C jeweils in den Händen?

Das Anwartschaftsrecht beruht hier auf drei Elementen:

- (1) Bindende Einigung, § 873 Abs. 2 BGB
- (2) Vormerkung, § 883 BGB

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

2. Entstehungsformen

b) Vormerkungsgestütztes Anwartschaftsrecht

Das Problem der entsprechenden Anwartschaft besteht darin, dass die Vormerkung des B diesen zwar vor Verfügungsbeeinträchtigungen auf der Seite des A schützen kann, ihr aber ein wesentliches Element eines dinglichen Rechts fehlt:

Die Unabhängigkeit vom schuldrechtlichen Anspruch!

Die Vormerkung sichert nur die Durchsetzbarkeit des schuldrechtlichen Anspruchs – sie schafft kein eigenes dingliches Recht. Erweist sich also der gesicherte Anspruch als unwirksam, dann nutzt auch die Vormerkung nichts. Entsprechend scheitert der Erwerb/Pfändung des Anwartschaftsrechts, und zwar auch nach dessen vorgeblichen Erwerb.

Es stützt sich allein darauf, dass für den Fall, dass der Anspruch wirksam ist, dem Gläubiger der Anspruchserfolg nicht mehr entzogen werden kann. Dies ist allerdings auch bei Vorliegen nur der Vormerkung schon der Fall.....

=> Rechtsdogmatisch kann das vormerkungsgestützte Anwartschaftsrecht meines Erachtens nicht überzeugen.

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

3. Übertragung und Pfändung

Das Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers ist als dingliche Rechtsposition sowohl übertragbar wie auch (ver-)pfändbar.

Fall:

E verkauft und lässt auf sein Grundstück bei Notar N an den K, der den Eintragungsantrag bei Gericht stellt. Da er Geld benötigt, verpfändet er in privatschriftlichem Verpfändungsvertrag sein Anwartschaftsrecht an die Bank B. Wenige Tage später noch vor Eigentumsumschreibung pfändet Notar N das Anwartschaftsrecht des K wegen der noch offenen Gebührenrechnung für den Kaufvertrag.

Was hat B, was hat K?

K kann sein Anwartschaftsrecht natürlich verpfänden – er kann dies nur eben nach den Vorschriften des Pfandes, d.h. entsprechend der Übertragung des Anwartschaftsrechts.

Für die Übertragung bedarf es der Auflassungsform des § 925 BGB (BGHZ 49, 197, 200). Entsprechendes gilt dann auch für die Verpfändung, was hier nicht gewahrt ist.

Notar N erwirbt also das Pfandrecht, das sich nach § 848 Abs. 2 S. 2 ZPO mit Eigentumsumschreibung in eine gesetzliche Sicherungshypothek wandelt.

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

4. Verfügungsrecht des Auflassungsempfängers

Im Grenzbereich zwischen Anwartschaftsrecht und dem recht der Verfügung eines Nichtberechtigten im Sinne des § 185 BGB bewegen sich die Fälle, in denen jemand über ein Grundstück, dessen Erwerb noch nicht vollständig abgeschlossen ist, weiterverfügt.

Fall:

A verkauft, merkt vor und lässt an B auf, weist den Notar aber an, dem B die Auflassung erst dann in die Hand zu geben, wenn dieser die Kaufpreiszahlung nachweist. B dauert das Eintragungsverfahren zu lange und will schon an C verkaufen und auflassen, auch weil nur dieser das Geld für die Zahlung des Kaufpreises an A hat.

Was kann B tun?

Das, was jetzt käme, ist der Mont Ventoux der notariellen Vertragsgestaltung, jedenfalls wenn es sicher sein soll. Das beherrschen nur wenige Notare und die beurkunden es nicht, weil ihre Büros es nicht abwickeln können.

V. Anwartschaftsrechte an dinglichen Rechten

4. Verfügungsrecht des Auflassungsempfängers

Für unsere Veranstaltung merken wir uns aber folgendes:

- 1) Der Anwartschaftsberechtigte B (vormerkungsgestützt) könnte mittels der Verfügung über sein Anwartschaftsrecht dem C ein rechtssichere Position verschaffen. Dies scheitert allerdings daran, dass das so (angeblich) bestehende Anwartschaftsrecht dem C nur eine vom schuldrechtlichen Anspruch des B abgeleitete Rechtsposition verschaffen kann. Das ist als Sicherheit deshalb wenig, weil C so in die Rechtswirksamkeit des Anspruchs vertrauen muss. Gutgläubigen Erwerb gibt es so nicht.
- 2) B könnte auch als Auflassungsempfänger von der zu seinen Gunsten vermuteten Berechtigung zur Verfügung über das von der Auflassung betroffene fremde Eigentum verfügen und an den C weiterauflassen.

Leider scheitert dies daran, dass der B mangels Auflassung in seinen Händen beim Grundbuchamt wenig wird ausrichten können.

Nur dann, wenn B diese dem Grundbuchamt präsentieren kann, kann er von der Möglichkeit der **Sprungumschreibung** Gebrauch machen.

Immobiliarsachenrecht

Vorlesung 9

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten

Gliederung

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten

1. Grundlagen und Bedeutung
2. § 891 BGB
3. Umfang des Schutzbereichs
 - a) Bestehen und Umfang der eingetragenen Rechte und Berechtigten
 - b) Nichtbestehen anderer Rechte oder Berechtigter
 - c) Nichtbestehen von Verfügungsbeschränkungen
4. Geschützte Erwerbstatbestände
5. Zeitpunkt der Gutgläubigkeit
6. § 878 BGB

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten

1. Grundlagen und Bedeutung

Fall:

K möchte das Grundstück des E in Binz auf Rügen zum Kaufpreis von € 750.000,-- erwerben. Im Termin teilt der Notar dem Käufer mit, dass wegen der unklaren Grundbuchsituation trotz der Eintragung des E es derzeit nicht sicher aus dem Grundbuch ersichtlich ist, ob E tatsächlich Eigentümer ist. K soll den Kaufpreis sofort entrichten. E garantiert, dass er Eigentümer ist.

Was wird K tun?

Natürlich haben wir absolut keinen blassen Schimmer, was K tun wird, wir kennen ihn ja nicht. Eins aber dürfte klar sein:

Ist der Rechtserwerb in solchen Situationen nicht gesichert, wird sich nahezu jeder Käufer schwer tun, das Rechtsgeschäft abzuwickeln.

Die Sicherheit des Grundbuchs ist ein zentraler Faktor für die Abwicklung von Grundstücksgeschäften.

Immobiliarsachenrecht

VII Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 1. Grundlagen und Bedeutung

Die Bedeutung der Erwerbstatbestände des gutgläubigen Erwerbs besteht nicht etwa darin, in der Praxis tatsächlich in erheblichem Umfang Erwerbsvorgänge zu ermöglichen.

Tatsächlich spielt der gutgläubiger Erwerb als solcher in der Praxis gerade wegen des engmaschigen Grundbuchsystems kaum eine Rolle.

Entscheidend ist vielmehr, dass er eine Rolle spielen kann. Durch die Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs kann sich der Rechtsverkehr in ganz besonderem Maße auf die Sicherheit des Erwerbs von Grundstücken und Rechten an Grundstücken verlassen. Es kommt also nicht darauf an, dass der gutgläubige Erwerb stattfindet, sondern, dass er stattfinden könnte.

Bei den Beratungen zum BGB hat man sich wegen dieser Bedeutung bewusst zum Schutz des Rechtsverkehrs gegen den Individualschutz des tatsächlich Berechtigten entschieden.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 2. § 891 BGB

Fall:

Zu Gunsten des W ist ein Wegerecht am Grundstück des E eingetragen. Da E nicht feststellen kann, jemals eine entsprechende Einigung erklärt zu haben, verweigert er W die Nutzung des Weges.

Was kann W tun?

W hat einen Anspruch auf Nutzung des Grundstücks des E als Weg, wenn er Inhaber eines entsprechenden Wegerechts ist, §§ 1090, 1018, 1027, 1004 BGB.

Bestehen des Wegerechts?

Kann W nun den Erwerb des Wegerechts nicht nachweisen, steht ihm § 891 BGB zur Seite: Zu seinen Gunsten spricht die Beweisregel, wonach vermutet wird, dass ein im Grundbuch eingetragenes Recht auch besteht. Es obliegt dem E nachzuweisen, dass das Wegerechts nicht besteht.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 2. § 891 BGB

Fall:

E war Eigentümer einer großen Wiesenfläche, die nach Erlass eines B-Planes in Baugrundstücke aufgeteilt wurde. Bei der Anlegung der Einzelgrundbücher ist vom Grundbuchamt das bestehende Wegerecht des W nicht mit übertragen worden.

Besteht das Wegerecht?

Aufgegeben wäre das Wegerecht nach § 875 BGB durch Aufgabeerklärung und Löschung – dies ist nicht geschehen. Der materielle Aufgabetatbestand ist nicht verwirklicht.

Wem obliegt die Beweislast für die Existenz bzw. Nichtexistenz des Wegerechts? Der Eigentümer kann hier nicht die Vermutung des § 891 BGB für sich in Anspruch nehmen, da es nicht zur Löschung des Rechts gekommen ist – es fehlt am Lösungsvermerk.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 2. § 891 BGB

Fall:

Das Grundstück des E ist eine Großparzelle, die in den vergangenen 50 Jahren durch immer wieder erfolgende Zusammenlegung vieler Einzelparzellen entstanden ist. Auf der Parzelle findet sich ein Wegerecht für eine Nachbarparzelle, die im Jahr 1923 in das Grundbuch eingetragen wurde. E macht geltend, das Wegerecht bestehe nur an einer Teilfläche des Grundstücks .

Wem nutzt es, wenn die alten Grundakten und die Grundbücher verloren gegangen sind?

Da hier zwar ein hoher Grad der Wahrscheinlichkeit dafür spricht, dass nur einzelne Flurstücke belastet wurden, dies aber letztlich nicht nachgewiesen werden kann, bleibt es bei der Vermutung des § 891 BGB – E muss die Überfahrt des Nachbarn dulden.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 3. Umfang des Schutzbereichs

Die für den Gutgläubensschutz des Grundbuchs wichtigsten Normen sind die §§ 892, 893 BGB.

§ 892 BGB schützt die Erwerbstatbestände: Soll ein Grundstück oder das Recht an einem Grundstück erworben werden, müssen die Voraussetzungen dieser Norm erfüllt sein.

§ 893 BGB schützt:

- Rechtsgeschäfte in Form von Leistungshandlungen an den im Grundbuch eingetragenen Berechtigten
- Andere Verfügungen über das eingetragene Recht als Erwerbstatbestände, namentlich also Aufhebung, Inhaltsänderung, Zustimmung, Rangänderung etc.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 3. Umfang des Schutzbereichs

Wo ist nun der Schutzbereich anzusetzen?

a) Bestehen und Umfang der eingetragenen Rechte und Berechtigten

Das Grundbuch vermittelt den guten Glauben daran, dass die im Grundbuch eingetragene Rechtsposition tatsächlich besteht und dem Umfang nach so wie eingetragen gegeben ist.

Fall:

A hat gegen B eine Forderung auf Zahlung von € 100.000,--. Zu deren teilweiser Sicherung ist der Vater des B, der E, bereit eine Hypothek über € 50.000,-- eintragen zu lassen. Versehentlich trägt der Rechtspfleger eine Hypothek über € 100.000,-- ein.

Was hat der A erworben?

Wenn A nun die Forderung an Z abtritt, welche Rechte hat dieser?

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 3. Umfang des Schutzbereichs

a) Bestehen und Umfang der eingetragenen Rechte und Berechtigten

Fall:

Im Grundbuch ist der E fälschlich als Eigentümer des Flurstücks 1 aus der Flur 1 der Gemarkung Trier, Gebäude- und Freifläche, Karl-Marx Allee 1, 1000qm groß eingetragen. Tatsächlich gehört das Grundstück dem X, befindet sich in der Friedrich-Engels-Straße 13 und ist nur 820qm groß.

Was hat der gutgläubige K von E erworben?

Der Gutgläubensschutz bezieht sich nur auf die Eintragungen in Abt. I, II und III des Grundbuchs, nicht jedoch auf das Bestandsverzeichnis. Ob es also das eingetragene Flurstück überhaupt gibt, wo es sich befindet und wie groß es ist, ist nicht verbindlich aus dem Grundbuch erkennbar. Dies ist Sache des Liegenschaftskatasters.

Der gute Glaube des K bezieht sich damit nur auf die Eigentümerstellung des E (Abt. I), nicht jedoch auf die tatsächlichen Angaben zum Grundstück. Wollte K aber das Grundstück in der Karl-Marx-Allee erwerben, dann hat er tatsächlich nichts erworben, da das Gewollte nicht eingetragen und das eingetragene nicht das gewollte ist.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 3. Umfang des Schutzbereichs

a) Bestehen und Umfang der eingetragenen Rechte und Berechtigten

Fall:

Im Grundbuch ist das in 3 Wohnungseigentumseinheiten aufgeteilte Hausgrundstück tatsächlich mit 4 Einheiten in Form der Doppelbuchung der Einheit 2 eingetragen. K erwirbt eine der Einheiten 2 von E1, dem diese fälschlich zugebucht wurde. E2 ist weiter als Eigentümer der Einheit eingetragen.

Was hat K erworben?

Die Antwort lautet: Nichts!

Sind die grundbuchlich verzeichneten Positionen

- widersprüchlich
- inhaltlich unzulässig

dann steht dies dem gutgläubigen Erwerb entgegen.

Der Rechtserwerb ist dann nur vom tatsächlichen Berechtigten möglich.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 3. Umfang des Schutzbereichs

b) Nichtbestehen anderer Rechte oder Berechtigter

Fall:

Im Grundbuch ist das Grundstück 1 eingetragen, zu dem als Eigentümer E1 und E2 verzeichnet sind. Rechte in Abt. II oder III sind nicht verzeichnet. Tatsächlich gehört ein Miteigentumsanteil von 1/3 dem E3 und es besteht eine gelöschte, aber nicht aufgegebene Grundschuld der B. K bekommt das Grundstück von E1 und E2 übereignet.

Was hat K erworben?

Der gute Glaube des Grundbuchs bezieht sich auch auf das Nichtvorhandensein weiterer Berechtigter oder anderer als der eingetragenen Belastungen. Damit besteht eben auch eine negative Komponente des Gutgläubensschutzes. Nicht eingetragene eintragungsfähige Rechte oder Berechtigungen gelten als nicht bestehend.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 3. Umfang des Schutzbereichs

c) Nichtbestehen von Verfügungsbeschränkungen

Fall:

Im Grundbuch ist E als Eigentümer verzeichnet. Gegen ihn besteht ein gerichtliches Veräußerungsverbot im Sinne des § 136 BGB. Er lebt ferner im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft und das Grundstück stellt sein wesentliches Vermögen dar. Der sowohl hinsichtlich des Verfügungsverbotes wie auch der Wesentlichkeit gutgläubige K kauft und erwirbt das Grundstück von E.

Was hat K erworben?

Ausdrücklich erwähnt ist in § 892 Abs. 1 S. 2 BGB, dass der gute Glaube auch gegenüber relativen Veräußerungsverboten wirkt, so diese nicht im Grundbuch eingetragen sind. Nicht schützen kann der gute Glaube aber vor absoluten Verfügungsbeschränkungen wie dem § 1365 BGB, da diese weder eintragungsfähig noch bedürftig sind. K hilft hier aber der in § 1365 BGB nicht erwähnte subjektive Tatbestand der Norm.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 3. Umfang des Schutzbereichs

c) Nichtbestehen von Verfügungsbeschränkungen

Fall:

Im Grundbuch ist E als Eigentümer verzeichnet. Über sein Vermögen ist das Insolvenzverfahren eröffnet. Der hinsichtlich der Verfahrenseröffnung gutgläubige K kauft und erwirbt das Grundstück von E.

Was hat K erworben?

Im Grundsatz führt die Eröffnung des Insolvenzverfahrens zum Übergang der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis auf den Verwalter. Entsprechend kann von E nicht mehr erworben werden. § 81 InsO erklärt nun aber ausdrücklich die Bestimmungen der §§ 892, 893 BGB für im Insolvenzverfahren anwendbar.

K hat damit wirksam erworben.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 4. Geschützte Erwerbstatbestände

Die Regelungen zum gutgläubigen Erwerb dienen dem Schutz des Rechts- und Geschäftsverkehrs. Sie nehmen bewusst in Kauf, wegen des Interesses an der Stärkung der Verkehrsfähigkeit von Grundstücksrechten die Rechte des tatsächlich Berechtigten einzuschränken.

Entsprechend können auch nur solche Erwerbstatbestände den Schutz des gutgläubigen Erwerbs für sich in Anspruch nehmen, bei denen der Rechtsverkehr dieses Schutzes bedarf.

In allen Fällen also, in denen der Vertragspartner dem Verfügenden als Dritter gegenübertritt (=Verkehrsgeschäft) kann Gutgläubensschutz in Anspruch genommen werden. Bei allen anderen Erwerbsgeschäften nicht.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 4. Geschützte Erwerbstatbestände

Fall:

E verstirbt und hinterlässt ein notarielles Testament, aus dem S als Erbe hervorgeht. Das Grundbuch wird entsprechend berichtigt. S verkauft das Grundstück an den K und lässt es auf. Später stellt sich heraus, dass E gar nicht Eigentümer des Grundstücks war.

Was hat S, was hat K erworben?

S konnte durch den Erbgang das Grundstück nicht erwerben, da E nicht Eigentümer war. Es gibt kein gutgläubiges Erben.

K hingegen hat das Grundstück von dem fälschlich eingetragenen S erworben. Er kann, da er dem Schutzbereich der Norm wegen des Verkehrsgeschäftes unterfällt, gutgläubigen Erwerb für sich geltend machen. Ausgeschlossen ist der gutgläubige Erwerb also bei

- Erbe
- Zwangsvollstreckung (§ 90 ZVG ist aber nicht beeinträchtigt!)
- Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft
- Übergang an sich selbst und Rückerwerb

Immobiliarsachenrecht

Immobiliarsachenrecht

Vorlesung 10

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 5. Zeitpunkt der Gutgläubigkeit

Fall:

E ist fälschlich als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Er verkauft das Grundstück an K, der den Kaufpreis zahlt, sobald der Umschreibungsantrag bei Gericht gestellt ist. Vor der Eintragung des Eigentumswechsels auf den K erfährt der zuständige Grundbuchrechtspfleger, dass E nicht Eigentümer ist und verweigert die Eintragung, da er nicht an einem „bloß gutgläubigen Erwerb“ mitwirken wolle.

Wie ist die Position des K?

An sich würde man meinen, K's Position müsse ausreichend geschützt sein. § 17 GBO schützt seinen Antrag in der Antragsreihenfolge. § 892 Abs. 2 BGB stellt für seine Gutgläubigkeit auf den Zeitpunkt der Antragstellung ab.

Die herrschende Auffassung in der Rechtsprechung meint aber, das Grundbuchamt dürfe an einem bloß gutgläubigen Erwerb nicht mitwirken und lässt den Erwerb scheitern.....

Ansonsten muss die Gutgläubigkeit bei Vollendung des Rechtserwerbs gegeben sein.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 6. § 878 BGB

Fall:

E ist Eigentümer des Grundstücks. Er verkauft dieses an V, an den es auch aufgelassen und der Antrag auf Eigentumsumschreibung gestellt wird. V bestellt zu Gunsten seiner Bank B eine Grundschuld, deren Eintragung ebenfalls beim Grundbuchamt gestellt wird. Noch vor Eintragung des Eigentumswechsels fallen sowohl E wie auch V in die Insolvenz.

Was haben V und B erworben?

Im Grundsatz muss die Verfügungskompetenz des Veräußerer bis zum Zeitpunkt der Vollendung des Rechtserwerbs gegeben sein. Ist aber zum Erwerb des Rechts die Eintragung im Grundbuch erforderlich, dann schützt § 878 BGB den Erwerber, indem diese den Zeitpunkt vorverlegt, nämlich auf die Antragstellung, wenn insoweit alle Verfügungsvoraussetzungen (Einigung) gegen und bindend sind.

Der Verlust der Verfügungskompetenz des E schadet hier also dem V nicht. Er erwirbt (für seine Insolvenzmasse) das Eigentum an dem Grundstück, da die Verfügungsbeschränkung nichts mehr ausrichten konnte.

Immobiliarsachenrecht

VI. Veräußerung dinglicher Rechte durch den Nichtberechtigten 6. § 878 BGB

Wie steht es aber mit dem Rechtserwerb der Bank?

Nach der richtigen (leider wieder nur minder vertretenen (auch ich)) These schadet der Verlust der Verfügungskompetenz des V hier nicht, da der gestellte Eintragungsantrag bindend und für den V nicht mehr zu beeinflussen ist. Die herrschende Meinung sieht dies allerdings anders:

Da V zum Zeitpunkt seiner Verfügung überhaupt noch nicht Inhaber der Verfügungskompetenz war (er hatte noch kein Eigentum), kann § 878 BGB auch nicht vor deren Verlust schützen.

Sonstige Probleme:

- Partei kraft Amtes
- Antragstellung nur durch den Verfügenden

Immobiliarsachenrecht

Gliederung der Vorlesung

VII. Die Vormerkung

1. Bedeutung im System des Sachenrechts
2. Voraussetzungen der Vormerkung
 - a) Der Anspruch
 - aa) Anspruchsziel
 - bb) Zukünftige und bedingte Ansprüche
 - cc) Rechtsgrund des Anspruchs
 - b) Eintragungsvoraussetzungen
 - aa) Bewilligung
 - bb) Einstweilige Verfügung
 - cc) Anspruchsexistenz
 - dd) Durchsetzbarkeit des Anspruchs
3. Vormerkungswirkungen
 - a) Die relative Unwirksamkeit nach § 883 Abs. 2 BGB
 - b) Der Zustimmungsanspruch nach § 888 Abs. 1 BGB
 - c) Die Rangwirkung der Vormerkung, § 883 Abs. 3 BGB
 - d) Vollwirkung?
4. Übertragung der Vormerkung

VII. Die Vormerkung

1. Bedeutung im System des Sachenrechts

Fall:

Eigentümer E verkauft bei Notar N1 sein Hausgrundstück an den Käufer K1. Weil es ihm beim Notar so gut gefällt, schließt er gleich noch drei weitere Kaufverträge über sein Hausgrundstück bei den Notaren N2 - N4 mit den Käufern K2 – K4. K1 bis K4 zahlen den Kaufpreis. Die Notare stellen die Umschreibungsanträge. N1 ist der erste.

Was ist schief gelaufen?

Bei jedem Leistungsaustausch steht das Sicherungsinteresse des Erwerbers am Erhalt seiner Leistung im allerersten Augenmerk. Das gesetzliche System des BGB sieht deshalb in § 320 BGB die Regel vor, dass aus gegenseitigen Verträgen nur „quid pro quo“ geleistet werden muss, keiner der Partner also eine Vorleistung zu erbringen hat. Dies lässt sich in bestimmten Situationen aber kaum vermeiden, wie die Vielzahl der Käufe unter EVB zeigen.

Beim Grundstückskaufvertrag kann das Risiko vermieden werden, indem bspw. der Kaufpreis auf einem Notaranderkonto hinterlegt und alsdann der Eigentumswechsel vollzogen wird. Schützen kann dies aber nicht davor, dass der Verkäufer leistungsunfähig wird und die Hoffnung auf das Grundstück enttäuscht wird.

VII. Die Vormerkung

1. Bedeutung im System des Sachenrechts

Fall:

Eigentümer E und Erschließungsträger T einigen sich, dass T das Grundstück des E ankaufen soll unter der Bedingung, dass über das Grundstück ein Bebauungsplan entwickelt und ein Erschließungsvertrag mit der Stadt geschlossen werden kann. Die Planungsleistungen erbringt ausschließlich der T. Als der B-Plan fertig ist, ist E in Insolvenz gefallen und der Insolvenzverwalter will das Grundstück nun nur noch zum Kaufpreis von Rohbauland verkaufen.

Hier wird nicht der Leistungsaustausch geschützt. Hier sind es die Investitionen, die T im Hinblick auf seine Erwerbserwartung getätigt hat.

- => Bei beweglichen Sachen kann eine Einigung über den Übergang des Eigentums in beiden Konstellationen unter einer aufschiebenden Bedingung
- der Kaufpreiszahlung
 - der Entwicklung des Baugebietes
- abgeschlossen werden, wobei dann § 161 BGB den Erwerber dadurch schützt, dass mit Bedingungseintritt etwa erfolgte Zwischenverfügungen unwirksam werden.

VII. Die Vormerkung

1. Bedeutung im System des Sachenrechts

Im Bereich des Grundstücksrechts schließt § 925 Abs. 2 BGB die Einigung unter einer aufschiebenden Bedingung aus.

Das Sicherungsmittel der aufschiebenden Bedingung ist damit verschlossen.

In den Beratungen zum BGB war es sehr streitig, ob zur Sicherung eines nur schuldrechtlichen Anspruchs ein Sicherungsmittel wie die Vormerkung zugelassen werden soll. Letztendlich hat man sich aus Gründen des Verkehrsschutzes und weil eine solche Sicherung in einigen Landesteilen möglich war, dazu entschlossen, die Vormerkung zuzulassen.

Immer da also, wo die Erfüllungsfähigkeit des Anspruchsschuldners gesichert werden soll, kann die Vormerkung eingesetzt werden.

VII. Die Vormerkung

2. Voraussetzungen der Vormerkung

a) Der Anspruch – das Anspruchsziel

Fall:

Bauträger B hat sich dem Käufer K gegenüber vertraglich verpflichtet, auf einem Grundstück ein Haus zu bauen und dieses Grundstück dem K nach Zahlung des gesamten Kaufpreises zu übereignen und. Nachdem der Rohbau fertig gestellt ist, fällt B in die Insolvenz.

Kann K vom Insolvenzverwalter die Übereignung des Grundstücks und die Fertigstellung des Hauses verlangen?

§ 883 Abs. 2 BGB schützt den Anspruchsgläubiger vor Verfügungen über das Grundstück, die seinen Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen. Das nützt hier nichts, da der Anspruch ja erfüllt werden soll, woran B aber durch § 80 InsO gehindert ist.

§ 106 InsO als Sondernorm des Insolvenzrechts verpflichtet den Insolvenzverwalter nun dazu, vormerkungsgesicherte Ansprüche zu erfüllen.

Damit muss der Insolvenzverwalter aber nur übereignen, nicht jedoch bauen.

VII. Die Vormerkung

2. Voraussetzungen der Vormerkung

a) Der Anspruch

§ 883 Abs. 1 BGB formuliert nämlich ganz eindeutig:

„Zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechts kann eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.“

Ziel des Anspruchs kann nur eine dingliche Rechtänderung sein. Gesichert werden kann danach eben nur der Eigentumsübergang, nicht aber die Bauverpflichtung.

Ziel des vormerkungsgesicherten Anspruchs muss damit immer eine im Grundbuch eintragungsfähige und damit zulässige Rechtsänderung sein:

- Eigentumswechsel
- Eintragung eines Rechts, wie Grundpfandrecht, Dienstbarkeit, Nießbrauch, Reallast
- Aufteilung in Wohnungseigentum und Erwerb einer Wohnung
- Löschung eines Rechts
- Inhaltsänderung eines Rechts

VII. Die Vormerkung

2. Voraussetzungen der Vormerkung

a) Der Anspruch – zukünftige und bedingte Ansprüche

Fall:

Grundstückseigentümer A macht dem B ein Angebot auf Verkauf seines Grundstücks. Der Anspruch auf Übereignung des Grundstücks aus dem künftigen Kaufvertrag soll durch Vormerkung gesichert werden.

Das Gesetz lässt es zu, dass auch erst künftige oder bedingte Ansprüche durch die Eintragung einer Vormerkung gesichert werden können. Der Rechtsgrund muss allerdings bereits soweit angelegt sein, dass der Schuldner sich nicht einseitig aus der Verpflichtung lösen kann.

Häufige Anwendungsfälle sind:

- Absicherung eines Angebotes
- Sicherung von Optionsverträgen
- Sicherung von Rückkaufrechten
- Sicherung von Rückübertragungsansprüchen

VII. Die Vormerkung

2. Voraussetzungen der Vormerkung

a) Der Anspruch – Rechtsgrund des Anspruchs

Fall:

Erblasser E hat dem Vermächtnisnehmer V sein Grundstück unter der Bedingung vermacht, dass V seinen Handwerksmeister besteht. Er hat im Testament angeordnet, dass der Anspruch aus dem Vermächtnis durch Vormerkung zu sichern ist.

Der Anspruchsgrund ist für die Vormerkung gleichgültig.

Gesichert werden können damit sowohl

- rechtsgeschäftlich begründete wie auch
- gesetzliche

Ansprüche. Dabei spielt es keine Rolle, welchem Rechtsgebiet diese entstammen.

So kann der kaufrechtliche Übereignungsanspruch ebenso wie der güterstandsrechtliche Anspruch aus § 1383 BGB, der Anspruch auf Beitragsleistung aus der Gesellschaft, der Rückübereignungsanspruch aus Rücktritt und der Vermächtnisanspruch ebenso gesichert werden wie der Übereignungsanspruch aus einem öffentlich-rechtlichen Vertrag.

VII. Die Vormerkung

2. Voraussetzungen der Vormerkung

b) Eintragungsvoraussetzungen – Die Bewilligung

Fall:

Grundstückseigentümer E verkauft sein Grundstück an K. Eine Vormerkung wird nicht bewilligt. Der Notar übersendet dem Grundbuch die Urkunde mit dem Antrag auf Vollzug einer darin enthaltenen Löschungsbewilligung. Das Grundbuchamt trägt eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des K aus dem Kaufvertrag ein. Ist die Vormerkung entstanden?

Zur Eintragung einer Vormerkung bedarf es nach § 885 Abs. 1 BGB der Bewilligung des Berechtigten oder einer einstweiligen Verfügung.

Nach der (meines Erachtens unzutreffenden) praktisch einhelligen Auffassung ist es materielle Entstehensvoraussetzung der Vormerkung, dass der Eigentümer eine Bewilligung im Sinne des § 885 BGB abgibt. Diese wird nicht mit der Bewilligung nach § 19 GBO gleichgesetzt, sondern als materielle Erklärung wie die Einigung verstanden.

Die Vormerkung wäre hier also nicht wirksam!

VII. Die Vormerkung 2. Voraussetzungen der Vormerkung

b) Eintragungsvoraussetzungen - Identitätsprinzip

Fall:

Hasardeur H hat von E das Grundstück G1 gekauft. Da er chronisch pleite ist, hat er es umgehend an K weiterverkauft. K soll den Kaufpreis direkt an E zahlen, damit H seinen Verpflichtungen nachkommt. K will dies nur tun, wenn zu seinen Gunsten eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist. Grundstückseigentümer E bewilligt die Eintragung der Vormerkung zu Gunsten des K.

Wird diese eingetragen und welche Wirkungen hätte sie?

Die Vormerkung ist ein Mittel, die Erfüllungsfähigkeit des Anspruchsschuldners zu sichern. Voraussetzung ist damit, dass der Anspruchsschuldner bei Begründung der Vormerkung auch erfüllungsfähig ist. Er muss also Inhaber des belasteten Rechts sein. Man spricht insoweit vereinfachend vom sogenannten „Identitätsprinzip“.

E schuldet hier dem K nichts. H ist nicht Grundstückseigentümer.

=> Vormerkung unzulässig und wirkungslos!

VII. Die Vormerkung 2. Voraussetzungen der Vormerkung

b) Eintragungsvoraussetzungen – einstweilige Verfügung

Der tatsächliche Ausnahmefall, gleichwohl aber der gesetzliche Regelfall der Vormerkung ist die Erwirkung einer einstweiligen Verfügung.

Für diese Verfügung bedarf es gerade nicht des Nachweises der Gefährdung des Anspruchs, wie dies üblicherweise für eine einstweilige Verfügung erforderlich ist. Es reicht den Anspruchsgrund geltend machen zu können.

Das Gesetz vermutet die Gefährdung wegen der abstrakten Möglichkeit der jederzeitigen anspruchswidrigen Verfügung des Inhabers des belasteten Rechts.

VII. Die Vormerkung 2. Voraussetzungen der Vormerkung

b) Eintragungsvoraussetzungen – Anspruchsexistenz

Die Vormerkung ist streng akzessorisch. Sie sichert nur die Fähigkeit des Schuldners, den Anspruch auf dingliche Rechtsänderung des Gläubigers zu erfüllen.

Nur ein bestehender oder künftiger bzw. bedingter Anspruch kann demnach durch Vormerkung gesichert werden. Besteht ein Anspruch tatsächlich ist, ist der Anspruch (auch form-)unwirksam, fällt dieser (bspw. wegen Anfechtung) wieder weg oder wird er aufgehoben, dann ist die Vormerkung aus ihrem Sinn heraus erloschen.

Der BGH lässt es zwar mittlerweile (meines Erachtens fälschlich) zu, dass eine einmal eingetragene Vormerkung recycelt wird, indem eine neue Bewilligung abgegeben wird. Die Vormerkung ist in solchen Konstellationen aber gleichwohl erloschen, sie erstet nur auf.

VII. Die Vormerkung 2. Voraussetzungen der Vormerkung

b) Eintragungsvoraussetzungen – Durchsetzbarkeit des Anspruchs

Fall:

Grundstückseigentümer E lässt sich von Käufer K ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages machen. Er bewilligt zu Gunsten des K die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des künftigen Anspruch aus dem Kaufvertrag.

Ist die Vormerkung bei Eintragung wirksam?

Vormerkungsfähig sind nur solche künftigen Ansprüche, bei denen der Rechtsboden für den Anspruch derart gelegt ist, dass es nicht mehr in der Hand des Schuldners steht, den Anspruch entstehen zu lassen.

Da hier der Schuldner das Angebot einfach nicht annehmen muss um den Anspruch nicht zum Entstehen zu bringen, kann die Vormerkung nicht eingetragen werden.

VII. Die Vormerkung

3. Vormerkungswirkungen

a) Die relative Unwirksamkeit nach § 883 Abs. 2 BGB

Fall:

Grundstückseigentümer E verkauft an Käufer K sein Grundstück. Er bewilligt zu Gunsten des K die Eintragung einer Vormerkung. Anschließend lässt sich ein Gläubiger des E eine Zwangssicherungshypothek ins Grundbuch eintragen und E übereignet aus lauter Frust das Grundstück an seinen Psychotherapeuten P.

Was kann K erreichen?

An sich wäre K in einen sehr schlechten Lage. Sein Anspruchsschuldner ist nicht mehr Eigentümer des geschuldeten Gegenstandes, kann über diesen also nicht mehr verfügen. Außerdem lastet eine Hypothek auf dem Grundstück, es ist also verdorbene Ware.

§ 883 Abs. 2 BGB erklärt nun, dass Verfügungen, die die Erfüllung des Anspruchs verhindern oder beeinträchtigen dem Anspruchsgläubiger gegenüber unwirksam sind.

Was heißt das?

VII. Die Vormerkung

3. Vormerkungswirkungen

a) Die relative Unwirksamkeit nach § 883 Abs. 2 BGB

§ 883 Abs. 2 BGB fingiert zur Durchsetzung des gesicherten Anspruchs, dass

- a) der Eigentumsverlust nicht eingetreten ist,
- b) ein Erwerb der Hypothek nicht stattgefunden hat.

Damit kann der E noch materiell wirksam über das Grundstück verfügen und es eben sowohl an den K übereignen wie auch die Löschung der Hypothek herbeiführen. E muss von K auf Löschung und Einigungübertragung in Anspruch genommen werden, und zwar aus dem Anspruch aus dem Kaufvertrag.

Die Auflassung wird also nicht etwa von dem P erklärt. E ist dem K gegenüber weiter auflassungsfähig!

VII. Die Vormerkung

3. Vormerkungswirkungen

b) Der Zustimmungsanspruch nach § 888 Abs. 1 BGB

Damit wird der E aber nicht etwa Grundstückseigentümer – das Eigentum liegt unverändert beim P. Nur für die Belange der Anspruchserfüllung kann der E aus der ihm durch die Vormerkung erhaltenen Erfüllungsfähigkeit den gesicherten Anspruch und nur und ausschließlich diesen befriedigen.

Allen anderen gegenüber und auch dem K gegenüber für alle Belange außer der Anspruchserfüllung ist der P Eigentümer.

Deshalb benötigt das Gesetz seine Mitwirkung an der Anspruchserfüllung. Das Grundbuchamt kann schließlich nicht feststellen, ob E nun den gesicherten Anspruch erfüllt.

Entsprechend verpflichtet § 888 Abs. 1 BGB den vormerkungswidrig eingetragenen Berechtigten die Eintragungsbewilligung abzugeben.

VII. Die Vormerkung

3. Vormerkungswirkungen

c) Die Rangwirkung der Vormerkung, § 883 Abs. 3 BGB

Fall:

E hat zu Gunsten des Nachbarn N die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung eines Leistungsrechts bewilligt. Als N nun die Grunddienstbarkeit eintragen lassen will findet er im Rang danach zwei Grundschulden im Grundbuch verzeichnet. Wie erhält er den Vorrang?

§ 883 Abs. 3 BGB bestimmt dazu ganz lapidar, dass ein vorgemerktetes Recht in den Rang grundbuchtechnisch eingewiesen werden kann, in dem die Vormerkung stand (Platzhalterfunktion). Dies geschieht grundbuchtechnisch, ohne dass in diesem Fall geprüft würde, ob das eingewiesene Recht tatsächlich zur Anspruchserfüllung bestellt wird. Die herrschende Meinung nimmt dies aus Vereinfachungsgesichtspunkten so hin.

VII. Die Vormerkung

3. Vormerkungswirkungen

d) Vollwirkung?

Diskutiert (siehe bspw. Bauer/Stürner § 20 Rn. 45ff.; Wolf/Wellenhofer § 18 Rn. 24) wird schließlich ob der Vormerkung auch eine sogenannte Vollwirkung zukommt.

Dies soll sich an

- dem Fortbestand der Vormerkung im geringsten Gebot,
 - der Erfüllungspflicht des Insolvenzverwalters,
 - der Anfechtungseinschränkungen nach dem AnfechtungsG oder der InsO oder
 - der Erbenhaftungsregeln
- zeigen.

Tatsächlich geht es in allen Fällen nur um die konsequente Umsetzung der relativen Unwirksamkeit von Verfügungen oder Vollstreckungszugriffen.

VII. Die Vormerkung

4. Übertragung der Vormerkung

Fall:

E hat mit K einen Kaufvertrag geschlossen und diese eine Vormerkung bewilligt. K tritt seinen Anspruch auf Eigentumsübertragung an dem Zessionar Z ab.

Was geschieht mit der Vormerkung?

Auch auf die Gefahr hin, Wiederholungen zu liefern:

Die Vormerkung sichert die Erfüllungsfähigkeit des Anspruchsschuldners für den gesicherten Anspruch. Wird die Forderung zediert, geht die Vormerkung mit über, so diese nicht auflösend bedingt bestellt ist. Sie „klebt“ am Anspruch und geht ohne diesen unter.

Nur ein existierender Anspruch kann gesichert werden. Ist dieser nicht (mehr) vorhanden erlischt die Vormerkung.

Gliederung der Vorlesung

VIII. 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

VIII. 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?

VIII. 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.

VIII. 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.

VIII. 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.

VIII. 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 Rangverhältnis von den Antragstellern abweichend bestimmt ist.

VIII. 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 Eintragungsreihenfolge 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.

VIII. 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 Grundsuld, 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.

VIII. 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.

VIII. 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.

VIII. 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.

VIII. 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