

Grundbuchrang und Grundbuchvormerkung

für die Praxis der Gerichte,
Notare, Anwälte und
Immobilienwirtschaft

von
Bernd Steup
Notar
Dipl.-Rechtspfleger (FH)

ERICH SCHMIDT VERLAG

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 3 503 07456 2

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 2004

www.ESV.info

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den strengen Bestimmungen der US Norm Ansi/Niso Z 39.48-1992 als auch der ISO Norm 9706.

Satz: Peter Wust, Berlin

Druck: Danuvia Druckhaus, Neuburg/Donau

Vorwort

Das Grundbuchrecht hat sich in unserem Rechtssystem zu einer tragenden Säule entwickelt. An seiner Kenntnis kommt heute kein Jurist vorbei, ob er nun Fachanwalt für Familienrecht, für Insolvenzrecht oder für Wirtschaftsrecht ist. Die Haftungsrechtsprechung nimmt die juristischen Berufsgruppen immer enger in die Pflicht. Dadurch wird es zunehmend wichtiger, sich auch in speziellen Rechtsbereichen eingehend fortzubilden. Diese Tendenz kommt in den Änderungen der berufsrechtlichen Qualifikationsanforderungen bei Anwälten und Notaren zum Ausdruck.

Das vorliegende Buch soll dem in Grundbuchsachen engagierten Studenten, Rechtsreferendar, dem angehenden und erfahrenen Notar, Rechtsanwalt, aber auch Rechtspflegern, der Immobilienwirtschaft und anderen Praktikern des Grundstücksrechts einen eingehenden Einblick in die Materie des Grundbuchs und des Rechts der Vormerkung geben.

Damit das Buch gleichermaßen für „Einsteiger“ und „Fortgeschrittene“ verwendbar ist, sind die Grundzüge des Grundbuchverfahrensrechts knapp dargestellt. Die kurze Einführung in die historischen und rechtsvergleichenden Grundlagen soll an diesen, in der Ausbildung weitgehend vernachlässigten Themen, Interesse wecken. Die Einbeziehung der für das Verständnis erforderlichen Grundzüge des Zwangsversteigerungsrechts gibt zugleich Anregung für das weitere Studium. Ein Anliegen des Buches sind die Einführung in die Sichtweise des vertragsgestaltenden Juristen und die Aufarbeitung aktueller Gestaltungsprobleme der Vertragspraxis. Praktische Beispiele und Hinweise sollen den Brückenschlag zwischen der trockenen Materie und der spannenden Realität des Lebens herstellen.

Bei der Erstellung des Manuskripts wurde keine Mühe und Aufwendung gescheut. Dennoch habe ich bei dem Versuch Vollständigkeit und Verständlichkeit in ein harmonisches Verhältnis zu setzen, nie den Eindruck gewonnen, fertig zu sein. Ich bitte daher um konstruktive Kritik (Fax-Nr. 065 03-65 27). Ich werde mich bemühen, auf Fragen und Anregungen einzugehen.

Hermeskeil, den 24. September 2003

Der Verfasser

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
Vorwort	5	
Inhaltsverzeichnis	7	
Abkürzungsverzeichnis	13	
 1 Überblick über		
 das deutsche Grundbuchrecht	17	1
1.1 Rechtsgeschichte	17	1
1.2 Rechtsvergleich	19	6
1.3 Grundlagen des Grundstücksrechts	21	11
1.3.1 Konsensprinzip	21	13
1.3.2 Eintragung	22	16
1.3.2.1 Zuständigkeit	22	17
1.3.2.2 Organisation der Grundbücher	23	18
1.3.2.3 Grundbuchabteilungen	23	19
1.3.3 Eintragungsverfahren	25	23
1.3.3.1 Antragseingang	25	23
1.3.3.2 Prüfungsverfahren	25	26
1.3.3.3 Entscheidung	28	34
 2 Der Rang im Grundbuch	31	36
2.1 Rechtsnatur des Rangs	31	36
2.2 Grundbuchrang als Konkurrenzproblem	31	38
2.3 Der Rang im Tatbestand der Anspruchsgrundlagen	36	49
2.4 Gleichrang	36	51
2.5 Der Rang in der Zwangsvollstreckung	38	54
2.5.1 Zwangsversteigerung- und -verwaltung	38	55
2.5.2 Verfahrensablauf der Zwangsversteigerung ..	38	56
2.5.2.1 Eröffnungsverfahren	38	56
2.5.2.2 Vorbereitung des Versteigerungstermins	39	58
2.5.2.3 Versteigerungstermin und Zuschlag	40	60
2.5.2.4 Verteilungstermin	40	62
2.5.2.5 Umschreibungsersuchen	41	63
2.5.3 Das Zwangsverwaltungsverfahren	41	64
2.5.3.1 Zweckrichtung	41	64

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
2.5.3.2	Anordnung und Wirkung	42 66
2.5.3.3	Zwangsverwalter	42 67
2.5.3.4	Aufgaben des Verwalters	43 68
2.5.3.5	Teilungsplan	43 69
2.5.3.6	Aufhebung des Verfahrens	44 70
2.5.4	Rangklassen des § 10 ZVG	44 71
2.5.5	Geringstes Gebot, Bargebot und Meistgebot .	46 78
2.5.6	Durchbrechungen des Rangprinzips	49 87
2.6	Gesetzliche Regelung des Rangs	50 89
2.6.1	Locus- und Tempusprinzip	50 89
2.6.2	Die rangfähigen Eintragungen	51 91
2.6.3	Rangseinheit von Haupt- und Nebenspalte . .	53 96
2.7	Entstehung des Rangs	56 101
2.7.1	Abweichende Rangbestimmungen	56 102
2.7.1.1	Formeller, materieller, schuldrechtlicher Rang	57 104
2.7.1.2	Bestimmungsberechtigter	58 105
2.7.1.3	Stillschweigende Rangbestimmung	60 110
2.7.1.4	Folgen fehlerhafter Rangeintragung	61 112
2.7.2	Prioritätsprinzip	63 117
2.7.2.1	Bearbeitungsreihenfolge mehrerer Anträge .	63 117
2.7.2.2	Dasselbe Recht betroffen	64 119
2.7.2.3	Erledigung der Anträge	66 121
2.7.2.3.1	Erstantrag	66 121
2.7.2.3.2	Amtsvormerkung- und -widerspruch	66 122
2.7.2.3.3	Späterer Antrag	68 125
2.7.2.4	Beachtung von Verfügungsbeschränkungen .	68 126
2.7.2.5	Rangbestimmung über das Prioritätsprinzip .	70 129
2.8	Veränderungen der Rangordnung	71 132
2.8.1	Regelungsbedürfnis	71 132
2.8.2	Materielle Voraussetzungen	72 136
2.8.2.1	Einigung	72 137
2.8.2.2	Eintragung	74 141
2.8.3	Formelle Voraussetzungen	75 142
2.8.3.1	Antrag	75 142
2.8.3.2	Bewilligung	75 143
2.8.3.3	Voreintragung	76 144
2.8.3.4	Vorlage von Genehmigungen und Briefen . .	76 145
2.8.4	Absolute Rangverhältnisse	76 146
2.8.5	Relative Rangverhältnisse	76 147

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
2.8.6 Der Löschungsanspruch bei Grundpfandrechten	81	156
2.8.6.1 Historische Entwicklung des Anspruchs	81	156
2.8.6.2 Neuregelung des Löschungsanspruchs	81	157
2.8.6.3 Inhalt des Löschungsanspruchs	83	159
2.8.6.4 Ausschluss des Löschungsanspruchs	84	161
2.8.6.5 Beteiligte des Rechtsverhältnisses	86	163
2.8.6.6 Bedeutung bei Rangänderungen	86	164
2.8.6.7 Vormerkungswirkung	87	167
2.8.6.8 Wirkung in der Zwangsversteigerung	88	169
2.8.6.9 Bedeutung bei der Grundsuld	91	177
2.8.6.10 Löschungsanspruch am eigenen Recht	93	179
2.9 Der Rangvorbehalt	93	180
2.9.1 Legaldefinition und Rechtsinhalt	93	180
2.9.2 Anwendungsfälle	94	182
2.9.3 Materielle Voraussetzungen	95	184
2.9.3.1 Einigung	95	184
2.9.3.2 Eintragung	96	188
2.9.4 Formelle Voraussetzungen	97	190
2.9.4.1 Antrag	97	190
2.9.4.2 Bewilligung	97	191
2.9.4.3 Voreintragung	97	192
2.9.4.4 Briefvorlage	97	193
2.9.5 Praktische Risiken und ihre Absicherung	98	194
2.9.6 Ausübung des Rangvorbehaltes	98	196
2.9.6.1 Einigung und Eintragung	98	196
2.9.6.2 Formelle Voraussetzungen	100	199
2.9.7 Relative Rangverhältnisse durch Rangvorbehalt	100	201
2.9.8 Wirkung in der Zwangsversteigerung	102	205
2.9.9 Alternative Gestaltung	102	206
2.10 Notarbestätigung	103	208
2.10.1 Funktion	103	208
2.10.2 Rechtsnatur	104	209
2.10.3 Risiken	104	210
3 Die Vormerkung	107	214
3.1 Regelungsbedürfnisse	107	214
3.1.1 Risikozeitraum	107	214
3.1.2 Gefahr der zwischenzeitlichen Verfügung ...	107	215

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.1.3 Vormerkung als Lösung – Legaldefinition . . .	108	218
3.2 Entstehung der Vormerkung	109	219
3.2.1 Der gesicherte Anspruch	109	220
3.2.1.1 Inhalt und Bestimmbarkeit	110	224
3.2.1.2 Eintragungsfähigkeit	112	228
3.2.1.3 Bedingte und künftige Ansprüche	115	234
3.2.1.4 Schuldner und Gläubiger	119	243
3.2.1.5 Belastungsgegenstand	126	260
3.2.2 Bewilligung	129	266
3.2.3 Die Vormerkung nach ZPO	131	274
3.2.3.1 Einstweiliger Rechtsschutz	131	274
3.2.3.2 Vorläufig vollstreckbares Urteil	134	280
3.2.4 Eintragung	134	282
3.2.5 Die Löschungserleichterung nach § 23 GBO .	139	291
3.3 Rechtsnatur und Wirkungen der Vormerkung .	141	297
3.3.1 Die Wirkung auf beeinträchtigende Verfügungen	142	300
3.3.1.1 Wesensmerkmale der Unwirksamkeit	142	300
3.3.1.2 Durchsetzung	144	306
3.3.1.3 Vormerkungswidrige Verfügungen	145	309
3.3.1.4 Wegfall der relativen Unwirksamkeit	147	314
3.3.1.5 Wirksamkeitsvermerk	147	315
3.3.2 Rangwirkung der Vormerkung	149	321
3.3.3 Rangfähigkeit der Vormerkung	150	323
3.3.4 Rangänderung und -vorbehalt	151	325
3.3.5 Wirkung gegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	151	327
3.3.6 Wirkung in der Insolvenz	154	334
3.4 Das weitere Schicksal der Vormerkung	155	337
3.4.1 Wegfall des Anspruchs	155	337
3.4.2 Die Verfügung über den Anspruch	155	338
3.4.2.1 Übertragung	155	338
3.4.2.2 Forderungsübergang, Verpfändung, Pfändung	157	341
3.4.2.3 Novation des Anspruchs	157	342
3.4.2.4 Änderungen des Anspruchs	159	349
3.4.3 Erlöschen der Vormerkung	160	351
3.4.3.1 Rechtsgeschäftliche Aufgabe	162	355
3.4.3.2 Erlöschen kraft Gesetzes	163	360
3.4.3.3 Erlöschen der prozessualen Vormerkung	167	372
3.4.3.4 Das Lösungsverfahren	169	376

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.5	Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung	170 381
3.5.1	Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs	171 384
3.5.2	Gutgläubigkeit beim Ersterwerb	174 389
3.5.3	Gutgläubigkeit beim Zweiterwerb	176 393
3.6	Verwandte Rechtsinstitute	178 398
3.7	Vergleich zur Amtsvormerkung	178 399
3.8	Die Vormerkung in der Vertragsgestaltung . . .	181 407
3.8.1	Allgemeine Beratungsfragen	182 410
3.8.2	Kosten- und Risikenabwägung	184 415
3.8.3	Löschungsvollmacht für den Notar?	185 417
3.8.4	Freigabevormerkung beim Teilflächenverkauf	186 421
3.8.5	Vormerkung beim Bauträgervertrag	187 423
3.8.6	Rückübereignungsvormerkung bei der Übergabe	188 425
3.8.7	Vormerkung eines Wohnungsrechts	190 429
3.8.8	„Sozialhilfesichere“ Übergabe auf das Ableben	191 431
3.8.9	Löschungsvormerkung	193 435
4	Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	195 437
4.1	Zweck, Rechtsnatur und Wirkung	195 437
4.2	Voraussetzung	196 440
4.3	Eintragung des Widerspruchs	196 442
4.4	Erlöschen des Widerspruchs	198 447
Anhang	199	
Rangbescheinigung	201	448
Grundbuchauszug	203	449
Literaturverzeichnis	213	
Stichwortverzeichnis	215	