

Düsseldorfer Rechtswissenschaftliche Schriften

175

Catharina von Hertzberg-Bölch

Das englische Grundbuch

Wirkung und Publizität



Nomos

Düsseldorfer Rechtswissenschaftliche Schriften

Herausgegeben von der

Juristischen Fakultät der
Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf

Band 175

Catharina von Hertzberg-Bölch

Das englische Grundbuch

Wirkung und Publizität



Nomos

Erstgutachter: Prof. Dr. Dirk Looschelders
Zweitgutachter: Prof. Dr. Andreas Feuerborn
Tag der mündlichen Prüfung: 8. März 2022

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

Zugl.: Düsseldorf, Univ., Diss., 2022

ISBN 978-3-8487-8830-9 (Print)

ISBN 978-3-7489-3358-8 (ePDF)



Onlineversion
Nomos eLibrary

D61

1. Auflage 2022

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2022. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Meinen Eltern

Vorwort

Diese Arbeit lag im Wintersemester 2020/2021 der Juristischen Fakultät der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf als Dissertation vor.

Für die Betreuung der Arbeit und die Erstellung des Erstgutachtens danke ich sehr herzlich meinem Doktorvater, Herrn Professor Dr. Dirk Looschelders. Herrn Professor Dr. Andreas Feuerborn möchte ich für die gewissenhafte Erstellung des Zweitgutachtens danken. Frau Professorin Dr. Katharina Lugani danke ich sehr für die Möglichkeit, kurzfristig im März 2020 an ihrem Doktorandenseminar teilnehmen zu können.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Professor Dr. Stefan Enchelmaier, Lincoln College, University of Oxford, für seine freundschaftliche Unterstützung, stete Ermutigung und den anregenden fachlichen Austausch.

Außerdem möchte ich mich bei den Menschen außerhalb der Universitäten bedanken, die mir beim Schreiben meiner Dissertation immer zur Seite gestanden haben. Allen voran meinem Mann, Dr. Sebastian von Hertzberg-Bölch, und meinen Eltern, Dr. Christine und Hagen Ulrich von Hertzberg, denen ich diese Arbeit widme.

Die aktualisierte Druckfassung berücksichtigt im Wesentlichen Rechtsprechung und Literatur bis April 2022.

Würzburg, im Juli 2022

Catharina von Hertzberg-Bölch

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| A) Einleitung | 15 |
| B) Deutsche Rechtslage | 19 |
| I) Eigentumsbegriff und beschränkte dingliche Rechte | 19 |
| II) Typenzwang | 20 |
| III) Materielles Immobilienrecht und Grundbuchverfahrensrecht | 21 |
| IV) Grundbucheintragung als Voraussetzung von Verfügungen über Grundstücksrechte | 23 |
| V) Publizitätswirkung des Grundbuchs | 23 |
| VI) Ersitzung | 28 |
| VII) Grundstück im Rechtssinne | 28 |
| VIII) Aufbau des Grundbuchs | 29 |
| C) Grundprinzipien und -begriffe des englischen Grundstücksrechts | 33 |
| I) Kein striktes Trennungs- und Abstraktionsprinzip | 36 |
| II) <i>Relativity of title</i> und das Fehlen der <i>rei vindicatio</i> | 37 |
| III) <i>Doctrine of estates</i> und <i>doctrine of tenure</i> | 38 |
| IV) <i>Common Law</i> und <i>Equity</i> | 41 |
| V) Präzedenzregeln der englischen Gerichte | 42 |
| VI) Grundstücksrechtliche Rechtsinstitute | 44 |
| 1) <i>Title</i> | 44 |
| 2) <i>Trust</i> | 44 |
| 3) <i>Numerus clausus</i> des englischen Sachenrechts | 46 |
| 4) <i>Estate</i> | 47 |
| a) <i>Freehold</i> | 47 |
| b) <i>Leasehold</i> | 49 |
| c) Doppeldeutigkeit des Begriffs <i>estate</i> | 50 |
| 5) <i>Easements</i> und <i>profits à prendre</i> | 51 |
| 6) <i>Mortgages</i> und <i>charges</i> | 52 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 7) <i>Restrictive covenants</i> | 54 |
| 8) <i>Estate contracts</i> | 55 |
| 9) <i>Licences</i> | 56 |
| VII) Erwerb vom Nichtberechtigten nach alten <i>Common Law</i> -Regeln und die <i>doctrine of notice</i> | 56 |
| D) Aufbau des Registers | 59 |
| I) Grundbuch als Teil der Verwaltung; Schiedsgericht | 59 |
| II) Abteilungen des Registers | 59 |
| 1) <i>Property Register</i> (Abteilung A) | 60 |
| 2) <i>Proprietorship Register</i> (Abteilung B) | 63 |
| 3) <i>Charges Register</i> (Abteilung C) | 63 |
| III) Registerfähigkeit der Grundstücksrechte | 64 |
| 1) <i>Registrable dispositions</i> | 65 |
| a) <i>Registered estates</i> | 65 |
| b) <i>Registered charges</i> | 66 |
| c) Definitionsfragen: <i>legal estate, registrable estate, estate in land</i> und <i>registered charge</i> | 66 |
| d) Eintragungsregeln nach den <i>Land Registration Rules 2003</i> | 68 |
| 2) <i>Minor interests, notices, restrictions</i> | 69 |
| a) <i>Minor interests</i> | 69 |
| b) <i>Notices</i> | 70 |
| c) <i>Restrictions</i> | 70 |
| 3) <i>Overriding interests</i> | 72 |
| IV) Chronologie des Registers | 72 |
| V) Öffentlichkeit des Registers | 73 |
| E) Ablauf einer Grundstücksveräußerung | 76 |
| I) Einfacher Veräußerungsvorgang | 76 |
| II) <i>Contract</i> | 76 |
| 1) Formvorschriften | 76 |
| 2) <i>Consideration</i> | 77 |
| 3) Dingliche Wirkung des Vertrages durch den <i>estate contract</i> | 78 |

| | |
|--|-----|
| III) <i>Completion</i> | 80 |
| 1) Erstellung der Übertragungsurkunde | 80 |
| 2) <i>Search with priority</i> | 82 |
| IV) <i>Registration</i> | 82 |
| F) Gestaltungswirkung des Grundbuchs | 84 |
| I) Positive Publizität der Eintragung einer <i>registrable disposition</i> | 84 |
| 1) Gestaltungswirkung von Eintragungen im <i>Land Register</i> | 84 |
| 2) Positive Publizität der Eintragung abgeleiteter dinglicher Rechte; Reichweite von sec. 58(1) <i>Land Registration Act 2002</i> | 86 |
| 3) Aufgabe von abgeleiteten Rechten; Einschränkung der Garantiewirkung von sec. 58(1) <i>Land Registration Act 2002</i> | 87 |
| 4) Die Einschränkung durch sec. 58(2) <i>Land Registration Act 2002</i> | 89 |
| 5) Qualität des eingetragenen <i>title</i> | 90 |
| 6) Wirkung der Eintragung auf der <i>Equity</i> -Ebene | 92 |
| a) Die Entscheidung des <i>Court of Appeal</i> in <i>Malory v Cheshire Homes</i> | 92 |
| b) Diskussion um <i>Malory</i> | 93 |
| c) Folgeentscheidung des <i>High Court</i> in <i>Fitzwilliam v Ricball Holdings</i> und <i>overruling</i> in <i>Swift 1st v Chief Land Registrar</i> | 96 |
| d) Rechtslage heute | 97 |
| II) Keine positive Publizität bei <i>minor interests</i> | 98 |
| III) Zwischenergebnis | 99 |
| G) Negative Publizität und Lastenfreiheit | 100 |
| I) Wirkung der Löschung dinglicher Rechte | 100 |
| 1) <i>Registered dispositions</i> | 100 |
| 2) <i>Minor interests</i> | 103 |
| II) Lastenfrierer Erwerb | 104 |
| 1) Grundregel in sec. 28 <i>Land Registration Act 2002</i> : zeitliche Priorität | 105 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| 2) Ausnahme in sec. 29/30 <i>Land Registration Act 2002</i> : partielle negative Publizität des Registers | 105 |
| 3) <i>Registrable disposition of a registered estate</i> | 107 |
| 4) <i>Valuable consideration</i> | 108 |
| 5) <i>Completed by registration</i> | 110 |
| 6) Kein Gutgläubensfordernis | 110 |
| 7) <i>Not protected at the time of registration</i> | 113 |
| a) Sec. 29(2)(a)(i) <i>Land Registration Act 2002</i> | 114 |
| b) Sec. 29(2)(a)(ii) i. V. m. <i>Schedule 3 Land Registration Act 2002</i> | 116 |
| c) Sec. 29(2)(a)(iii) <i>Land Registration Act 2002</i> | 116 |
| d) Sec. 29(2)(b) <i>Land Registration Act 2002</i> | 116 |
| 8) Rechtsfolgen | 117 |
| a) Erlöschen oder nur nicht durchsetzbar? Die Bedeutung von „ <i>postpone</i> “ | 117 |
| b) <i>Registration Gap</i> – Beeinträchtigung durch Belastungen zwischen <i>disposition</i> und Antragstellung | 119 |
| 9) Sec. 29(2)(a)(ii) i. V. m. <i>Schedule 3 Land Registration Act 2002 (Overriding Interests)</i> | 120 |
| a) Para. 1 – <i>Leasehold estates in land</i> | 122 |
| b) Para. 2 – <i>Interests of persons in actual occupation</i> | 123 |
| aa) <i>Actual occupation</i> | 124 |
| bb) <i>Interest in land</i> | 129 |
| aaa) <i>Trusts of the Family Home</i> und <i>overreaching</i> | 129 |
| bbb) Sec. 116 <i>Land Registration Act 2002</i> | 134 |
| ccc) Sec. 115 <i>Land Registration Act 2002</i> | 138 |
| ddd) <i>Statutory right to rectify</i> | 138 |
| eee) <i>Estate contracts</i> – Reformdebatte | 139 |
| cc) Ausschlussgründe | 141 |
| dd) Rechtsfolgen des Vorliegens eines <i>interest of a person in actual occupation</i> | 144 |
| ee) Zwischenergebnis | 144 |
| c) Para. 3 – <i>Easements and profits à prendre</i> | 145 |
| d) Para. 4 und 5 – <i>Customary and public rights</i> | 145 |
| e) Para. 6 – <i>Local land charges</i> | 146 |
| f) Para. 7 bis 9 – <i>Mines and minerals</i> | 146 |
| g) Para. 10 bis 14 – <i>Miscellaneous</i> | 146 |
| III) Rang eines <i>minor interest</i> | 147 |
| IV) Zwischenergebnis | 147 |

| | |
|--|-----|
| H) Garantiewirkung und Registerberichtigung | 149 |
| I) <i>Qualified indefeasibility</i> | 149 |
| II) <i>Schedule 4</i> – Registerberichtigung | 152 |
| 1) <i>Alteration and rectification</i> | 152 |
| 2) Registerberichtigung – <i>rectification</i> | 153 |
| 3) <i>Mistake</i> | 154 |
| 4) Das Problem der Folgeverfügungen | 157 |
| 5) Folgeverfügungen nach lediglich anfechtbaren Verfügungen | 164 |
| 6) Besitzerschutz – der <i>proprietor in possession</i> | 165 |
| 7) Registerberichtigung – <i>alteration</i> | 168 |
| 8) Reformvorschläge der <i>Law Commission – long stop?</i> | 168 |
| III) <i>Schedule 8</i> – Entschädigungsansprüche bei Registerberichtigung | 170 |
| IV) Zwischenergebnis | 174 |
| I) Ergebnis: Nur Geld, kein Schlamm | 177 |
| Literaturverzeichnis | 179 |

