

Grundbuchrang und Grundbuchvormerkung

Rechtsprechung und Vertragsgestaltung

von

Bernd Steup

Notar, Dipl.-Rechtspfleger (FH), Trier

2., neu bearbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Inhaltsverzeichnis	7
Abkürzungsverzeichnis	13
Literaturverzeichnis	17
A. Überblick über das deutsche Grundbuchrecht	19
I. Rechtsgeschichte	19
II. Rechtsvergleich	21
III. Grundlagen des Grundstücksrechts	23
1. Konsensprinzip	23
2. Eintragung	25
a) Zuständigkeit	25
b) Organisation der Grundbücher	25
c) Grundbuchabteilungen	26
d) Eintragungsverfahren	27
aa) Antragseingang	27
bb) Prüfungsverfahren	28
cc) Entscheidung	32
B. Der Rang im Grundbuch	33
I. Rechtsnatur des Rangs	33
II. Grundbuchrang als Konkurrenzproblem	34
III. Der Rang im Tatbestand der Anspruchsgrundlagen	37
IV. Gleichrang	38
V. Der Rang in der Zwangsvollstreckung	39
1. Zwangsversteigerung- und -verwaltung	40
2. Verfahrensablauf der Zwangsversteigerung	40
a) Eröffnungsverfahren	40
b) Vorbereitung des Versteigerungstermins	41
c) Versteigerungstermin und Zuschlag	41
d) Verteilungstermin	42
e) Umschreibungsersuchen	42
3. Das Zwangsverwaltungsverfahren	43
a) Zweckrichtung	43
b) Anordnung und Wirkung	43
c) Zwangsverwalter	44

d) Aufgaben des Verwalters	44
e) Teilungsplan	45
f) Aufhebung des Verfahrens	45
4. Rangklassen des § 10 ZVG	46
5. Geringstes Gebot, Bargebot und Meistgebot	48
6. Durchbrechungen des Rangprinzips	51
VI. Gesetzliche Regelung des Rangs	52
1. Locus- und Tempusprinzip	52
2. Die rangfähigen Eintragungen	53
3. Rangeinheit von Haupt- und Nebenspalte	55
VII. Entstehung des Rangs	57
1. Abweichende Rangbestimmungen	58
a) Formeller, materieller, schuldrechtlicher Rang	59
b) Bestimmungsberechtigter	59
c) Stillschweigende Rangbestimmung	61
d) Folgen fehlerhafter Rangeintragung	62
2. Prioritätsprinzip	65
a) Bearbeitungsreihenfolge mehrerer Anträge	65
b) Dasselbe Recht betroffen	65
c) Erledigung der Anträge	67
aa) Erstantrag	67
bb) Amtsvormerkung- und -widerspruch	67
cc) Späterer Antrag	69
d) Beachtung von Verfügungsbeschränkungen	69
e) Rangbestimmung über das Prioritätsprinzip	70
VIII. Veränderungen der Rangordnung	72
1. Regelungsbedürfnis	72
2. Materielle Voraussetzungen	73
a) Einigung	73
b) Eintragung	75
3. Formelle Voraussetzungen	75
a) Antrag	75
b) Bewilligung	76
c) Voreintragung	76
d) Vorlage von Genehmigungen und Briefen	76
4. Absolute Rangverhältnisse	77
5. Relative Rangverhältnisse	77
6. Der Lösungsanspruch bei Grundpfandrechten	81
a) Historische Entwicklung des Anspruchs	81
b) Neuregelung des Lösungsanspruchs	82
c) Inhalt des Lösungsanspruchs	83
d) Ausschluss des Lösungsanspruchs	84
e) Beteiligte des Rechtsverhältnisses	85
f) Bedeutung bei Rangänderungen	86

g) Vormerkungswirkung	87
h) Wirkung in der Zwangsversteigerung	88
i) Bedeutung bei der Grundsuld	91
j) Lösungsanspruch am eigenen Recht	92
IX. Der Rangvorbehalt	93
1. Legaldefinition und Rechtsinhalt	93
2. Anwendungsfälle	94
3. Materielle Voraussetzungen	94
a) Einigung	94
b) Eintragung	96
4. Formelle Voraussetzungen	96
a) Antrag	96
b) Bewilligung	96
c) Voreintragung	97
d) Briefvorlage	97
5. Praktische Risiken und ihre Absicherung	97
6. Ausübung des Rangvorbehaltes	98
a) Einigung und Eintragung	98
aa) Einigung	98
bb) Eintragung	99
b) Formelle Voraussetzungen	99
aa) Antrag	99
bb) Bewilligung	99
cc) Briefvorlage	100
7. Relative Rangverhältnisse durch Rangvorbehalt	100
8. Wirkung in der Zwangsversteigerung	101
9. Alternative Gestaltung	102
X. Notarbestätigung	103
1. Funktion	103
2. Rechtsnatur	103
3. Risiken	103
C. Die Vormerkung	107
I. Regelungsbedürfnisse	107
1. Risikozeitraum	107
2. Gefahr der zwischenzeitlichen Verfügung	107
3. Vormerkung als Lösung – Legaldefinition	108
II. Entstehung der Vormerkung	109
1. Der gesicherte Anspruch	109
a) Inhalt und Bestimmbarkeit	110
b) Eintragungsfähigkeit	112
c) Bedingte und künftige Ansprüche	115
d) Schuldner und Gläubiger	119
aa) Identität zwischen Schuldner und Rechtsinhaber	119

bb) befreiende Schuldübernahme	122
cc) Gläubiger	125
e) Belastungsgegenstand	128
2. Bewilligung	130
3. Die Vormerkung nach ZPO	133
a) Einstweiliger Rechtsschutz	133
b) Vorläufig vollstreckbares Urteil	135
4. Eintragung	136
5. Die Löschungserleichterung nach § 23 GBO	140
III. Rechtsnatur und Wirkungen der Vormerkung	142
1. Die Wirkung auf beeinträchtigende Verfügungen	143
a) Wesensmerkmale der Unwirksamkeit	143
b) Durchsetzung	145
c) Vormerkungswidrige Verfügungen	146
d) Wegfall der relativen Unwirksamkeit	148
e) Wirksamkeitsvermerk	148
2. Rangwirkung der Vormerkung	150
3. Rangfähigkeit der Vormerkung	151
4. Rangänderung und -vorbehalt	152
5. Wirkung gegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen	152
6. Wirkung in der Insolvenz	156
IV. Das weitere Schicksal der Vormerkung	157
1. Wegfall des Anspruchs	157
2. Die Verfügung über den Anspruch	157
a) Übertragung	157
b) Forderungsübergang, Verpfändung, Pfändung	158
c) Novation des Anspruchs	158
d) Änderungen des Anspruchs	161
3. Erlöschen der Vormerkung	162
a) Rechtsgeschäftliche Aufgabe	164
b) Erlöschen kraft Gesetzes	165
c) Erlöschen der prozessualen Vormerkung	169
d) Das Lösungsverfahren	171
V. Der gutgläubige Erwerb der Vormerkung	173
1. Grundlagen des gutgläubigen Erwerbs	174
2. Gutgläubigkeit beim Ersterwerb	176
3. Gutgläubigkeit beim Zweiterwerb	178
VI. Verwandte Rechtsinstitute	180
VII. Vergleich zu Amtsvormerkung und Amtswiderspruch	181
VIII. Die Vormerkung in der Vertragsgestaltung	183
1. Allgemeine Beratungsfragen	184
2. Kosten- und Risikenabwägung	186
3. Löschungsvollmacht für den Notar?	187
4. Freigabevormerkung beim Teilflächenverkauf	190

5. Vormerkung beim Bauträgervertrag	190
6. Rückübereignungsvormerkung bei der Übergabe	191
7. Vormerkung eines Wohnungsrechts	194
8. „Sozialhilfesichere“ Übergabe auf das Ableben	194
9. Löschungsvormerkung	196
D. Der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs	199
I. Zweck, Rechtsnatur und Wirkung	199
II. Voraussetzung	200
III. Eintragung des Widerspruchs	200
IV. Erlöschen des Widerspruchs	202
Anhang.....	203
Stichwortverzeichnis	217