

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Kapitel 1: Einleitung	1
A. Einführung in die Thematik	1
I. Fragestellung und Bedeutung des Grundstücksrechts	1
II. Das Grundstücksrecht im Wettbewerb der Rechtsordnungen	4
B. Forschungsstand.....	8
C. Methoden.....	9
I. Funktionaler Rechtsvergleich.....	9
II. Die Vereinigten Staaten als inhomogene Rechtsordnung	11
III. Englische Rechtsbegriffe	13
D. Gang der Untersuchung.....	13
Kapitel 2: Grundlagen	15
A. Allgemeine Prinzipien.....	15
I. Das angloamerikanische Common Law	15
1. Rechtsquellen der angloamerikanischen Rechtsordnung	17
a) Fallrecht und Gesetze – Case Law und statutes	17
b) Systematisierung des Fallrechts.....	18
c) Rechtsvereinheitlichung durch Modellgesetze	19
2. Billigkeitsrecht – Equity	21
3. Gerichtsorganisation.....	22
4. Besonderheiten des Zivilprozesses.....	23
5. Der Erfüllungsanspruch und die ökonomische Betrachtungsweise	23
II. Grundlagen des Sachenrechts.....	25
1. Trennung und Verhältnis von Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft.....	26

2. Publizitätsakt – Traditions- und Konsensprinzip bzw. Grundbuch- und Privatsystem.....	29
B. Das Grundstück als geometrische Beschreibung eines Abschnittes der Erdoberfläche.....	32
I. Deutschland – Das Grundstück im Rechtssinne	33
1. Aufbau des Liegenschaftskatasters	33
2. Verknüpfung der Register.....	34
3. Grundstücksbegriff.....	35
4. Geometrische Veränderungen des Grundstücks – Teilung und Vereinigung.....	35
II. Vereinigten Staaten – Private Grundstücksbeschreibung.....	37
1. Formen der Grundstücksbeschreibung	38
a) Grenzbeschreibung – Metes and bounds.....	38
b) Öffentliche Landvermessung – Government survey	39
c) Registrierte Grundstücksbeschreibung – Recorded plat	40
d) Zentrales Geoinformationssystem	41
2. Übertragung von Grundstücksteilen.....	43
III. Rechtsvergleichende Betrachtung	44
C. Rechte an Grundstücken.....	46
I. Grundstücksrechte in Deutschland	47
1. Eigentum	47
2. Grundstücksgleiche Rechte.....	49
3. Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken.....	52
a) Nutzungsrechte	52
b) Sicherungs- und Verwertungsrechte	54
c) Erwerbsrechte	56
d) Altrechtliche Dienstbarkeiten	57
4. Rang der Grundstücksrechte	57
5. Personenmehrheiten als Rechtsinhaber	58
6. Zusammenfassung	59
II. Angloamerikanische Grundstücksrechte	59
1. Ursprung der Grundstücksrechte.....	59
2. Die Bundesstaaten als Normgeber im Grundstücksrecht	62
3. Das Eigentumsrecht – Property, the bundle of rights	62
4. Gegenwärtige Eigentumsrechte – Present interests	64
a) Dauerhafte Eigentumsrechte – Freehold estates.....	64
aa) Das Volleigentum – Fee simple absolute.....	64
bb) Fee tail	65
cc) Bedingte Eigentumsrechte – Defeasible estates	66
b) Vorübergehende Eigentumsrechte – Nonfreehold estates	68
aa) Rechte am Grundstück auf Lebenszeit – Life estate.....	68

bb) Leasehold estate als vorübergehendes dingliches Recht.....	69
5. Potentielle Eigentumsrechte – Future interests.....	71
a) Future interest des Übertragenden.....	73
b) Future interest eines Begünstigten bzw. Empfängers.....	74
c) Rule against perpetuities.....	75
6. Sondereigentum an Gebäudeteilen – Condominium.....	76
7. Weitere Grundstücksrechte.....	77
a) Nutzungsrechte – Servitutes.....	77
b) Sicherungs- und Verwertungsrechte – Lien.....	80
aa) Mortgage.....	80
(a) Grundlagen.....	80
(b) Rechtsnatur.....	82
(c) Die equitable mortgage und der mortgage- Ersatz (mortgage substitute).....	84
(d) Sicherungsübereignung – Deed of trust.....	87
bb) Gesetzliche Grundpfandrechte.....	88
c) Erwerbsrechte – Preemption und option.....	89
d) Dinglicher Rechtserwerb durch Abschluss des Kaufvertrags – Equitable estates.....	91
8. Konkurrenz verschiedener Grundstücksrechte – Prioritäten.....	92
9. Verschmelzung von Rechten an einem Grundstück – Merger of estates.....	92
10. Personenmehrheiten als Eigentümer – Cotenancy.....	93
a) Joint tenancy.....	93
b) Tenancy in common.....	94
c) Tenancy by the entirety.....	94
11. Zusammenfassung.....	95
III. Rechtsvergleichende Betrachtung.....	98
D. Registersysteme und Verfahren.....	99
I. Das deutsche Grundbuchsystem.....	100
1. Historische Entwicklung.....	101
2. Aufgabe, Funktion und Wirkung des Grundbuchs.....	103
3. Zuständigkeit und Aufbau.....	104
4. Grundbuchverfahren.....	106
a) Antrag und Eintragungsbewilligung.....	106
b) Überprüfung und Eintragung.....	107
c) Grundakten.....	109
d) Datenbankgrundbuch und elektronisches Verfahren.....	109
5. Eintragungsfähige Rechte.....	110
6. Beschränkte Öffentlichkeit des Grundbuchs.....	110
7. Zusammenfassung.....	111

II.	Die angloamerikanische Urkundensammlung – Recording of land titles	113
1.	Historische Entwicklung.....	113
2.	Aufgabe, Funktion und Wirkung des Grundstücksregisters.....	116
a)	Aussagekraft des Registers.....	116
b)	Wirkung der Eintragung.....	117
3.	Zuständigkeit.....	118
4.	Aufbau und Struktur des Registers.....	120
a)	Der name index	121
b)	Der tract index.....	122
c)	Parallele Register der Rechtsmängelversicherer – Title plants.....	123
d)	Elektronische Registerführung	124
5.	Registrierungsverfahren.....	126
6.	Eintragungsfähige Rechte.....	129
7.	Öffentlichkeit des Grundstücksregisters.....	130
8.	Reformbestrebungen.....	130
9.	Title registration bzw. Torrens-System	132
10.	Zusammenfassung	138
III.	Rechtsvergleich.....	139
 Kapitel 3: Grundstückserwerbsverfahren.....		142
A.	Deutschland – Rechtssicherheit durch Notar und Grundbuch.....	143
I.	Vertragsanbahnung	144
1.	Erstkontakt und Vermittlung durch einen Makler	144
2.	Vertragsverhandlung	146
3.	Kaufpreisfinanzierung	147
II.	Termin vor dem Notar und notarielle Beurkundung	149
1.	Vorbereitende Tätigkeit des Notars.....	150
2.	Abschluss des notariellen Kaufvertrags	150
3.	Erklärung der Auflassung	152
4.	Sicherung durch Vormerkung	154
5.	Grundpfandrecht – Dingliche Sicherung der Finanzierung	155
III.	Vollzug durch den Notar	156
1.	Antrag auf Eintragung der Vormerkung.....	157
2.	Antrag auf Eintragung des Grundpfandrechts	157
3.	Einholung von Erklärungen, Genehmigungen sowie Mitteilungspflichten	158
4.	Abwicklung der Eintragungen und Kaufpreiszahlung	159
5.	Kaufpreiszahlung und Antragstellung auf Eintragung.....	160
IV.	Zusammenfassung.....	161

B. Vereinigte Staaten – Privatsystem und Rechtsmängelversicherung	162
I. Vertragsanbahnung und Vermittlung unter Mitwirkung eines Maklers	162
II. Der Kaufvertrag – Contract of sale	164
1. Vertragsinhalt	165
a) Pflicht zur Verschaffung eines marketable title	165
b) Vertragliche Regelung bei Unmöglichkeit zur Verschaffung eines marketable title	167
c) Finanzierungsvorbehalt	168
2. Vertragsgestaltung und Rechtsberatung	170
a) Mitwirkung von Rechtsanwälten und deren Verdrängung	170
b) Abschluss und Abwicklung des Grundstücksgeschäfts unter Mitwirkung eines Maklers	175
3. Vertragsschluss	175
4. Anzahlung und pauschalierter Schadensersatz	176
5. Kaufvertrag mit Eigentumsvorbehalt – Der contract for deed	176
III. Zwischenverfahren	177
1. Überprüfung der sachenrechtlichen Verhältnisse	178
a) Title search	178
b) Rechtsmängelversicherung – Title insurance	178
2. Finanzierung des Grundstücksgeschäfts	179
a) Finanzierungsmodalitäten	181
b) Sekundärer Kreditmarkt	182
IV. Das closing – Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung	183
1. Anwendbares Recht bei grenzüberschreitenden Grundstücksgeschäften	184
2. Zeitpunkt des closing und Verzug	185
3. Eigentumsübergang durch Privaturkunde	186
a) Ausfertigung des deed – Execution	187
aa) Inhaltliche Anforderungen an den deed	187
(a) Bezeichnung von Veräußerer und Erwerber	187
(b) Deed ohne Angabe eines Erwerbers	188
(c) Grundstücksbeschreibung	189
(d) Words of grant	190
(e) Die habendum-Klausel	191
(f) Sonstiger Inhalt	192
(g) Gesetzliche Vorlage	192
bb) Schriftform	193
cc) Identitätsbestätigung – Acknowledgment	194
(a) Funktion und Form	195
(b) Der notary public	197

b) Rechtsübergang durch Übergabe und Annahme –	
Conveyance.....	199
aa) Übergabe des deed – Delivery.....	199
bb) Annahme des deed – Acceptance.....	200
cc) Rechtsfolgen.....	201
dd) Untergang des schuldrechtlichen Anspruchs –	
Doctrine of merger.....	203
ee) Garantieinhalt des deed.....	206
(a) Umfangreiche Garantie durch einen warranty	
deed.....	207
(b) Rechtsübertragung ohne Garantie – Der	
quitclaim deed.....	208
(c) Rechtsnatur der conveyance –	
Trennungsprinzip?.....	209
4. Kaufpreiszahlung.....	213
5. Der bedingte Eigentumsübergang.....	214
a) Der bedingte deed – Der transfer of death deed.....	214
b) Bedingung der Übergabe – Delivery in escrow.....	216
6. Dingliche Sicherung des Kreditgebers – Mortgage.....	218
V. Deklaratorische Registrierung des deed.....	219
VI. Nicht rechtsgeschäftlicher Rechtserwerb.....	220
1. Rechtserwerb von Todes wegen.....	220
2. Rechtserwerb bei Bedingungseintritt oder Zeitablauf –	
Future estates.....	223
3. Ersitzung – Adverse possession.....	223
a) (Historische) Grundlagen.....	224
b) Voraussetzungen.....	226
c) Rechtsfolge.....	228
d) Ausgleichsansprüche des ehemaligen Eigentümers.....	229
VII. Zusammenfassung.....	230
VIII. Reformbestrebungen des Grundstücksrechts.....	230
C. Erwerb vom Nichtberechtigten.....	232
I. Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten nach § 892	
Abs. 1 BGB.....	232
II. Der bona fide purchase.....	234
1. Vermeintliche Berechtigung des „Buchinhabers“.....	235
2. Entgeltlichkeit.....	236
3. Unkenntnis und Registrierung.....	236
a) Unkenntnis (lack of notice).....	237
b) Race statutes.....	238
c) Notice statutes.....	239
d) Race-notice statutes.....	239
4. Zusammenfassung.....	240

III. Vergleichende Betrachtung	240
D. Abschließende rechtsvergleichende Betrachtung.....	241
Kapitel 4: Sicherung des Grundstückerwerbs	243
A. Risiken und Sicherungsinteressen	244
I. Interessen des Käufers bzw. Erwerbers	244
1. Beratung und Unterstützung während des Erwerbsverfahrens	245
2. Verbindlichkeit des Kaufvertrags	247
3. Schutz während der Abwicklung des Erwerbs	247
a) Austausch von Kaufpreis und Eigentum	248
b) Rechtsmangelfreiheit des Eigentums	249
c) Fehler innerhalb der Register	250
4. Weitere Interessen	251
5. Zusammenfassung	251
II. Interessen des Verkäufers bzw. Veräußerers	252
1. Beratung	252
2. Verbindlichkeit des Kaufvertrags	252
3. Verlust des Eigentums ohne garantierte Gegenleistung.....	253
4. Beschränkung des Haftungsrisikos	253
5. Zusammenfassung	253
III. Kreditgeber	254
1. Auszahlung nur gegen garantierte Sicherheit	254
2. Rechtsmangelfreiheit	255
3. Zusammenfassung	255
IV. Zentrale Interessen der Beteiligten	255
B. Erfüllung der Sicherungsinteressen	256
I. Beratung und Unterstützung – Notar vs. Privatautonomie	256
1. Beratung und Begleitung durch den deutschen Notar.....	257
a) Der deutsche Notar.....	257
aa) Ausgestaltung des Amtes	258
bb) Neutralität	259
b) Zwingende Beteiligung bei Grundstücksgeschäften	260
c) Zweck der Mitwirkung des Notars	263
aa) Zweck des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB.....	263
bb) Zweck des § 925 Abs. 1 BGB	265
cc) Warum gerade ein Notar?.....	267
d) Aufgaben des Notars bei Grundstücksgeschäften	268
aa) Belehrung und Vertragsgestaltung – § 17 BeurkG.....	268
bb) Vollzugstätigkeit.....	274

e) Sicherung einer ordnungsgemäßen Mitwirkung – Haftung des Notars.....	276
f) Notarhaftung in Deutschland.....	278
g) Zusammenfassung.....	280
2. Unterstützung beim Grundstückserwerb durch juristische Laien	281
a) Zulässigkeit und Grund der Beteiligung von juristischen Laien	281
b) Beratung und Unterstützung durch einen Makler.....	283
aa) Typischer Interessenkonflikt und Hinweispflicht	283
bb) Beratungsleistung des Maklers und dessen Haftung	286
cc) Beratungssicherung durch attorney-approval- Klauseln	288
c) Beratung durch Rechtsanwälte	290
aa) „Vertretung“ von mehreren Parteien	291
bb) Beratungsleistung des Rechtsanwalts	292
d) Zusammenfassung	295
3. Rechtsvergleichende Betrachtung	297
II. Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit des Kaufvertrags – Notarielle Form vs. Schriftform	301
1. Vertragliche Bindung nur durch notarielle Beurkundung.....	301
a) Notarielle Form – § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB.....	302
aa) Verfahrensrechtliche Voraussetzungen.....	302
bb) Materiell-rechtliche Mängel.....	303
cc) Rechtsfolge – Nichtigkeit, § 125 BGB	304
dd) Heilung durch Erfüllung.....	306
b) Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit	307
c) Zusammenfassung.....	307
2. Einklagbarkeit durch Schriftform	308
a) Schriftform – Statute of Frauds	308
aa) Voraussetzungen	309
bb) Zweck	310
cc) Heilung durch teilweise Erfüllung – Part performance	311
b) Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit	312
c) Zusammenfassung.....	313
3. Rechtsvergleichende Betrachtung.....	313
III. Abwicklung von Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung	314
1. Abwicklung unter Mitwirkung des Notars	315
a) Eintragung der Eigentumsvormerkung	316
aa) Voraussetzungen	317

bb) Wirkung	318
b) Kaufpreiszahlung	321
aa) Direkte Abwicklung	321
bb) Treuhänderische Abwicklung über ein Notaranderkonto	322
cc) Gegenüberstellung von direkter und indirekter Abwicklung	323
dd) Schutz des Verkäufers	325
c) Auflassung	325
aa) Materiell-rechtliche Lösung	326
bb) Beurkundungs- und verfahrensrechtliche Lösung	327
d) Zusammenfassung	328
2. „Sit-down“ und escrow closing	329
a) Direkter Austausch von Kaufpreis und deed – „sit- down“ closing	330
b) Treuhänderische Abwicklung – Escrow closing	331
aa) Escrow agreement und escrow agent	333
bb) Ablauf des escrow-Verfahrens	335
cc) Pflichten und Haftung des escrow agent	338
dd) Zusammenfassung	340
c) Zusammenfassenden Betrachtung von „sit-down“ und escrow closing	341
3. Rechtsvergleichende Betrachtung	343
IV. Abwicklung der Kaufpreisfinanzierung und Bestellung des Grundpfandrechts	344
1. Bestellung des Grundpfandrechts unter Mitwirkung des Verkäufers	345
2. Der Kreditgeber beim closing	346
3. Rechtsvergleichende Betrachtung	348
V. Sicherstellung der Rechtsmangelfreiheit – Grundbuch vs. title insurance	348
1. Rechtsmangelfreiheit durch Grundbuch und Grundbuchverfahren	349
a) Verlässlichkeit der Grundbucheinsicht	350
b) Mechanismen zur Sicherstellung der Richtigkeit des Grundbuchs	350
aa) Kenntnis durch Eintragungszwang	351
bb) Berechtigung	352
cc) Übereinstimmung zwischen (dinglichem) Rechtsgeschäft und Eintragungsantrag	353
dd) Ordnungsgemäße Eintragung	355
ee) Abschirmung des Grundbuchs vor Fehlern des zugrundeliegenden schuldrechtlichen Geschäfts	355

ff)	Öffentlicher Glaube und Fehlerkorrektur durch gutgläubigen Erwerb	356
gg)	Unsicherheiten durch nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Lasten.....	357
c)	Zusammenfassung.....	358
2.	Rechtsmängelfreiheit durch title search und title assurance	359
a)	Verlässlichkeit des Registerinhalts	361
b)	Registerbereinigung – Marketable title legislation.....	361
aa)	Curative statutes.....	364
bb)	Statutes of limitation und adverse possession.....	365
cc)	Marketable title acts	367
dd)	Zusammenfassung.....	370
c)	Aufstellung der Rechtekette – Abstract of title	371
aa)	Zuständiger Personenkreis.....	371
bb)	Durchführung.....	372
cc)	Ergebnis und Aussagekraft.....	375
dd)	Haftung.....	376
d)	Rechtliche Analyse – Title examination	377
aa)	Ablauf der title examination und title opinion	377
bb)	Umgang mit Mängeln.....	379
cc)	Title opinion.....	380
dd)	Haftung.....	381
ee)	Schutzreichweite der title opinion	382
e)	Rechtsmängelsicherheit durch die title insurance	383
aa)	Entwicklung der title insurance	384
bb)	Die Rechtsmängelversicherer	387
cc)	Grundlagen	387
dd)	Abschluss der title insurance	389
ee)	Standardisierte Versicherungsverträge	391
	(a) Das versicherte Grundstück und Grundstücksrecht	392
	(b) Der Versicherte und die Dauer des Versicherungsschutzes	393
	(c) Reichweite des Versicherungsschutzes	394
	(1) Allgemeines	394
	(2) Versicherte Rechtsmängel	398
	(3) Sonstige abgesicherte Mängel.....	400
	(4) Die Homeowner's Policy.....	401
	(5) Kreditgeber – Loan Policy.....	404
	(6) Nicht abgedeckte Mängel	406
	(d) Erweiterungen des Versicherungsschutzes – Endorsements	408

(e) Weitere Pflichten des Rechtsmängelversicherers.....	410
(1) Duty to search – Haftung für fehlerhafte title search	410
(2) Duty to defend – Pflicht zur gerichtlichen Verteidigung des versicherten Rechts.....	412
ff) Versicherungsfälle in der Praxis.....	414
gg) Finanzzahlen der Rechtsmängelversicherungsindustrie.....	419
hh) Regulierung und die staatliche Rechtsmängelversicherung von Iowa	420
f) Zusammenfassung.....	422
3. Rechtsvergleichende Betrachtung.....	425
a) Zuverlässigkeit des Registerinhalts	426
b) Vertrauen auf den Registerinhalt	428
c) Absicherung der Rechtsmängelfreiheit	429
d) Abschließende Gegenüberstellung.....	430
VI. Sachmängelfreiheit	432
VII. Überblick über die Kosten des Grundstückserwerbs.....	433
1. Deutschland.....	435
2. Vereinigte Staaten	435
3. Zusammenfassung	436
C. Vergleich der Erfüllung der Sicherungsinteressen.....	438
I. Beratung durch Notar und Makler.....	438
II. Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit des Kaufvertrags.....	439
III. Abwicklung von Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung	440
IV. Rechtsmängelfreiheit	441
V. Sicherungsinstrumente	442
1. Sicherheit durch Grundbuch und Notar.....	442
2. Sicherheit durch die private Rechtsmängelversicherung	444
VI. Vergleich der gewährten Sicherheitsniveaus	445
 Kapitel 5: Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme.....	447
A. Zusammenfassung Grundlagenteil (Kapitel 2)	447
B. Zusammenfassung Grundstückserwerbsverfahren (Kapitel 3).....	450
C. Zusammenfassung Sicherung des Grundstückserwerbs (Kapitel 4).....	451
I. Rechtliche Beratung.....	451
II. Verbindlichkeit des Kaufvertrags.....	452

III. Sichere Abwicklung von Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung	452
IV. Sicherstellung der Rechtsmangelfreiheit	453
D. Stellungnahme	455
E. Anmerkungen zur Deregulierung	456
F. Fazit	458
Literaturverzeichnis.....	461
Verzeichnis US-amerikanischer Entscheidungen.....	489
Sachregister.....	494