

WIEBKE VOSS

# Erwerbssicherung beim Grundstückskauf

*Gesellschaft für Rechtsvergleichung e.V.*

*Rechtsvergleichung  
und Rechtsvereinheitlichung*

---

**Mohr Siebeck**

# Rechtsvergleichung und Rechtsvereinheitlichung

herausgegeben von der  
Gesellschaft für Rechtsvergleichung e.V.

62





Wiebke Voß

# Erwerbssicherung beim Grundstückskauf

Eine rechtsvergleichende Studie zu  
Nichterfüllungsrisiken, Schutzinstrumenten und  
ihren Wirkungen im deutschen, englischen,  
schottischen und spanischen Recht

Mohr Siebeck

*Wiebke Voß*, geboren 1990; Studium der Rechtswissenschaften an den Universitäten Osnabrück und Granada (Spanien); 2014 Erste Juristische Prüfung; Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Zivilrecht, Zivilprozessrecht und Rechtsvergleichung der Goethe-Universität Frankfurt am Main; seit 2017 Rechtsreferendarin am OLG Frankfurt am Main; 2018 Promotion (Osnabrück).

orcid.org/0000-0002-2741-1673

ISBN 978-3-16-156592-2 / eISBN 978-3-16-156593-9

DOI 10.1628/978-3-16-156593-9

ISSN 1861-5449 / eISSN 2569-426X (Rechtsvergleichung und Rechtsvereinheitlichung)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

© 2019 Mohr Siebeck Tübingen. [www.mohrsiebeck.com](http://www.mohrsiebeck.com)

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für die Verbreitung, Vervielfältigung, Übersetzung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Gulde Druck in Tübingen aus der Times gesetzt und auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt. Es wurde von der Buchbinderei Spinner in Ottersweier gebunden.

Printed in Germany.

*Meinen Eltern*



## Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Sommersemester 2018 von der Juristischen Fakultät der Universität Osnabrück als Dissertation angenommen. Das Manuskript wurde Ende 2016 abgeschlossen; wesentliche Neuerungen in Rechtsprechung und Literatur konnten bis Juli 2018 berücksichtigt werden.

Die thematische Anregung zu der Arbeit geht auf meinen hochverehrten Doktorvater, Herrn Professor Dr. Hans Schulte-Nölke, zurück. Er hat nicht nur mein Promotionsvorhaben kontinuierlich mit wertvollen Ratschlägen begleitet, sondern mich bereits seit Studienbeginn durch Einbindung in die Arbeit des European Legal Studies Institute Osnabrück in vielfältiger Weise gefördert, motiviert und geprägt. Dafür sei ihm herzlichst gedankt.

Dank gebührt auch Herrn Professor Dr. Dr. h.c. mult. Christian von Bar für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens und seine hilfreichen Anmerkungen.

Mein besonderer Dank gilt außerdem Herrn Professor Dr. Joachim Zekoll, der mir als Mitarbeiterin an seinem Lehrstuhl für Zivilrecht, Zivilprozessrecht und Rechtsvergleichung der Goethe-Universität Frankfurt am Main optimale Forschungs- und Arbeitsbedingungen ermöglicht hat. Mehr noch schätze ich mich glücklich, dass ich während meiner gesamten Promotionszeit und darüber hinaus von seiner steten Förderung und Unterstützung profitieren durfte.

Ebenso möchte ich meinen Kollegen am Lehrstuhl in Frankfurt wie auch in Osnabrück danken, die mich auf dem Weg der Promotion begleitet und durch motivierende Anstöße und manche wertvolle Anregung zur Fertigstellung der Arbeit beigetragen haben.

Besonderer Dank gebührt meinem Partner Dr. Paul Bäder für seinen unermüdlichen Zuspruch, bedingungslosen Rückhalt und auch für die schier grenzenlose Geduld, mit der er meinen Diskussionsbedarf ertrug. Schließlich danke ich von Herzen meinen Eltern Anja und Reimer Voß, die mich mein ganzes Leben lang in unermesslicher Weise unterstützt und das Gelingen dieser Arbeit erst ermöglicht haben.

Frankfurt am Main, im August 2018

Wiebke Voß





## Inhaltsübersicht

Erster Teil: Grundlagen . . . . .	1
§ 1 Einleitung . . . . .	3
§ 2 Historische Entwicklung der Rechtskategorien und der Grunderwerbssysteme . . . . .	35
§ 3 Spannungsfeld dinglicher und obligatorischer Rechte . . . . .	63
§ 4 Der vertragliche Übereignungsanspruch des Grundstücks- käufers – ein kongruentes Referenzgebiet in den vier Rechtsordnungen? . . . . .	91
Zweiter Teil: Erwerbssicherungsmechanismen in ihren Auswirkungen auf die Rechtsposition des Grundstücks- käufers . . . . .	107
§ 5 Die Rechtsposition des ungeschützten Grundstückskäufers als Ausgangsrisiko . . . . .	109
§ 6 Nationale Erwerbssicherungsmechanismen als Reaktion auf die Schwächen des schuldrechtlichen Anspruchs . . . . .	207
§ 7 Die Stellung des geschützten Erwerbers als Ergebnis der Sicherungsmechanismen . . . . .	341
Dritter Teil: Einordnung der gesicherten Erwerberposition in den Dualismus dinglicher und obligatorischer Rechte? . . . . .	417
§ 8 Kategorisierbarkeit des gesicherten Erwerbsrechts unter Geltung des Trennungsprinzips . . . . .	419
§ 9 Umgehung des im Trennungsprinzip angelegten Problems der Erwerbssicherung: Das Einheitsprinzip als Lösung? . . . . .	451

Vierter Teil: Schlussbetrachtung und Ergebnisse . . . . .	477
§ 10 Erwerbssicherungsmechanismen als systemsprenzendes Element? . . . . .	479
§ 11 Funktionalität der Instrumentarien der Erwerbssicherung . .	499
§ 12 Zusammenfassendes Fazit und Ausblick . . . . .	519
Literaturverzeichnis . . . . .	523
Register . . . . .	553

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	VII
Inhaltsübersicht . . . . .	IX
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXIII
Erster Teil: Grundlagen . . . . .	1
§ 1 <i>Einleitung</i> . . . . .	3
I. Der Untersuchungsgegenstand – Erwerbssicherungsmodelle beim Grundstückskauf . . . . .	3
II. Die Forschungsfrage im Kontext des rechtsvergleichenden Forschungsstandes . . . . .	7
1. Trennscharfe Kategorisierung von obligatorischen und dinglichen Rechten? . . . . .	13
a) Die deutsche Debatte um die Verdinglichung obligatorischer Rechte . . . . .	18
b) Jurisdiktionsübergreifende Existenz oszillierender Zwischenrechtsformen . . . . .	22
2. Problematik der Zuordnung der Rechtsposition des gesicherten Grundstückskäufers . . . . .	25
III. Methodische Bemerkungen und Hinweise zum Gang der Untersuchung . . . . .	28
1. Struktur der Untersuchung . . . . .	29
2. Eingrenzung des Untersuchungsgegenstandes . . . . .	30
§ 2 <i>Historische Entwicklung der Rechtskategorien und der Grunderwerbssysteme</i> . . . . .	35
I. Historische Ausprägung des dinglichen Rechts aus der <i>actio in rem</i> . . . . .	35
II. Das <i>ius ad rem</i> als historische Zwitterrechtsform . . . . .	42
III. Die geschichtlichen Wurzeln der heutigen Übereignungsmodelle . . . . .	45
1. Die römische Rechtstradition im Bereich der Grundstücksübereignung . . . . .	46

a) Grundübereignung nach klassischem römischem Recht . . . . .	46
b) Die Übereignung im römischen Vulgarrecht . . . . .	49
c) Nachklassische Entwicklungen unter Justinian . . . . .	51
d) Rezeption des römischen Rechts in Mittelalter und Neuzeit . . . . .	52
2. Die germanische Übereignungstradition . . . . .	54
3. Die Entwicklung der Grundübereignung im frühen englischen Recht . . . . .	57
4. Besonderheiten der schottischen historischen Tradition . . . . .	60
 § 3 <i>Spannungsfeld dinglicher und obligatorischer Rechte</i> . . . . .	63
I. Kriterien der Dinglichkeit und Definition des dinglichen Rechts . . . . .	64
1. Das kontinentaleuropäische Verständnis der dinglichen Rechte . . . . .	65
a) Wesen und Merkmale des dinglichen Rechts nach dem BGB . . . . .	65
aa) Der Streit um das Wesen der Dinglichkeit . . . . .	66
bb) Die Absolutheit als überwiegend geforderte Voraussetzung des dinglichen Rechts . . . . .	69
cc) An der Kategorie des dinglichen Rechts geübte Kritik . . . . .	73
dd) Fazit zum Wesen des dinglichen Rechts nach deutschem Ansatz . . . . .	75
b) Das spanische Verständnis vom <i>derecho real</i> . . . . .	76
2. Die Wesensmerkmale der englischen <i>property rights</i> . . . . .	79
a) Kriterien zur Abgrenzung der <i>property rights</i> von den <i>personal rights</i> . . . . .	80
b) Unterscheidung nach der Richtung des Rechts: <i>rights in rem vs. rights in personam</i> . . . . .	83
3. Die <i>real rights</i> nach schottischer Auffassung . . . . .	85
II. Folgerungen: Bedingte Kongruenz des Dichotomieverständnisses . . . . .	87
 § 4 <i>Der vertragliche Übereignungsanspruch des Grundstückskäufers – ein kongruentes Referenzgebiet in den vier Rechtsordnungen?</i> . . . . .	91
I. Das Eigentumsverständnis nach Civil Law und Common Law . . . . .	92
1. Das kontinentaleuropäische Modell absoluten Eigentums . . . . .	92
2. Das englische Konzept von <i>tenures und estates</i> . . . . .	94
3. Die Entwicklung des Eigentumsverständnisses in Schottland . . . . .	97
4. Eine Hürde für den Rechtsvergleich? . . . . .	100
II. Vergleichbarkeit des Rechtsobjekts: Grundstück vs. <i>land</i> . . . . .	103

Zweiter Teil: Erwerbssicherungsmechanismen in ihren Auswirkungen auf die Rechtsposition des Grundstückskäufers . . . . .	107
§ 5 Die Rechtsposition des ungeschützten Grundstückskäufers als Ausgangsrisiko . . . . .	109
I. Zeitliche Eingrenzung des Risikozeitraums: Voraussetzungen des Grunderwerbs . . . . .	110
1. Die deutsche Regelung der §§ 873, 925 BGB . . . . .	113
a) Die Auffassung als abstrakter dinglicher Vertrag . . . . .	113
b) Konstitutive Eintragung ins Grundbuch . . . . .	115
2. Die Regelung der Immobiliärübereignung nach englischem Recht . . . . .	115
a) Die <i>deed</i> als stets erforderliche Übertragungsurkunde . . . . .	116
b) Das Erfordernis der <i>registration</i> . . . . .	118
c) Der typische Ablauf der Grundstücksübertragung in der Praxis . . . . .	120
3. Die schottische Regelung der <i>conveyance</i> . . . . .	122
a) Aushändigung der Übertragungsurkunde ( <i>disposition</i> ) . . . . .	123
b) Eintragung des Eigentumsübergangs in das maßgebliche Register . . . . .	124
4. Die spanische Theorie von <i>titulo</i> und <i>modo</i> . . . . .	127
a) Der <i>titulo</i> als Ausdruck des Kausalprinzips . . . . .	128
aa) Wirksamkeit unabhängig von der Beurkundung des Kaufvertrages . . . . .	128
bb) Die Debatte um das Erfordernis der Wirksamkeit des Vertrages . . . . .	129
b) Der <i>modo</i> als Ausprägung des Traditionsprinzips . . . . .	131
c) Deklaratorischer Charakter der Eintragung im <i>Registro de la Propiedad</i> . . . . .	134
II. Ausgestaltung der Risikosituation: Rein anspruchsbasierte Stellung des Erwerbers . . . . .	137
1. Das Risiko des Grundstückserwerbers nach deutschem Recht . . . . .	138
a) Ausgangssituation bei Zwischenverfügungen, Zwangsvollstreckung und Insolvenz . . . . .	139
b) Privilegierung des Erstkäufers nach erfolgter dinglicher Einigung . . . . .	143
2. Gefahren für den Erwerber einer <i>land unit</i> im englischen Recht . . . . .	145
a) Theoretisch-rechtshistorischer Zugriff auf die Risikosituation . . . . .	145
b) Ausprägung der Risikozeitspanne für den Inhaber eines <i>personal right</i> . . . . .	147
aa) Keine <i>specific performance</i> bei Unmöglichkeit mangels Eigentümerstellung . . . . .	147
bb) Rechtsposition des Käufers bei Insolvenz des Verkäufers . . . . .	148
(1) Schutzlosigkeit im Falle der <i>bankruptcy</i> des Verkäufers . . . . .	149
(2) Stellung des Käufers bei Unternehmensinsolvenz . . . . .	152
cc) Keine Aufhebung der <i>charging order</i> in der Zwangsvollstreckung . . . . .	155
3. Die Stellung des Erwerbers vor Eintragung im schottischen Recht . . . . .	157

a)	Grundsätzliche Rechtssituation nach Abschluss des Kaufvertrages . . .	157
aa)	Kein Recht auf <i>specific implement</i> bei wirksamer Weiterveräußerung . . . . .	158
bb)	Auswirkungen der Insolvenz auf die Rechtsposition des Käufers .	161
(1)	Stellung des designierten Erwerbers in der <i>bankruptcy</i> des Verkäufers . . . . .	162
(2)	Rechtsposition des Käufers in Fällen der <i>corporate insolvency</i>	165
cc)	Kein Schutz vor <i>land attachments</i> im Rahmen der Zwangsvollstreckung . . . . .	166
b)	Verstärkung der schuldrechtlichen Position nach Vornahme der <i>disposition</i> ? . . . . .	170
4.	Die Erwerberposition während der Schwebephase nach dem <i>Código Civil</i> . . . . .	172
a)	Risikosituation vor notarieller Beurkundung oder sonstiger <i>traditio</i> .	172
aa)	Auswirkungen der Insolvenzeröffnung auf den Grundstückskaufvertrag . . . . .	174
bb)	Rechtsstellung des Käufers im Falle der <i>ejecución forzosa</i> . . . .	179
cc)	<i>Principio de prioridad</i> bei Doppelverkauf nach Art. 1.473 CC . .	183
(1)	Einführung eines <i>ius ad rem</i> über Art. 1.473 CC? . . . . .	187
(2)	Analoge Anwendung auf sonstige Translativverträge . . . . .	189
dd)	Irreversible dingliche Rechtslage bei Zweitverfügung . . . . .	190
b)	Problemstellung zwischen Eigentumsübergang und Eintragung ins Grundbuch . . . . .	191
aa)	<i>Erga omnes</i> -Wirkung der Eintragung ins <i>Registro de la Propiedad</i>	191
(1)	Verrelativierung absoluter Rechte durch das Prinzip der <i>inoponibilidad</i> . . . . .	193
(2)	Bedeutung von Art. 32 LH neben der Gutglaubensregel des Art. 34 LH . . . . .	195
bb)	Kein Verlustrisiko des Erwerbers in Zwangsvollstreckung und Insolvenz . . . . .	198
c)	Fazit zur Risikosituation nach spanischem Recht . . . . .	200
5.	Rechtsvergleich zur Stellung des ungesicherten Grundstückskäufers . . . . .	201
a)	Typische Schwächen des obligatorischen Forderungsrechts . . . . .	202
b)	Überlagerungstendenzen durch Ausnahmebestimmungen und Rechtsfortbildung . . . . .	205
c)	<i>Inoponibilidad</i> des nicht eingetragenen Eigentums als Sonder- problem des <i>Código Civil</i> . . . . .	205
§ 6	<i>Nationale Erwerbssicherungsmechanismen als Reaktion auf die Schwächen des schuldrechtlichen Anspruchs</i>	207
I.	Schutzstrategien des deutschen Rechts . . . . .	207
1.	Die Auffassungsvormerkung als primärer Mechanismus dinglicher Sicherung . . . . .	208

a) Erwerb der Vormerkung vom Berechtigten . . . . .	210
aa) Voraussetzungen des Ersterwerbs der Vormerkung nach §§ 883 Abs. 1, 885 BGB . . . . .	210
(1) Automatischer Anspruch auf Vormerkungsbewilligung? . . .	212
(2) Minimierung des Verkäuferrisikos durch bedingte Vormerkungsbewilligung . . . . .	213
bb) Zweiterwerb infolge Anspruchsabtretung analog § 401 BGB . . .	214
b) Die Rechtsnatur der Vormerkung: ein systemwidriges Element? . . .	215
2. Alternative Immunisierungsmechanismen und ihre Wirkungen im Überblick . . . . .	219
a) Formeller Schutz gegen Zwischenverfügungen nach § 17 GBO . . . . .	219
b) Partieller Schutz über ein gerichtliches Verfügungsverbot nach §§ 136, 135 BGB . . . . .	220
c) Anerkennung eines Anwartschaftsrechts zugunsten des Auflassungsempfängers . . . . .	221
aa) Wesen des durch Rechtsfortbildung geschaffenen Anwartschaftsrechts . . . . .	222
bb) Die Debatte um Existenz und Voraussetzungen eines Anwartschaftsrechts . . . . .	223
II. Zusammenspiel von <i>trust</i> und registerrechtlichen Schutz- mechanismen im englischen Recht. . . . .	229
1. Übertragung eines <i>equitable interest</i> mittels <i>constructive trust</i> . . . . .	229
a) Rechtshistorische Ausprägung des <i>trust</i> durch die Chancery-Gerichtbarkeit . . . . .	231
b) Die <i>doctrine of equitable conversion</i> . . . . .	233
aa) Sukzessive Verschiebung der billigkeitsrechtlichen Rechtszuständigkeit . . . . .	237
bb) Auswirkungen des <i>vendor-purchaser constructive trust</i> auf den <i>legal estate</i> . . . . .	240
cc) Entstehung des <i>vendor-purchaser constructive trust</i> im Einzelnen (1) Anforderungen an den vertraglichen Anspruch für die Entstehung des <i>trust</i> . . . . .	241
(2) Unsicherheiten hinsichtlich des Entstehungszeitpunkts des <i>trust</i> . . . . .	245
c) Treuhandverhältnis aufgrund unvollständiger Übertragungsakte . . . .	246
2. Supplementäre Schutzmechanismen nach Common Law . . . . .	247
a) Verfahrensrechtliche Absicherung durch die <i>official</i> <i>search with priority</i> . . . . .	247
b) Schutz des <i>estate contract</i> mittels einer <i>notice</i> im Register . . . . .	249
c) Elektronische Vertragsregistrierung und automatische <i>priority protection</i> gem. sec. 72 (6) (a) (ii) LRA 2002 . . . . .	252
3. Fazit zu den Schutzstrategien des englischen Rechts . . . . .	256
III. Die Sicherungsstrategie des schottischen Rechts . . . . .	257
1. Langwierige Debatte um einen effektiven Erwerberschutz . . . . .	257
a) Ablehnung eines <i>constructive trust</i> nach englischem Vorbild . . . . .	258



b)	Splittung des Eigentumsrechts durch <i>Sharp v Thomson</i> . . . . .	260
aa)	Tradierete Dogmatik als Entscheidungsbasis in erster und zweiter Instanz . . . . .	265
bb)	Die von <i>Equity</i> gefärbte Argumentation des House of Lords . . . . .	268
c)	Reaktion auf das Urteil in Literatur, Rechtsprechung und Praxis . . . . .	270
aa)	Kehrtwende des House of Lords in <i>Burnett's Trustee v Grainger</i> . . . . .	274
bb)	Rückgriff auf alternative Sicherungsstrategien in der Praxis: <i>trust clauses</i> . . . . .	279
2.	Die Lösungsbemühungen des schottischen Gesetzgebers . . . . .	283
a)	Regelungsbedarf trotz der Kehrtwende des House of Lords . . . . .	283
b)	Legislative Abhilfemechanismen im Einzelnen . . . . .	287
aa)	Punktueeller Schutz vor einzelnen Insolvenzrisiken . . . . .	288
(1)	Sperrperiode zulasten des <i>trustee</i> nach sec. 78 (3), (4) Bankruptcy (Scotland) Act 2016 . . . . .	288
(2)	Gutgläubensschutz nach sec. 87 (6) (a) (iii), (10) Bankruptcy (Scotland) Act 2016 . . . . .	290
bb)	Immunsierung gegen Erfüllungsverletzung im Allgemeinen . . . . .	291
(1)	Elektronische Registrierung von <i>titles to land</i> mittels des ARTL-Verfahrens . . . . .	292
(2)	Advance notice gem. sec. 56 et seq. Land Registration etc. (Scotland) Act 2012 . . . . .	293
(a)	Voraussetzungen und Anwendungsbereich der <i>advance notice</i> . . . . .	295
(b)	Weitgehende Verdrängung der Praxis der <i>letters of obligations</i> . . . . .	298
(3)	Kein Rückgriff auf <i>inhibitions</i> im Sinne der sec. 146 et seq. Bankruptcy and Diligence etc. (Scotland) Act 2007 . . . . .	299
3.	Fazit zu den Sicherungsmechanismen des schottischen Rechts . . . . .	300
IV.	Die partiellen Schutzmechanismen des spanischen Rechts . . . . .	302
1.	Der <i>pacto de reserva de dominio</i> . . . . .	304
a)	Debatte um die dogmatische Konstruktion der <i>reserva de dominio</i> . . . . .	304
b)	Das <i>derecho expectante</i> des Vorbehaltskäufers . . . . .	307
2.	Die <i>anotación preventiva</i> als heterogenes Registerinstrument . . . . .	308
a)	Dogmatisch-strukturelle Problematik der <i>anotaciones preventivas</i> . . . . .	310
aa)	Gemeinsames Konzept und Wesensmerkmale der <i>anotaciones preventivas</i> . . . . .	312
bb)	Systematisierung des Sicherungsinstruments durch Kategorienbildung . . . . .	314
b)	<i>Anotaciones preventivas</i> zugunsten eines designierten Immobilienwerbers im Einzelnen . . . . .	316
aa)	Vormerkung aufgrund von behebbaren Mängeln des zugrunde liegenden <i>título</i> nach Art. 42. 9° LH . . . . .	317
bb)	Die <i>anotaciones de demanda</i> des Art. 42 1.° LH . . . . .	319
cc)	Schutz über die <i>anotación</i> eines Verfügungsverbots nach Art. 42 4.° LH . . . . .	321
c)	Fazit zum Erwerberschutz über die <i>anotaciones preventivas</i> . . . . .	322

3.	Verfahrensrechtliche Ergänzung über den <i>asiento de presentación</i> nach Art. 255 LH . . . . .	322
4.	Suche nach Alternativen durch Gesetzgebung, Wissenschaft und Praxis . . . . .	324
a)	Keine Registrierbarkeit eines Vorvertrages nach spanischem Recht . . . . .	327
b)	Risikoverminderung durch Informationszugang und Transparenz . . . . .	328
c)	Faktisch-finanzielle Absicherung durch Vertragsgestaltung und -vollziehung . . . . .	329
5.	Fazit zu den Sicherungsstrategien des spanischen Rechts . . . . .	329
V.	Rechtsvergleich der Sicherungsmechanismen in den vier Rechtsordnungen . . . . .	331
1.	Pluralismus der nationalen Schutzstrategien: Reaktionen auf zeitlich und inhaltlich divergierende Risikobereiche . . . . .	331
2.	Kategorisierbarkeit der Regelungstechniken und Konstruktionsvarianten . . . . .	333
a)	Konstruktion einer eigenen Rechtsposition neben dem Erfüllungsanspruch . . . . .	333
b)	Registervermerke auf Basis des schuldrechtlichen Erwerbsrechts . . . . .	335
c)	Verfahrensrechtliche Schutzstrategien zur Überbrückung der <i>registration gap</i> . . . . .	336
d)	Materielle Immunsierung durch gesetzgeberische Ausnahmebestimmungen . . . . .	337
e)	Verfügungsverbote als Einschränkung der Rechtsbefugnisse des Verkäufers . . . . .	338
3.	Rücksicht auf Verkäuferinteressen bei der Gestaltung der Schutzinstrumente . . . . .	339
§ 7	<i>Die Stellung des geschützten Erwerbers als Ergebnis der Sicherungsmechanismen</i> . . . . .	341
I.	Sicherungswirkungen der deutschen Immunsierungsstrategien . . . . .	342
1.	Die Schutzwirkungen der Vormerkung . . . . .	342
a)	Immunsierung des Auflassungsanspruchs gegen Verfügungen des Veräußerers . . . . .	342
aa)	Das Konstrukt relativer Unwirksamkeit als personenbezogene Begrenzung . . . . .	345
bb)	Sachliche Grenzen der Neutralisierungswirkung . . . . .	346
b)	Vormerkungsbasierter Schutz in der Insolvenz des Veräußerers . . . . .	348
c)	Absicherung des Verfügungserfolges in der Zwangsvollstreckung . . . . .	349
d)	Fazit zu Sicherungskonzept und Wirkweise der Vormerkung . . . . .	351
2.	Immunsierungswirkungen eines immobiliarsachen- rechtlichen Anwartschaftsrechts . . . . .	354

3.	Rechtswirkungen des Verfügungsverbots: Verfügungsschutz und Vollstreckungssicherheit . . . . .	358
4.	Fazit zu den Immunsierungswirkungen nach deutschem Recht . . . . .	359
II.	Die Stellung des Inhabers eines <i>equitable interest</i> im englischen Recht . . . . .	360
1.	Drittwirksamkeit des <i>equitable interest</i> in Kombination mit dem vertraglichen Anspruch . . . . .	361
a)	Bindung des Erwerbers eines <i>legal right</i> an den vertraglichen Anspruch . . . . .	363
b)	Vorrang des <i>equitable interest</i> des Käufers gegenüber späteren <i>equitable rights</i> . . . . .	366
c)	<i>Equitable tracing</i> als quasi-dingliche Surrogation bei Wegerwerb der Käuferrechte . . . . .	366
2.	Insolvenzbeständigkeit des <i>equitable interest</i> . . . . .	368
3.	Das <i>equitable interest</i> gegenüber Vollstreckungsgläubigern des Verkäufers . . . . .	370
4.	Fazit zur Rechtsposition des geschützten Erwerbers nach englischem Recht . . . . .	373
III.	Die Immunsierungswirkungen der schottischen Sicherungsmechanismen . . . . .	375
1.	Rechtsposition bei Schutz über die <i>advance notice</i> nach schottischem Recht . . . . .	375
a)	Immunsierung gegenüber vertragswidrigen Zwischenverfügungen . . . . .	377
aa)	Inhaltliche Reichweite der Schutzwirkung der <i>advance notice</i> . . . . .	378
bb)	Korrektur unbilliger Ergebnisse durch die <i>rule against offside goals</i> . . . . .	379
b)	Durchsetzung des vormerkungsgesicherten Erwerbs in der Insolvenz . . . . .	380
c)	Wirkung der <i>advance notice</i> gegenüber Vollstreckungsmaßnahmen. . . . .	381
d)	Fazit zur Immunsierung durch die <i>advance notice</i> . . . . .	382
2.	Die Rechtsposition des <i>beneficiary</i> aufgrund einer <i>trust clause</i> . . . . .	384
IV.	Die Auswirkungen der spanischen Schutzstrategien auf die Käuferposition . . . . .	385
1.	Drittwirksamkeit des <i>derecho expectante</i> aus dem <i>pacto de reserva de dominio</i> . . . . .	386
a)	Schutz des Vorbehaltskäufers vor Zweitveräußerung über Art. 1.120 CC . . . . .	386
b)	Rückgriff auf die <i>tercería de dominio</i> im Falle der Zwangsvollstreckung . . . . .	387
c)	Diskussion um einen parallelen Schutz im Falle des Insolvenzeintritts . . . . .	388
d)	Fazit zur Rechtsposition des Vorbehaltskäufers . . . . .	389
2.	Immunsierungswirkungen der spanischen <i>anotación de demanda</i> . . . . .	390
a)	Relative Unwirksamkeit von Zwischenverfügungen entgegen der <i>anotación</i> . . . . .	391

b)	Dogmatisch-konstruktive Verstärkung des <i>derecho de crédito</i> ? . . . . .	393
V.	Rechtsvergleich zur Stellung des geschützten Anspruchsinhabers . . . . .	395
1.	Technisch-konstruktive Wirkmuster der Erwerbssicherungsmechanismen . . . . .	395
a)	Reservierung des Vorrangs des zu übertragenden dinglichen Rechts . . . . .	396
aa)	Kombination von relativer Unwirksamkeit und Rangreservierungen durch Registervermerk . . . . .	397
bb)	Ausgestaltung des Erwerbsrechts als rangfähige Belastung . . . . .	401
b)	Rückwirkungsfiktionen als alternative Erwerbssicherungstaktik . . . . .	403
2.	Auswirkungen der Sicherungsmechanismen auf den schuldrechtlichen Anspruch . . . . .	405
a)	Sukzessionsschutz und Insolvenz-/Vollstreckungsfestigkeit als Ausdruck allseitiger Zuordnung der Kaufsache . . . . .	406
b)	Aber: Grenzen der Drittwirksamkeit des gesicherten Erwerbsanspruchs . . . . .	408
c)	Partielle Erfüllungszantizipation durch Gleichstellung mit dem zu akquirierenden Recht . . . . .	410
3.	Zusammenfassung . . . . .	412
	Dritter Teil: Einordnung der gesicherten Erwerberposition in den Dualismus dinglicher und obligatorischer Rechte? . . . . .	417
§ 8	<i>Kategorisierbarkeit des gesicherten Erwerbsrechts unter Geltung des Trennungsprinzips</i> . . . . .	419
I.	Rechtsdogmatische Bemühungen um eine konzise Verortung der Erwerberposition . . . . .	419
1.	Schwierigkeiten des deutschen Rechts zur Erfassung der Immunisierungsmechanismen . . . . .	421
a)	Debatte um die Rechtsnatur des vormerkungsgesicherten Anspruchs im deutschen Recht . . . . .	421
b)	Begründung eines <i>ius ad rem</i> durch das Verfügungsverbot? . . . . .	426
2.	Diskussion um die Einordnung von <i>equitable rights</i> im englischen Recht . . . . .	428
3.	Schwierigkeiten einer konzisen Kategorisierung im schottischen Recht . . . . .	433
a)	Diskussion um die <i>summa divisio</i> im Rahmen von <i>Sharp v Thomson</i> . . . . .	434
b)	Zur Qualifizierung der unter einer <i>trust clause</i> entstehenden Rechtsposition . . . . .	435
4.	Problematik einer widerspruchsfreien Zuordnung der Rechtsposition des geschützten Käufers im spanischen Recht . . . . .	437
a)	Rechtsnatur des <i>derecho expectante</i> des Vorbehaltskäufers . . . . .	437

	b) Kontroverse um die Existenz eines <i>ius ad rem</i> im spanischen Código Civil . . . . .	438
II.	Rechtsvergleich zur Kategorisierbarkeit der Erwerberposition: ein gemeinsames Problem aller vier Rechtsordnungen . . . . .	440
	1. Paradoxon der absoluten Wirkung einer ursprünglich schuldrechtlichen Rechtsposition als Kernproblem der Kategorisierungsbemühungen . . . . .	442
	2. Funktionsgrenzen der tradierten Dichotomie beim Trennungsprinzip . . . . .	447
§ 9	<i>Umgehung des im Trennungsprinzip angelegten Problems der Erwerbssicherung: Das Einheitsprinzip als Lösung?</i>	451
I.	Theoretischer Zusammenfall von Kaufvertragsabschluss und Eigentumsübergang . . . . .	452
	1. Dogmatische Erfassung des Erwerbsvorgangs im französischen Recht . . . . .	453
	2. Parallele Erwerbsgestaltung durch Art. 1.376 Cod. civ. und Art. 219 Cod. civ. port. . . . .	455
II.	Auseinanderfallen von Vertragsschluss und drittwirksamem Eigentumserwerb in der Praxis . . . . .	456
	1. Mehrdimensionalität des Zuordnungsproblems: <i>inopposabilité aux tiers</i> . . . . .	456
	a) Voraussetzungen und Konsequenzen der <i>inopposabilité</i> nach französischem Recht . . . . .	457
	b) Nachahmung des französischen Modells durch Art. 2.644 des italienischen Codice civile . . . . .	459
	c) Parallele Regelung in Portugal durch Art. 5 Código do Registo Predial . . . . .	461
	2. Aufspaltung von dinglichem und obligatorischem Geschäft durch Vorverträge . . . . .	461
	3. Aufspaltungstendenzen durch bedingte Immobilierübergang . . . . .	465
III.	Unausweichliche Konsequenz: Suche nach Erwerbssicherungsmechanismen . . . . .	467
	1. Suche nach einem Schutzinstrument im französischen Recht . . . . .	468
	2. Die <i>trascrizione del contratto preliminare</i> als italienisches Vormerkungsäquivalent . . . . .	470
	3. Die <i>contrato-promessa com eficácia real</i> des portugiesischen Rechts . . . . .	472
IV.	Fazit zum Einheitsprinzip: Verwischung der Grenzen dinglicher und obligatorischer Rechte in der Rechtswirklichkeit . . . . .	475

Vierter Teil: Schlussbetrachtung und Ergebnisse . . . . .	477
§ 10 <i>Erwerbssicherungsmechanismen als systemsprengendes Element?</i>	479
I. Existenz eines Zwischenstadiums zwischen obligatorischem und dinglichem Recht als anationale Sachgesetzlichkeit . . . . .	480
1. Korrektur der gewählten Form der Erwerbsgestaltung zum Erwerbs- oder Verkehrsschutz . . . . .	483
2. Ersetzbarkeit sachzuordnungsdurchbrechender Erwerbssicherung? . . . . .	485
a) Faktische Beschleunigung des Vollzugs- und Eintragungsvorgangs . . . . .	486
b) Besitz des Erwerbers als alternativer Anknüpfungspunkt für Schutzbemühungen . . . . .	487
c) Nachträgliche Korrektur unbilliger Ergebnisse aus Sittlichkeitserwägungen . . . . .	490
II. Nutzen der Zweiteilung von Schuld- und Sachenrechten trotz fließender Grenzen . . . . .	494
1. Keine Auflösung des Gegensatzes von Schuld- und Sachenrechten . . . . .	494
2. Schärfung des Aussagegehalt der klassischen Kategorisierung durch Anerkennung hybrider Zwischenrechte . . . . .	497
§ 11 <i>Funktionalität der Instrumentarien der Erwerbssicherung</i>	499
I. Funktionalitäts- und Legitimitätsdivergenzen der Erwerbssicherungsinstrumente . . . . .	499
1. Legitimität der Erwerbssicherungsinstrumente . . . . .	500
a) Dogmatische Kohärenz der Modelle der Erwerbssicherung . . . . .	500
aa) Konstruktion eines eigenständigen Hybridrechts als kohärentes Modell? . . . . .	502
bb) Kohärenz der Aufwertung des schuldrechtlichen Anspruchs durch Registervermerke mit Reservierungswirkung . . . . .	504
b) Sachenrechtliches Publizitätsprinzip als Legitimationsmaßstab . . . . .	508
2. Schutzniveau und Schutzlücken der Erwerbssicherungsvarianten . . . . .	510
3. Praktikabilität der bereitgestellten Sicherungsmechanismen . . . . .	512
II. Sicherungsmechanismus mit europäischem Modellcharakter? . . . . .	515
§ 12 <i>Zusammenfassendes Fazit und Ausblick</i>	519
Literaturverzeichnis . . . . .	523
Register . . . . .	553



## Abkürzungsverzeichnis

a. A.	andere Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Ort
a. E.	am Ende
a. F.	alte Fassung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (Österreich)
Abs.	Absatz
AC	Law Reports, Appeal Cases (3rd Series) (ab 1891)
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
ADC	Anuario de Derecho Civil
ADCo	Anuario de Derecho Concursal
AG	Aktiengesellschaft
AJ	Aranzadi Jurisprudencia
All ER	All England Law Reports
ALR	Allgemeines Landrecht für die Preußischen Staaten
Alt.	Alternative
App. Cas.	Law Reports, Appeal Cases (2nd Series) (1875–1890)
App. D.C.	Appeal Cases, District of Columbia (1893–1941)
arg.	argentinisch (-e, -er, -es)
arg. ex	argumentum ex
Art.	Artikel
ARTL	Automated registration of title to land
Aufl.	Auflage
Az.	Aktenzeichen
B.C.L.C.	Butterworth's Company Law Cases
B.O.	Boletín Oficial (Argentinien)
B.T.R.	British Tax Review
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Sammlung des BayObLG in Zivilsachen
Bd.	Band
BDIR	Bullettino dell Istituto di Diritto Romano „Vittorio Scialoja“
bearb.	bearbeitet
Beav.	Beavan's Rolls Court Reports
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Sammlung der Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
BIMJ	Boletín de información del Ministerio de Justicia
BLGBW	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht



BMJ	Boletín do Ministério da Justiça
BNotO	Bundesnotarordnung
bras.	brasilianisch (-e, -er, -es)
bspw.	beispielsweise
Bull. Civ.	Bulletin des arrêts des chambres civiles (Cour de Cassation)
Bus. L.R.	The Business Law Reports
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
C.A.	Court of Appeal
C.Civ.	Code Civil
C.L.P.	Current Legal Problems
C.L.R.	1. Common Law & Equity Reports 2. Commonwealth Law Reports (Australien)
Calif.	California
Cass.	Corte Suprema di Cassazione
Cass. civ.	Arrêts de la Cour de cassation, chambre civile
CB NS	Common Bench Reports (New Series)
CC	Código Civil
CCJC	Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil
CE	Constitución Española
Ch.	Chancery (seit 1891)
Ch. D.	Chancery Division
CLJ	Cambridge Law Journal
Co.	Company
Co. Rep.	Coke's King's Bench Reports
Cod. civ.	Codice Civile (ital.)
Cod. civ. port.	Código Civil (port.)
Comp. Law	Company Lawyer
Conv.	Conveyancer and Property Lawyer
Cov. L.J.	Coventry Law Journal
Cox.Eq.Cas.	Cox's Equity Cases
CPR	Civil Procedure Rules
CSOH	Scotland Court of Session, Outer House
D	1. Doctrine (ital.) 2. Recueil Dalloz Sirey
D.	Digesten des Justinian
d. h.	das heißt
DCFR	Draft Common Frame of Reference
ders.	derselbe (-n)
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
dies.	dieselbe (-n)
diesbzgl.	diesbezüglich
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DRW	Deutsche Rechtswissenschaft
DRZ	Deutsche Rechtszeitschrift
dt.	deutsch (-e, -er, -es)
Dunlop	Dunlop, Bell & Murray's Reports, 2nd Series Session Cases

Dyer	Dyer's King's Bench Reports
E.R.	English Reports
East	East's Term Reports, King's Bench
ECLI	European Case Law Identifier
ed.	edition
Eden	Eden's Chancery Reports tempore Northington
Edin.L.R.	Edinburgh Law Review
EEG	Preußisches Gesetz über den Eigentumserwerb (1872)
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
EGLR	Estates Gazette Law Reports
Einl.	Einleitung
engl.	englisch (-e, -er, -es)
EPLJ	European Property Law Journal
Eq. Ca. Abr.	Equity Cases Abridged
ERCL	European Review of Contract Law
Erg.	Ergebnis
ERPL	European Review of Private Law
et seq.	et sequitur
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGVÜ	Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen vom 27. September 1968
EuGVVO	Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates vom 12. Dezember 2012 über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen
EWCA Civ.	Court of Appeal England and Wales Decisions (Civil Division)
EWHC	England & Wales High Court (Administrative Court)
Exch.	Exchequer
f.	folgende
Fed. Cas.	Federal Cases
ff.	fortfolgende
FGPrax	Praxis der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fn.	Fußnote
franz.	französisch (-e, -er, -es)
Gai.	Gaii Institutiones
Gaz. uff.	Gazzetta Ufficiale
GBG	Allgemeines Grundbuchgesetz (Österreich)
GBO	Grundbuchordnung
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
ggf.	gegebenenfalls
Giff.	Giffard's Chancery Reports
Giur. it.	Giurisprudenza Italiana
Giust. Civ. mass.	Giustizia Civile Massimario
Gruchot	Gruchot's Beiträge zur Erläuterung des Deutschen Rechts

GULS	Glasgow University Law Society
H & C	Hurlstone and Coltman
H.L.C.	Clark & Finnelly's House of Lords Reports (New Series)
h.M.	herrschende Meinung
Hare	Hare's Chancery Reports
HL	House of Lords
HR	Hoge Raad
HRR	Höchststrichterliche Rechtsprechung
hrsg.	herausgegeben
Hrsg.	Herausgeber (-in)
Hs.	Halbsatz
I.C.L.Q.	International & Comparative Law Quarterly
i.e.	id est
i.e.S.	im engeren Sinne
i. S. d.	im Sinne der/des
i. V. m.	in Verbindung mit
i.w.S.	im weiteren Sinne
IA 1986	Insolvency Act 1986
INF	Die Information für Steuerberater und Wirtschaftsprüfer
insbes.	insbesondere
InsO	Insolvenzordnung
Insolv. Int.	Insolvency Intelligence
Insolv. L.	Insolvency Lawyer
Inst.	Institutiones Justiniani
ital.	italienisch (-e, -er, -es)
J & H	Johnson & Hemming's Chancery Reports
J Real Estate Finan Econ	Journal of Real Estate Finance and Economics
J.B.L.	Journal of Business Law
J.C.P.	La semaine juridique – Edition générale
J.I.F.M.	Journal of International Financial Markets
J.O.	Journal officiel
JFG	Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts
JherJB	Jherings Jahrbücher
JLSS	Journal of the Law Society of Scotland
Jur.Rev.	Juridical Review
Juris.	Jurisprudence
JuS	Juristische Schulung
JW	Juristische Wochenschrift
JZ	JuristenZeitung
K.B.	Law Reports, King's Bench
KG	Kammergericht
KonsG	Gesetz über die Konsularbeamten, ihre Aufgaben und Befugnisse
krit.	kritisch
KritV	Kritische Vierteljahresschrift für Gesetzgebung und Rechtswissenschaft
L.R.	Law Reports (1st Series)
L.R. Ch.App.	Law Reports, Chancery Appeal Cases

L.R. Ex.D.	Law Reports, Exchequer Division (1875–1880)
L.R. Exch.	Law Reports, Exchequer Cases (1865–1875)
L.R. P.C.	Law Reports, Privy Council Appeal Cases
La.L.Rev.	Louisiana Law Review
LC	Ley Concursal
LCA 1972	Land Charges Act 1972
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LG	Landgericht
LH	Ley Hipotecaria
LPA 1925	Law of Property Act 1925
LRA 1925	Land Registration Act 1925
LRA 2002	Land Registration Act 2002
LRR 2003	Land Registration Rules 2003
Ltd.	Limited
M.	Macpherson's Session Cases (3rd Series)
M. & S.	Maule & Selwyn's King's Bench Reports
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
Macq.	Macqueen's Scotch Appeal Cases
Mass. Foro it.	Il massimario del foro italiano
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
Mich.L.Rev.	Michigan Law Review
MittBayNot	Mitteilungen des Bayrischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (ab 2001: RNotZ)
MLR	Modern Law Review
Monash U.L.R.	Monash University Law Review
Mor.	Morison's Dictionary of Decisions
My & K	Mylne & Keen's Chancery Reports
n.Chr.	nach Christus
n°	number
Ned Jur	Nederlandse Jurisprudentie
NI	Notarius International
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
Nouv. Rép. Dalloz	Nouveau répertoire de droit de Dalloz
Nr.	Nummer
NSWLR	New South Wales Law Reports
NZI	Neue Zeitschrift für Insolvenz- und Sanierungsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
O.J.L.S.	Oxford Journal of Legal Studies
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen
P.	Pacific Reporter
p.	page
P. & C.R.	1. Property and Compensation Reports (bis 1985) 2. Property, Planning & Compensation Reports (ab 1986)
P. Wms.	Peere-Williams' Chancery & King's Bench Cases
P.L.B.	Property Law Bulletin (S&M) (England & Wales)
para	paragraph

plc	public limited company
port.	portugiesisch (-e, -er, -es)
pr.	principium
Pr. GBO	Preußische Grundbuchordnung (1872)
Prop. L.B.	Green's Property Law Bulletin
Pty Ltd.	Proprietary Limited Company
QB	Law Reports, Queen's Bench
R	Resolución de la Dirección General de los Registrados y del Notariado
R.	Rettie, Crawford & Melville, Session Cases (4th Series)
R.J.D.A.	Revue de jurisprudence du droit des affaires
RabelsZ	Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht
RCDI	Revista Crítica de Derecho Inmobiliario
RDN	Revista de Derecho Notarial
RDP	Revista de Derecho Privado
Rép. Defrénois	Répertoire du Notariat Defrénois
Rev.hist.	Revue historique de droit français et étranger
Rev.trim.dr.civ.	Revue trimestrielle de droit civil
RG	Reichsgericht
RGD	Revista General de Derecho
RGLJ	Revista general de legislación y jurisprudencia
RH	Reglamento Hipotecario
Riv. dir. civ.	Rivista di diritto civile
Riv. dir. comm.	Rivista di diritto commerciale
Riv. trim. proc.	Rivista trimestrale di diritto e procedura civile
RIW	Recht der internationalen Wirtschaft
RJ	Repertorio de Jurisprudencia Aranzadi
RL	Richtlinie
RLJ	Revista de Legislação de Jurisprudência
RN	Reglamento Notarial
Rn.	Randnummer
RNotZ	Rheinische Notarzeitschrift (ab 2001; vormals MittRhNotK)
Roj	Repertorio Oficial de Jurisprudencia
Rpfleger	Der deutsche Rechtspfleger
rr.	rules
Rs.	Rechtssache
S.	1. Shaw's Session Cases, 1rst Series 2. Seite 3. Satz (bei Paragraphenangaben)
s.	siehe
S.C.	Session Cases
S.J.L.S.	Singapore Journal of Legal Studies
S.L.G.	Scottish Law Gazette
S.L.T.	Scots Law Times
s.o.	siehe oben
SachenR	Sachenrecht
SAP	Sentencia de la Audiencia Provincial
SAT	Sentencia de la Audiencia Territorial

SavZ	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte (romanistischer Teil)
SavZ/Germ	Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte (germanistischer Teil)
S.C. (H.L.)	Session Cases, House of Lords
Sched.	Schedule
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
schott.	schottisch (-e, -er, -es)
SCOH	Scotland Court of Session, Outer House
sec.	section
Sh. & Macl.	Shaw & Maclean's Scotch Appeal Cases
Slg.	Sammlung
SLPQ	Scottish Law & Practice Quarterly
sog.	sogenannt (-e, -er, -es)
span.	spanisch (-e, -er, -es)
st. Rspr.	ständige Rechtsprechung
STJ	Supremo Tribunal de Justiça
Strange	Strange's King's Bench Reports
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TC	Tax Cases
Tothill	Tothill's English Chancery Reports
TS	Tribunal Supremo
Tul. L. Rev.	Tulane Law Review
U. Chic. L. Rev.	The University of Chicago Law Review
u. a.	1. unter anderem 2. und andere
U. Pa. L. Rev.	University of Pennsylvania Law Review
U.S.	United States
U.S.-am.	U.S.-amerikanisch
u.U.	unter Umständen
UCC	Uniform Commercial Code
UKFTT	United Kingdom Finance and Tax Tribunals
UKHL	United Kingdom House of Lords
UKPC	United Kingdom Privy Council
UKSC	United Kingdom Supreme Court
Ulp. dig.	Ulpiani digesta
Urt.	Urteil
v/vs.	versus
v.	von/vom
Var.	Variante
Vat.	Fragmenta Vaticana
Vent.	Ventris' King's Bench Reports
Verf.	Verfasser
Ves.Jun.	Vesey Junior's Chancery Reports
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
vol.	volume
Vorbem.	Vorbemerkung

W.L.R.	Weekly Law Reports
W.R.	Weekly Reporter
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WM	Zeitschrift für Wirtschafts- und Bankrecht (Wertpapiermitteilungen)
Y.L.J.	Yale Law Journal
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
ZEuP	Zeitschrift für Europäisches Privatrecht
ZGB	1. Zivilgesetzbuch der Schweiz 2. Ungarisches Zivilgesetzbuch (mit Zusatz ungarisch)
ZHR	Zeitschrift für das gesamte Handels- und Wirtschaftsrecht
Ziff.	Ziffer
ZInsO	Zeitschrift für das gesamte Insolvenzrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZSR	Zeitschrift für Schweizerisches Recht
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZVglRWiss	Zeitschrift für vergleichende Rechtswissenschaft
ZZP	Zeitschrift für Zivilprozess

Erster Teil

# Grundlagen





## § 1 Einleitung

### I. Der Untersuchungsgegenstand – Erwerbssicherungsmodelle beim Grundstückskauf

„Buying land is not like buying other things.“<sup>1</sup> Schon die naturgegebene Limitation der Erdoberfläche, aus der Grundstücke normativ gebildet werden, generiert ein gesteigertes Interesse des Einzelnen an Grundeigentum als solchem, oft verbunden mit einem besonderen Affektionsinteresse an dem konkreten Kaufgrundstück.<sup>2</sup> Gerade für Privatleute gewinnt der Grundstückskauf auch als typischerweise einmaliges Rechtsgeschäft mit erheblichem, zumeist kreditbedürftigem Finanzierungsaufwand eine ganz eigene, existenzielle Dimension. Aber nicht nur als Eigenheim, sondern auch als Unternehmenssitz, als Kapitalanlage oder als Kreditsicherheit nehmen Grundstücke eine Sonderstellung gegenüber anderen Kaufobjekten ein. Die Problematik, wie der Eigentumsübergang an Grundstücken für den Erwerber – aber zugleich auch für den Veräußerer – risikofrei geregelt werden kann, hat daher in allen großen Rechtsordnungen der Gegenwart Beachtung gefunden und ist vielfach Gegenstand wissenschaftlicher Kontroversen gewesen. Nicht nur die ökonomische Dimension von Immobilientransaktionen, die eine wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung einer Gesellschaft darstellen,<sup>3</sup> hat die Frage nach interessengerechter Übereignungsgestaltung zu einem Grundproblem der Privatrechtsordnung werden lassen. In rechtlich-dogmatischer Hinsicht gewinnt die Thematik vielmehr auch und insbesondere dadurch an Bedeutung, dass die typische risikoträchtige Schwebephase zwischen Abschluss des Kaufvertrages und Eigentumsübergang den spannungs-

---

<sup>1</sup> *The Law Commission*, Updating the Land Registration Act 2002, 2016, para 2.2 (S. 13).

<sup>2</sup> Dazu auch v. *Bar*, in: Mankowski/Wurmnest (Hrsg.), Festschrift für Ulrich Magnus zum 70. Geburtstag, S. 585, 591.

<sup>3</sup> *Limmer*, EPLJ 2 (2013), 320, 322 unter Verweis auf eine Rede von *Leon Verstaepen* im November 2009 in Paris, der sogar postuliere, es gäbe „hardly any subject more significant for sustainable economic development and stable relations in society than security of land tenure and land administration.“ Zur besonderen wirtschaftlichen Bedeutung von Grundstücksgeschäften für die Vertragsparteien sowie für eventuelle Kreditgeber auch *Spellenberg*, in: Pfister/Will (Hrsg.), Festschrift für Werner Lorenz zum siebzigsten Geburtstag, S. 779.

trächtigen Grenzbereich von Schuld- und Sachenrecht tangiert, in dem eine universell überzeugende Lösung nicht zu existieren scheint, sondern jede Rechtsordnung auf eigene Weise versucht, den widerstreitenden Interessen innerhalb des nationalen sachenrechtlichen Regimes in systematisch kohärenter Weise Rechnung zu tragen. So schwanken bereits im europäischen Kontext die dogmatischen Ansätze zwischen Einheitsprinzip mit seinem zumindest theoretischen Zusammenfall von Kaufvertragsabschluss und Übereignung einerseits und sicherungsbedürftigem Trennungsmodell andererseits, zwischen verfahrensrechtlichen Schutzmechanismen und materiell-rechtlichen Immunsierungsstrategien, zwischen Grundbuchmodellen und Privatsystemen.

Dabei trägt regelmäßig der Käufer das Risiko der Vorleistung und will hinsichtlich seines Erfüllungsanspruchs durch die Rechtsordnung abgesichert sein. Die strukturbedingte Schlechterstellung des Erwerbers beruht auf einem im europäischen Kontext – trotz der weit gefächerten Bandbreite der eigentumsrechtlichen Regelungen – gängigen Phänomen: Typischerweise wird, wenn nicht bereits der Eigentumsübergang selbst, so doch wenigstens die Wirkung des Eigentumsübergangs im Verhältnis zu Dritten in zwei Etappen erreicht, namentlich durch den Vertragsschluss und die Eintragung in einem Register. Zwischen den beiden Ereignissen liegt eine Zeitspanne, die erhebliche Risiken für den Käufer birgt. Das gilt gleichermaßen für Systeme freiwilliger, obligatorischer und konstitutiver Eintragung des Eigentumsübergangs, wenn auch mit enormen länderspezifischen Unterschieden bzgl. der Länge der Zeitspanne.<sup>4</sup> Die Möglichkeit einer Zug-um-Zug-Leistung scheidet oft bereits am Registrierungserfordernis.

Aus der Vielzahl erfüllungsbedrohender Ereignisse in dieser Schwebephase sind drei Risiken besonders hervorzuheben: die Insolvenz des Verkäufers, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in das verkaufte Grundstück sowie erwerbsfeindliche anderweitige Verfügungen durch den Verkäufer. Hier gilt es, einem Wettlauf zum Liegenschaftsregister mit ungewissem Ausgang vorzubeugen und im Interesse der Rechtssicherheit eindeutige und vorhersehbare Rechtslagen zu schaffen. Denn die Monopolisierung der begrenzten und insoweit begehrten Rechte an Grundstücken bedarf eines besonders hohen Maßes an Rechtssicherheit,<sup>5</sup> das allein durch das sachenrechtliche Prioritätsprinzip nicht gewährleistet

<sup>4</sup> Dazu *Cámara-Lapuente*, ERPL 13 (2005), 797, 813.

<sup>5</sup> v. *Bar*, in: Mankowski/Wurmnest (Hrsg.), Festschrift für Ulrich Magnus zum 70. Geburtstag, S. 585, 591; *Reid*, UK: Scotland, S. 7. Ähnlich auch *Ernst*, in: Jakab/Ernst (Hrsg.), *Kaufen nach Römischen Recht*, S. 83, 84; *van Erp*, in: Zimmermann/Reimann (Hrsg.), *The Oxford handbook of comparative law*, S. 1044; *Rheinstein*, U.Chic.L.Rev. 3 (1935/36), 624, 635. Gerechtigkeitserwägungen kommt demgegenüber gerade beim praktisch relevanten Doppelverkauf nur untergeordnete Bedeutung zu, kann doch gegenüber einem redlichen Zweitkäufer der Vorzug des Erstkäufer nicht zwangsläufig als billiger gelten. In jedem Fall erleidet hier eine

werden kann. Es ist daher ein allgemeines Bedürfnis, bereits ab Vertragsschluss *erga omnes* sicherzustellen, dass der Vollzug der Übereignung des Grundstücks nicht durch Verfügungen, Zwangsvollstreckung und Insolvenz des Verkäufers vereitelt wird.<sup>6</sup> Allerdings führen gerade die Nachfrage und das enorme Interesse an Grundstücken zu breit gefächerten Regulierungskonzepten in den verschiedenen nationalen Rechtsordnungen<sup>7</sup> und so haben denn auch die Rechtsordnungen des europäischen Raumes zu ganz unterschiedlichen Möglichkeiten gefunden, den schuldrechtlichen Übereignungsanspruch des Käufers gegenüber jedermann abzusichern.

Derartige Konflikte – der „Prätendentenstreit“ von Käufern derselben Sache, das Ringen von Gläubigern des Veräußerers in Zwangsvollstreckung oder Insolvenz mit dem auf Übereignung hoffendem Käufer – sind bereits früh als zeitlose Themen erkannt worden, bei denen „aus gleichbleibenden Schutzbedürfnissen auch in verschiedenen Rechtsepochen grundsätzlich gleichartig entschieden wird.“<sup>8</sup> Erst recht müsste man daher darauf hoffen können, eine Parallelität der heutigen Wertentscheidungen in den verschiedenen, stetig zusammenwachsenden Rechtsordnungen der Europäischen Union entdecken zu können.<sup>9</sup> Das betrifft nicht nur die grundsätzliche Ausgestaltung der Risikosituation des Grundstückskäufers, sondern auch und insbesondere die Schutzmechanismen, die die nationalen Rechtsordnungen zur Absicherung seines Eigentumserwerbs bereitstellen. Für eine fundierte rechtsvergleichende Untersuchung dieser Sicherungsformen scheint dabei die Einbeziehung sowohl von Common Law<sup>10</sup> als auch von Civil Law – gleichsam in germanischer wie in romanischer Rechtstradition – und auch von Mixed Jurisdictions angezeigt. Diese Arbeit wird daher die Erwerbssicherung im englischen, deutschen, spanischen und schottischen Recht analysieren; vereinzelt werden auch die französische, die italienische sowie die portugie-

---

redliche Partei die Konsequenzen des unredlichen Verkäuferverhaltens (dazu auch *Zimmermann*, *The Law of Obligations*, S. 272).

<sup>6</sup> v. *Hoffmann*, *Das Recht des Grundstückskaufs*, S. 164.

<sup>7</sup> v. *Bar*, in: *Mankowski/Wurmnest* (Hrsg.), *Festschrift für Ulrich Magnus zum 70. Geburtstag*, S. 585, 591.

<sup>8</sup> *Dubischar*, *JuS* 1970, 6, 7. Als zeitloses, universelles Problem wertet auch *Ernst*, in: *Jakab/Ernst* (Hrsg.), *Kaufen nach Römischen Recht*, S. 83 den Interessenkonflikt der beiden Käufer. Lehrreich insoweit auch *Falk*, *Ein Gelehrter wie Windscheid*, S. 52 ff.; *Braun*, *AcP* 193 (1993), 556–557.

<sup>9</sup> Bereits *Dubischar*, *JuS* 1970, 6, 7 selbst verweist in einer Fußnote auf *Esser* und dessen Aussagen über die funktionale Äquivalenz der Rechtsvergleichung. S. auch *Esser*, *Grundsatz und Norm in der richterlichen Fortbildung des Privatrechts*, S. 346 ff.

<sup>10</sup> Common Law meint hier das Common Law i.w.S. in Abgrenzung zum Civil Law. Soweit auf das Common Law i.e.S. in Abgrenzung zu *Equity* Bezug genommen wird, findet sich im Folgenden die Schreibweise *Common Law*.

sische Rechtsordnung an Bedeutung gewinnen, die mit ihrer Grundentscheidung für das Einheitsprinzip das Problem der Erwerbssicherung in ganz anderer Weise generieren als die vier schwerpunktmäßig untersuchten, dem Trennungsprinzip verschriebenen Rechtsordnungen.<sup>11</sup>

Ein derart rechtsvergleichender Zugriff auf die Erwerbssicherung forciert auch den derzeit stattfindenden Paradigmenwechsel in der Wahrnehmung des Sachenrechts im Allgemeinen. Lange als statische, auf feststehenden und bereits im Laufe des 19. Jahrhunderts entwickelten Prinzipien gegründete Materie verstanden, für die ein rein nationaler, introvertierter Fokus angemessen schien, ist das Sachenrecht über viele Jahrzehnte hinweg nur selten ins Zentrum rechtsvergleichender Forschung gerückt.<sup>12</sup> Grund dafür ist nicht nur die dem staatlichen Souveränitätsgedanken Rechnung tragende kollisionsrechtliche *lex rei sitae*-Regel, die die Gerichte kaum je zur Anwendung ausländischer Grundstücksvorschriften zwingt,<sup>13</sup> sondern auch das Erscheinungsbild der Materie selbst, die in besonderer Weise durch nationale Regelungen geprägt ist. Diese oft hoch technisierten Normen setzen ein fundiertes Verständnis der relevanten gesetzlichen Bestimmungen sowie umfangreiche Kenntnis von einschlägiger Literatur und Leitentscheidungen voraus und verweigern sich daher bei erster Betrachtung einem schnellen rechtsvergleichenden Zugriff. Insofern stand das Sachenrecht dem Obligationen- und Deliktsrecht, das seit jeher als dynamische, insgesamt durchaus konvergente Materie angesehen wurde und als solche den Harmonisierungsbestrebungen der Europäischen Union entgegenkam, in vielerlei Hinsicht nach. Mittlerweile aber werden gerade die divergierenden sachenrechtlichen Regime immer häufiger als verstecktes Hindernis für die weitere Entwicklung des europäischen Binnenmarktes wahrgenommen. Mit der aufgrund wachsender globaler Vernetzung und technischen Fortschritts zunehmenden Grenzüberbreitung liegt auch der Bedarf zur Harmonisierung oder jedenfalls zum gegenseitigen Verständnis sachenrechtlicher Strukturen und Konzepte, d. h. zur Begleitung der ökonomischen Integration durch eine rechtliche Integration, auf der

<sup>11</sup> Zur Bedeutung des Trennungsprinzips für die Forschungsfrage s. § 1 II.

<sup>12</sup> *Van Erp*, in: Zimmermann/Reimann (Hrsg.), *The Oxford handbook of comparative law*, S. 1044, 1045, der es indes auch nicht versäumt, beachtliche Ausnahmen von der allgemeinen Tendenz zur Vernachlässigung des Sachenrechts aufzuzählen. Zum Schattendasein des *comparative property law* auch v. *Bar/Drobnig*, *Study on Property Law and Non-contractual Liability Law as they relate to Contract Law*, S. 442.

<sup>13</sup> So auch *van Erp*, in: Zimmermann/Reimann (Hrsg.), *The Oxford handbook of comparative law*, S. 1044; *ders.*, *EPLJ* 1 (2012), 1. Zu *lex rei sitae*-Regel s. neben Art. 43 EGBGB etwa auch Art. 10.1 CC; erläuternd zu letzterem etwa *O'Callaghan Muñoz*, *Compendio de derecho civil*, S. 38.

Hand.<sup>14</sup> Als zunehmend dynamisches Feld wird das Sachenrecht zudem auch deshalb erlebt, weil traditionelle juristische Konzepte oft nicht auf die virtuelle Welt mit ihrer wachsenden Bedeutung passen und hier nach flexibleren Strategien gesucht wird. Rolle und Gewicht des *comparative property law* wachsen daher stetig.<sup>15</sup>

## II. Die Forschungsfrage im Kontext des rechtsvergleichenden Forschungsstandes

Im europäischen Kontext lässt sich schon bei erster Betrachtung der Erwerbssicherung eine enorme Bandbreite an Strategien zur Privilegierung des Grundstückskäufers gegenüber Vollstreckungs- und Insolvenzgläubigern sowie Dritterwerbem ausmachen: von Vermerken im Register über verfahrensrechtliche Sperrperioden, Förderung elektronischer Übereignungsformen und an den Antrag zur Eintragung im Liegenschaftsregister geknüpften Rückwirkungsfiktionen bis hin zur rechtsfortbildenden Ausprägung von Rechtsfiguren wie dem deutschem Anwartschaftsrecht oder dem *equitable interest* des englischen Rechts.<sup>16</sup> Auch ohne dezidierte Analyse ihrer Anwendungsbereiche und Auswirkungen auf die Rechtsposition des Käufers liegt dabei nahe, dass die einzelnen Sicherungsmechanismen teils auf unterschiedliche Risikofaktoren reagieren, teils auch schlicht unterschiedliche Schutzstandards etablieren – freilich auch vor dem Hintergrund potenziell divergierender Ausgangsrisiken in den verschiedenen nationalen Rechtsordnungen.<sup>17</sup> Das Untersuchungsfeld offeriert so ein ganzes Portfolio von Forschungsaufgaben: Neben der Suche nach einer sinnvollen Kategorisierung der so

---

<sup>14</sup> *Van Erp*, ERCL 9 (2013), 307, 315. Besonders eindringlich auch *ders.*, Security interests: A secure start for the development of European property law, S. 24.

<sup>15</sup> Auch ohne Güterbewegungen und damit einhergehender grenzüberschreitender Dimension (gilt doch die *lex rei sitae*-Regelung auch für den Eigentumserwerb; dazu eingehend *Akkermans*, in: van Erp, J. H. M./Salomons/Akkermans (Hrsg.), *The future of European property law*, S. 199, 223) ist das Liegenschaftsrecht von europäischen Harmonisierungsbestrebungen nicht unberührt geblieben. So behandeln bereits die Timesharing-Richtlinie (RL 2008/122/EG) und die Zahlungsverzugsrichtlinie (RL 2000/35/EG) jedenfalls in Ansätzen dingliche Rechte an Grundstücken (dazu *Cámara-Lapuente*, ERPL 13 (2005), 797, 800, 823–826). Daneben lassen sich auch in *soft law*-Bereichen bereits Internationalisierungstendenzen im sachenrechtlichen Spektrum finden, etwa mit der nicht abreißen den Debatte um die Euro-Hypothek (vgl. etwa den Vorschlag von *Rupp*, Grundpfandrechte zwischen Flexibilität und Schutz, S. 508–690. Überblick bei *Nasarre-Aznar*, Looking for a model for a Eurohypothec (online zugänglich unter [https://www.researchgate.net/publication/240641411\\_Looking\\_for\\_a\\_model\\_for\\_a\\_Eurohypothec](https://www.researchgate.net/publication/240641411_Looking_for_a_model_for_a_Eurohypothec), zuletzt eingesehen am 29.07.2018).

<sup>16</sup> Im Einzelnen zu den dt., engl., schott. und span. Sicherungsinstrumenten § 6.

<sup>17</sup> S. dazu § 5 II.

vielfältigen Instrumente der Erwerbssicherung gilt es darüber hinaus, Struktur- und Wesensmerkmale, verbindende Elemente wie Unterschiede der Absicherungs- und Immunisierungsmethoden herauszukristallisieren. Besondere Aufmerksamkeit verdient dabei auch das jeweils zugunsten des Grundstückskäufers generierte Schutzniveau und damit die Effektivität respektive Funktionalität der Sicherungsmechanismen. Lässt sich gar ein nachahmenswerter Sicherungsmechanismus mit Modellcharakter auch für andere Rechtsordnungen ausmachen?

Gleichermaßen wegen ihrer dogmatisch ungewöhnlichen Konstruktion wie auch aufgrund ihrer Effektivitätsansprüche sticht dabei eine Methode der Erwerbssicherung von vornherein hervor: Jedenfalls in einzelnen nationalen Rechtsordnungen lassen sich Bemühungen feststellen, dem Käufer das Kaufgrundstück bereits vor Registereintragung respektive Eigentumsübergang zuzuordnen, ihn also bereits nach Abschluss des schuldrechtlichen Vertrages in eine gewisse dingliche Beziehung zur Sache zu setzen. Als Paradebeispiel für eine derart angedeutete kombinatorische Verknüpfung von dinglichen und obligatorischen Elementen in dem subjektiven Recht des zukünftigen Erwerbers mag die Vormerkung des deutschen Rechts genannt sein – sowie auch in verwandter Rechtstradition die Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 des Schweizer ZGB.<sup>18</sup> Inwieweit dem gesicherten Forderungsrecht durch diese bereits dingliche Züge attestiert werden, ob dem Immobiliärerwerber also bereits vor Eintragung im Liegenschaftsregister eine Rechtsstellung mit sachenrechtlicher – oder zumindest nicht mehr nur schuldrechtlicher – Qualität zukommt, bedarf besonderer Aufmerksamkeit und lässt damit eine zweite mögliche Forschungsrichtung zu Tage treten. Im deutschen Recht ist bzgl. der Vormerkungswirkungen bereits von einer Verdinglichung der schuldrechtlichen, auf Übereignung gerichteten Forderung aus dem Kaufvertrag oder auch von einer Vorverlegung der dinglichen Berechtigung am Grundstück gesprochen worden.<sup>19</sup>

Die im Einzelnen problematische Verdinglichungsdebatte lässt sich zwar nicht als rechtsvergleichend lohnendes Untersuchungsfeld ausmachen,<sup>20</sup> auch rechts-

<sup>18</sup> Anders hingegen die „Vormerkung“ österreichischen Rechts; näher dazu v. Bar, *Gemeineuropäisches Sachenrecht*, § 3 Rn. 463 (S. 692).

<sup>19</sup> S. nur *Dulckeit*, Die Verdinglichung obligatorischer Rechte; *Schnoor*, Die Vorverlegung des dinglichen Erwerberschutzes beim Grundstückskauf; *Canaris*, in: *Jakobs/Knobbe-Keuk/Picker u. a. (Hrsg.), Festschrift für Werner Flume zum 70. Geburtstag*, S. 371 ff.; *Weitmaier*, in: *Canaris/Diederichsen (Hrsg.), Festschrift für Karl Larenz zum 80. Geburtstag*, S. 705 ff.; *Wörbelauer*, DNotZ 1963, 580, 581. Krit. zum Begriff der Verdinglichung hingegen *Füller*, *Eigenständiges Sachenrecht?*, S. 85, der allein den Terminus „Verabsolutierung relativer Rechte“ für korrekt hält. Die Diskussion um die „Verdinglichung obligatorischer Rechte“ vermische inkommensurable Größen, da regelmäßig die absoluten Wirkungen relativer Rechte thematisiert werden; s. dazu und zu weiterer Kritik noch § 8 I. 1.

<sup>20</sup> Dazu eingehend § 8 I. 1.

ordnungsübergreifend mag man aber durchaus analysieren, inwieweit im Rahmen der Erwerbssicherung Übereignungsansprüche sichtbar werden, die vermittels eines Sicherungsmittels oder gar mittels sachenrechtlicher Automatismen ungeachtet ihrer personenbezogenen Struktur zumindest einzelne sachenrechtliche Strukturmerkmale aufweisen. Nicht nur die Methode, sondern bereits die schlichte Existenz derartiger Aufwertungsprozesse gilt es zu überprüfen: Sind tatsächlich *rechtsordnungsübergreifend* Schutzstrategien zugunsten des Immobiliärerwerbers zwischen Kaufvertrag und Eigentumsübergang auszumachen, die die Rechtsnatur seines geschützten schuldrechtlichen Anspruchs in ein *aliud* metamorphosieren lassen? Auch die Kategorisierbarkeit dieses *aliud* wird Thema werden: Kann ihm dingliche Qualität nachgewiesen werden oder handelt es sich schlicht um eine zwischen Schuld- und Sachenrecht oszillierende Zwischenrechtsform und damit jedenfalls potenziell um eine Bruchstelle in der jeweiligen nationalen Systematik subjektiver Rechte?

Eine fundierte Auseinandersetzung gerade mit dieser zweiten, auf die Verstärkung des schuldrechtlichen Anspruchs fokussierten Forschungsfrage muss dabei drei Ebenen voneinander trennen: 1. die Bedeutung des Trennungsprinzips für das Entstehen einer risikoträchtigen Zeitspanne; 2. das Erfordernis eines Anspruchs auf Naturalerfüllung, der gegen die typischen Nichterfüllungsrisiken geschützt werden kann; sowie 3. die grundsätzliche Dichotomie von dinglichen und obligatorischen Rechten mit ihren Wesensmerkmalen, an denen der gesicherte Anspruch zu messen ist.<sup>21</sup>

Die Auswirkungen des Übereignungssystems (1.) für die Forschungsfrage liegen auf der Hand: Der Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und damit die Risikosituation für den Käufer hängen entscheidend davon ab, ob die Rechtsordnung dem Einheitsprinzip folgt und damit Abschluss des Kaufvertrages und Eigentumsübergang zusammenfallen lässt oder aber Kaufvertrag und Übereignung als zwei getrennte Vorgänge auffasst.<sup>22</sup> *In principio* kennt nur das Trennungsprinzip eine Zeitspanne, in der die Immunisierung gegen das Nichterfüllungsrisiko durch Schaffung oszillierender Zwischenrechtsformen notwendig werden würde; es soll daher im Fokus der Untersuchung stehen, während für das Einheitsprinzip

---

<sup>21</sup> Eindringlich dazu auch *Michaels*, Sachzuordnung durch Kaufvertrag, S. 35–47.

<sup>22</sup> Darauf weist auch *Ernst*, in: Jakab/Ernst (Hrsg.), Kaufen nach Römischen Recht, S. 83, 84, zugespitzt auf den Fall des Doppelverkaufs, hin. Daneben gewinnt auch die Ausgestaltung des Übereignungsregimes als Konsens- oder Traditionsprinzip Bedeutung für Existenz und Dauer einer Zeitspanne zwischen Verpflichtung und Verfügung; dabei meint Tradition als *pars pro toto* das Erfordernis eines Vollzugsaktes (der auch in der Eintragung in ein Register bestehen kann). *Michaels*, Sachzuordnung durch Kaufvertrag, S. 37–39 schreibt gar nur der Entscheidung für Konsens- oder Traditionsprinzip eine tragende Rolle für die Risikoposition des Käufers zu.



nur punktuell aufgezeigt werden wird, dass faktisch ähnliche, wenn auch dogmatisch anders strukturierte Problemkonstellationen denkbar bleiben.<sup>23</sup> Schon die Auswahl der Vergleichsrechtsordnungen hat dieser Weichenstellung Rechnung getragen: Deutsches, englisches, spanisches und schottisches Recht folgen – jedenfalls im Immobiliarebereich<sup>24</sup> – gleichermaßen dem Trennungsprinzip.

Das Anerkenntnis der Naturalerfüllung (2.) durch die zu untersuchenden Rechtsordnungen grenzt den Forschungsgegenstand dann weiter ein: Zentrale Prämisse jeglicher Immunisierung gegen Nichterfüllungsrisiken durch Aufwertung der schuldrechtlichen Rechtsposition des Käufers ist, dass diesem überhaupt ein Anspruch auf Erfüllung *in natura*, nicht bloß auf Geldersatz zusteht. Dies bedingt die aus deutscher Sicht zunächst befremdliche Feststellung, dass die untersuchte Rechtsordnung überhaupt den Grundsatz der Naturalerfüllung vorsehen muss (jedenfalls für immobilarsachenrechtliche Sachverhalte), ist doch sonst eine Immunisierung dieses Anspruchs gegen erfüllungshindernde Ereignisse gar nicht denkbar. In einer Rechtsordnung, die die Naturalerfüllung als absolute Regel etabliert und in § 241 Abs. 1 BGB fest verankert hat,<sup>25</sup> scheint diese Voraussetzung zwar redundant. In gänzlich anderer Rechtstradition hingegen anerkennen Common Law-Rechtsordnungen zwar grundsätzlich ein Primärrecht auf Naturalerfüllung,<sup>26</sup> schließen aber regelmäßig die Klage auf Naturalerfüllung aus und beschränken die vertragliche Haftung damit auf Geldersatz.<sup>27</sup> Dabei ist der Ersatz in Geld dogmatisch auch nicht als Durchsetzung des Erfüllungsanspruchs konzipiert, sondern wird vielmehr als deliktische Haftung für einen Vertragsbruch (*tort of conversion*) verstanden.<sup>28</sup> Allerdings verschließen sich auch Common Law-Rechtsordnungen nicht der Erkenntnis, dass monetärer Schadenersatz in vielen Fällen die enttäuschten Gläubigerinteressen nicht aufwiegen kann; die englische Kanzleigerichtsbarkeit etablierte schon früh die *specific performance* und verhalf damit dem römisch-rechtlichen Rechtsgrundsatz

<sup>23</sup> S. dazu den Überblick über die franz., ital. und port. Rechtsordnung, im Besonderen § 9 II., III.

<sup>24</sup> Gerade das engl. Recht folgt im Fahrnisbereich dem Einheitsprinzip, s. nur sec. 2 (4) Sale of Goods Act 1979.

<sup>25</sup> Mit der hier etablierten vorrangigen Naturalerfüllungspflicht des Schuldners korrespondiert denknotwendigerweise auch ein – ebenfalls vorrangiges – Recht des Gläubigers auf die Naturalerfüllung. Zum Ganzen ausführlich *Riehm*, Der Grundsatz der Naturalerfüllung, S. 104.

<sup>26</sup> Dazu eindringlich *Bogle/Pomeroy*, Code remedies: Remedies and Remedial Rights by the Civil Action, S. 2; *Riehm*, Der Grundsatz der Naturalerfüllung, S. 33; *Unberath*, Die Vertragsverletzung, S. 205–206; *Weller*, Die Vertragstreue, S. 127–147.

<sup>27</sup> *Riehm*, Der Grundsatz der Naturalerfüllung, S. 128. S. auch *Zimmermann*, The Law of Obligations, S. 776–777; *Limmer*, EPLJ 2 (2013), 320, 327; *Zimmermann*, ZEuP 1993, 4, 26.

<sup>28</sup> *Riehm*, Der Grundsatz der Naturalerfüllung, S. 128. Ausführlich zum Ganzen auch v. *Bar*, Gemeineuropäisches Sachenrecht, § 1 Rn. 29–31 (S. 42–45).

## Register

- Absolutheit
- ~ als Wesensmerkmal der *derechos reales* 77
  - ~ der *property rights* 81 f.
  - ~ des kontinentaleuropäischen Eigentumskonzepts 92–94
  - ~ dinglicher Rechte 68–73
- Absonderungsrecht 71
- abstract of title* 121
- Abstraktionsprinzip 113
- accesión inmobiliaria* 105
- actio in personam* 35–41
- actio in rem* 35–41
- actio Publiciana* 48
- adjudication for debt* 166, 168
- Administrationsverfahren 152, 154, 162, 287 f.
- advance notice*
- Entstehung und Anwendungsbereich 295–298, 335 f.
  - Schutzwirkung 375–384, 397–400, 441 f., 517 f.
- Akzessorietät 210 f., 227, 314, 502
- Amtshaftung 126, 209, 219
- Anfechtbarkeit konkurrierenden Erwerbs, *siehe rule against offside goals*
- anotación preventiva*
- *anotación de demanda* 319–321, 390–395, 397, 413, 438–440
  - *anotación de prohibiciones de enajenar o disponer* 178, 321
  - *anotación por defectos subsanables* 317–319
  - ~ *de embargo* 181 f., 199
  - Kategorisierbarkeit 314–316
  - Rechtsnatur und Wesensmerkmale 308–314, 507
- Antizipation dinglicher Wirkungen, *siehe* Erfüllungssantizipation
- Anwartschaftsrecht
- bloße Anwartschaft 222, 439
  - Entstehung 223–228
  - Pfändung 357, 501
  - Rechtsnatur 100, 222 f., 333 f., 501
  - Schutzwirkungen 354–358
  - Übertragung 355
- Arglist 48, 119 f., 126 f., 490–493
- ARTL-Verfahren 257, 292 f.
- asiento de presentación* 135, 173 f., 192, 322–324, 337, 385
- Aufgabeerklärung 346 f.
- Auffassung 50, 113–115
- Bedingungsfeindlichkeit der ~ 32, 138 f.
  - Privilegierung des ~empfängers 143–145, 221, 223–227, 354–358
- Aussonderungsrecht 71, 178 f., 200, 259, 388 f.
- automated registration of title to land*, *siehe* ARTL-Verfahren
- bankruptcy* 149–151, 161–165, 249, 368–370, 380–381
- Bedingung
- Eigentumsvorbehalt 32, 114 f., 145, 304–306, 465–467
  - bedingte Vormerkungsbewilligung 213 f.
- Beeinträchtigung, faktische 137, 354
- Beschlagnahme 142–144, 309, 351
- *siehe auch traba* sowie *land attachment*
- Besitz
- ~recht 20, 22, 488 f.
  - Buch~ 488
  - Eigen~ 389, 456
- Bestandteil, wesentlicher 105
- *accesión inmobiliaria* 105
  - *fixture* 105
- bona fide purchaser*, *siehe* *Equity's Darling*

- Bösgläubigkeit 159–161, 187–191, 273,  
365, 380, 384 f., *siehe auch rule against  
offside goals*  
*breach of contract*, *siehe* Vertragsbruch  
Buchbesitz 488
- certificación registral* 326, 400  
*charge* 156, 263, 364 f., 372  
*charging order* 155–157, 370–373  
*compromis de vente*, *siehe* Kaufvertrags-  
versprechen  
*concurso* 174–179, 388 f.  
*consideration* 242, 248, 290  
*contratto preliminare* 464 f., 470–472,  
*siehe auch trascrizione del contratto  
preliminare*  
*contrato-promessa* 465, 472–475  
*crystallisation* 262 f.  
*curtain principle* 250
- deed* 58 f., 116–118, 123 f., 295–297  
Deliktsschutz 353, 487–490  
*delivery* 117 f., 124  
*derecho de prenda* 306  
*derecho expectante* 307 f., 386–389, 402 f.,  
437 f.  
*derecho real* 76–79  
*disposition* 123 f., 170–172, 262–270,  
274–279  
*doctrine of equitable conversion* 233–246,  
*siehe auch trust, constructive*  
*dominium*  
– ~ *directum* 98 f.  
– ~ *utile* 98 f.  
– *duplex* ~ 92  
Doppelverkauf 42–45, 139–143, 147 f.,  
183–187, 456–461  
Drittwiderrspruchsklage 71 f., 349 f., 355, 359
- e-conveyancing* 252–255, 292–293,  
*siehe auch* Registrierung, elektronische  
Eigenbesitz 389, 456  
Eigentum  
– bonitarisches ~ 48–51  
– kontinentaleuropäisches ~skonzept  
92–94, 97–100  
– *ownership* 94–97  
– *quiritisches* ~ 46–51
- Eigentumsvorbehalt 32, 114 f., 304–306,  
465–467  
– *reserva de dominio* 304–308, 386–389  
– *riserva di proprietà* 465 f.  
Eingangsvermerk, *siehe asiento de  
presentación*  
Einheitssystem/-prinzip 9 f., 451–476  
einstweilige Verfügung 211, 213, 220 f.  
Eintragung  
– deklaratorische ~ 134–137, 457  
– ~spflicht 59 f., 135, 452  
– konstitutive ~ 110–113, 115, 118–120,  
124–127  
Elisionskraft 342–344, 348–351  
*embargo* 180–182, 199 f.  
*Equity's Darling* 362 f., 430 f.  
Erbbaurecht 71  
Erfüllungsantizipation 240, 410–412, 485  
*estate* 94 f.
- fe pública registral* 198, 312 f., *siehe auch*  
Glaube, öffentlicher  
Fehleridentität 116  
*feoffment* 58  
Feudalismus 57 f., 94 f., 97 f.  
*finca* 103 f.  
*fine* 58  
*fixture* 105  
*floating charge* 152, 154  
– *siehe auch* Receivership-Verfahren  
– *crystallisation* 262 f.  
– Übernahme ins schottische Recht 170 f.,  
261–265  
*following* 367  
*foreclosure* 171  
Formfreiheit 128 f., 453, 455  
*fraud*, *siehe* Arglist  
Fruchtziehung 78, 171, 194, 376
- gap risk* 294  
Gebot, geringstes 350 f., 407  
Glaube, öffentlicher 198, 312 f., *siehe auch*  
*fe pública registral*  
Gleichheit der Gläubiger 142, 388  
Grundbuch  
– *siehe auch* Register  
– Glaube, öffentlicher 198, 312 f.

- ~berichtigung 102, 120, 198, 346,  
*siehe auch rectification*
- ~modell 110 f., 483–485
- ~sperre, *siehe* Registersperre
- Grundstück 103 f.
  
- Herausgabeanspruch, *siehe* Vindikation
- Hilfsanspruch 216, 344–346, 351, 427
- Hybridrecht 479–493
  
- Immobilie 104
- in iure cessio* 47 f.
- infestment* 61, 124
- inhibition* 166–168, 170, 294 f., 299, 378,  
*siehe auch Register of Inhibitions*
- inopposabilité* 100, 435, 456–461, 482
- *siehe auch* Verrelativierung absoluter  
Rechte
- *inoponibilidad* 191–195, 205 f., 400
- insolvency* 152–155, 165 f.
- Administrationsverfahren 152, 154,  
162, 287 f.
- *floating charge* 152, 154, 261–265
- Liquidationsverfahren 152 f., 162, 264,  
280, 288
- Insolvenz 140–142
- Absonderungsrecht 71
- Aussonderungsrecht 71, 178 f., 200,  
259, 388 f.
- *bankruptcy* 149–151, 161–165, 249,  
368–370, 380–381
- *concurso* 174–179, 388 f.
- *insolvency* 152–155, 165 f.
- ~beständigkeit dinglicher Rechte 69, 71 f.
- Schutz des Anwartschaftsrecht 354–358
- Schutzwirkungen der Vormerkung 348 f.
- *sequestration* 161–165, 274–280, 289,  
291
- Übergang der Rechtsinhaberschaft 149,  
153, 162 f., 384 f.
- Wahlrecht des ~verwalters 141 f., 149 f.,  
152 f.
- interest, equitable/interest, beneficial* 97,  
229–240, 333–335, 428–433
- investigation of title* 121 f., 245, 362
- investitura* 54 f.
- ius ad rem* 42–45, 187–189, 266, 393 f.,  
426–428, 438–440
  
- Kaufvertrag
- Formfreiheit 128 f., 453, 455
- Naturalerfüllung 10–12
- Übereignungsanspruch 91
- Kaufvertragsversprechen 453 f.
- *siehe auch* Vorvertrag
- *promesse de vente synallagmatique* 462 f.
- *promesse de vente unilatérale* 454,  
462–464, 468
- Kausalprinzip 128
- Klage
- *anotación de demanda* 319–321,  
390–395, 397, 413, 438–440
- Eintragung der ~erhebung nach franz.  
Recht 469
- Eintragung der ~erhebung nach ital.  
Recht 471
- ~schutz 68–70, 353 f.
- Konsensprinzip 136, 452 f., 455
  
- land* 103 f.
- *registered* ~ 118–122
- *unregistered* ~ 121
- land attachment* 168–170, 381 f.
- land charge* 156, 364 f.
- Lastentragung/Lastenverteilung 345, 404 f.
- letter of obligation* 295, 298 f.
- lex rei sitae* 6
- Liegenschaftsregister, *siehe* Register
- lien, equitable* 238, 369
- Liquidationsverfahren 152 f., 162, 264,  
280, 288
- Löschungsbewilligung 353
  
- mancipatio* 47 f.
- Miete 20, 78 f., 347 f.
- mirror principle* 364
- Mischform, *siehe* Hybridrecht
- modo, siehe teoría del título y el modo*
  
- Nachforschungsobliegenheit 362, 469
- *siehe auch investigation of title*
- Naturalerfüllung 10–12
- *specific implement* 11
- *specific performance* 10 f.
- nota marginal* 318

- Notar
- Beratungs- und Kooperationspflichten 209, 323, 328 f., 459, 470
  - Haftpflichtversicherung 31
  - ~anderkonto 112, 329
  - ~ielle Beurkundung 60 f., 128 f., 132–134, 173, 453–455, 472
- notice*
- *advance* ~ 295–298, 335 f., 375–384, 397–400, 441 f., 517 f.
  - *priority* ~ 249–251, 363–365
- numerus apertus* 437 f.
- numerus clausus* 80, 86, 228, 430
- Nutzenverteilung 345, 404 f.
- official search*
- *with priority* 121 f., 247–249, 372 f.
  - *without priority* 248
- Optionsrecht/-vertrag 33, 160, 251, 327
- overreaching* 362 f., 365
- overriding interest* 364
- ownership* 94–97
- par conditio creditorum*, *siehe* Gleichheit der Gläubiger
- perfection* 23
- persistent right* 432
- Pfändung 180 f., 199 f., 222, 227 f.
- *siehe auch* *derecho de prenda*
  - Pfandrecht am Kaufpreis 238, 369, 465
  - ~spfandrecht 155 f., 370–372
- Prätendentenstreit, *siehe* Doppelverkauf
- precontrato* 33 f., 134, 173, 327 f.
- prenotación Picard* 468
- Prioritätsprinzip 140, 182, 190, 204, 363 f., 371
- formelles ~ der GBO 219 f.
- priority notice* 249–251, 363–365
- priority protection* 252–255, 364
- Privatsystem 110, 112 f., 486 f.
- promesse de vente* 454, 462–464, 468 f.
- property* 79 f.
- property right* 79–83
- protected interest* 372
- publicité foncière* 456
- Publizitätsprinzip 44, 284, 508–510, *siehe auch* *publicité foncière*
- Randvermerk 324, 404, *siehe auch* *nota marginal*
- Rang
- ~fähigkeit 343, 350, 358, 373 f.
  - ~reservierung 397–400
  - ~wirkung 343
- Ratenkauf 459, 466
- Receivership-Verfahren 152, 154, 161, 166, 287, *siehe auch* *floating charge*
- Recht, dingliches
- Absolutheit 68–73, 77, 81 f.
  - beschränkt ~ 99, 343, 346 f.
  - *derecho real* 76–79
  - *property right* 79–83
  - *real right* 85–87
  - *right in rem* 83–85
  - Wesensmerkmale 65–75
- Rechtsstreit, *siehe* Klage
- rectification* 126, 489, *siehe auch* Grundbuchberichtigung
- Register
- *siehe auch* Grundbuch
  - *Land* ~ 115 f., 118–120
  - *Land* ~ *of Scotland* 122–127
  - ~ *of Inhibitions* 166 f., 289 f.
  - ~ *of Sasines* 61, 122–125
  - ~sperre 178, 221, 318 f., 321, 324–326
  - *Registro de la Propiedad* 134–137
  - ~abruf, *siehe* *official search*
- Registrierung, elektronische 292 f., 329, 486
- *siehe auch* *e-conveyancing*
- registration gap* 252–254, 336 f.
- Registrierungszwang, *siehe* Eintragungspflicht
- Relativität der Schuldverhältnisse 201, 352, 504 f.
- relativity of title* 81 f.
- reserva de dominio* 304–308, 386–389
- right in rem* 83–85
- right, real* 85–87
- riserva di proprietà* 465 f.
- Rückgriffsanspruch 239
- Rückwirkung 247, 324, 375 f., 386, 403–405
- rule against offside goals* 159–162, 282, 379 f., 384 f.

- Sachenrecht, *siehe* Recht, dingliches  
 Sachherrschaft, unmittelbare 68, 401 f., 443  
*sala* 54 f.  
 Schadenersatzanspruch 70, 148, 159, 320,  
 365, 463, 490–492  
 Schenkung 146, 189 f.  
*sequestration* 161–165, 274–280, 289, 291  
*Sharp trust*, *siehe trust clause*  
 Sicherungseigentum 21, 100  
 Sittlichkeitserwägungen/Sittenwidrigkeit  
 490–493  
*specific implement* 11  
*specific performance* 10 f.  
 Spiegelbildprinzip, *siehe mirror principle*  
 Sukzessionsschutz 69–71, 352 f.  
 Surrogation, dingliche 365–368, 408
- tenure* 94  
*teoría del título y el modo* 127–134  
*tercería de dominio* 182, 200, 387 f.,  
*siehe auch* Drittwiderspruchsklage  
*title* 96 f.  
 – *abstract of* ~ 121  
 – *indefeasible* ~ 102, 119  
 – *investigation of* ~ 121 f., 245, 362  
 – *relativity of* ~ 81 f.  
 – ~ *insurance* 487  
 Torrens-System 111  
*traba* 180–182  
*tracing* 365–368, 408  
*traditio*  
 – ~ nach römischem Recht 48–53  
 – ~ im spanischen Recht 131–134, 137  
 Traditionsprinzip 53 f., 123, 131–134  
 Transkriptionsregister 112 f., 486 f.  
*trascrizione del contratto preliminare*  
 470–472  
 Trennungsprinzip 9 f.  
 Treuhand 72, 100, 179, *siehe auch trust*  
*trust*  
 – *siehe auch doctrine of equitable*  
*conversion* sowie *interest, equitable*  
 – *bare* ~ 238, 368–371, 410  
 – *constructive* ~ 229–231, 233–236,  
 258–260  
 – historische Entwicklung 231–233  
 – ~ *clause* 279–283, 384 f., 435 f.
- Übereignungsanspruch 91  
 Übergabe 54–56, 58–60  
 – *siehe auch* Traditionsprinzip sowie  
*traditio*  
 – ~surrogate 132, 173, 186  
 Uneinwendbarkeit, *siehe inopposabilité*  
 Unwirksamkeit, relative 93, 342–345,  
 391–393, 397–401  
*use* 231–233, *siehe auch trust*
- vendor-purchaser constructive trust*,  
*siehe trust*  
 Veräußerungsverbot 142, 177 f., 217  
 Verdinglichung obligatorischer Rechte  
 18–25  
 Verfügungsschutz 247 f., 250, 352 f., 358 f.,  
 406–408, *siehe auch* Sukzessionsschutz  
 Verfügungsverbot 220 f., 321, 338, 358 f.,  
 426–428, *siehe auch inhibition*  
 Verkehrsfähigkeit 213 f., 222, 307, 339 f.  
 Verrelativierung absoluter Rechte 193–195,  
 495, *siehe auch inopposabilité*  
 Vertrag, dinglicher 54, 113–115, 453  
 Vertragsbruch 10, 147, 150, 158, 379, 491  
 Vertragsprinzip, *siehe* Konsensprinzip  
 Vertragsversprechen, *siehe* Kaufvertrags-  
 versprechen  
 Vindikation 47, 70, 188, 474  
 Vorbehaltseigentum, *siehe* Eigentums-  
 vorbehalt  
 Vorkaufsrecht 160, 208, 216  
 Vorleistung 4, 112  
 Vormerkung  
 – Amts~ 210  
 – Ersterwerb 210–214  
 – Rechtsnatur 215–218  
 – Schutzwirkung 342–353  
 – Zweiterwerb 214  
 Vorvertrag  
 – *siehe auch* Kaufvertragsversprechen  
 – *contratto preliminare* 464 f., 470–472  
 – *contrato-promessa* 465, 472–475  
 – Eintragung des ~s 327 f., 468–475  
 – *precontrato* 33 f., 134, 173, 327 f.  
 – *promesse de vente* 454, 462–464, 468 f.

- Wahlrecht des Insolvenzverwalters 141 f.,  
149 f., 152 f.
- Wertersatz 351, 365
- Wertverfolgung, *siehe tracing*
- Widerspruch 309, 315, 391 f.
- winding up*, *siehe* Liquidationsverfahren
- Wohnungseigentum 71
- Zuschlag 350 f., 359
- Zwangsversteigerung 142, 182, 350 f.
- Zwangsverwaltung, *siehe* Receivership-  
Verfahren
- Zwangsvollstreckung  
– *adjudication for debt* 166, 168
- Beschlagnahme 142–144
- *charging order* 155–157, 370–373
- Drittwiderspruchsklage 71 f., 349 f., 355,  
359
- *embargo* 180–182, 199 f.
- *foreclosure* 171
- *land attachment* 168–170, 381 f.
- Schutz des Anwartschaftsrechts 355 f.
- Schutzwirkungen der Vormerkung  
349–351
- *tercería de dominio* 182, 200, 387 f.
- Zwangsversteigerung 142, 182, 350 f.
- Zwischenrecht/Zwitterrecht, *siehe* Hybrid-  
recht