

DOROTHEA ASSMANN

Die Vormerkung
(§ 883 BGB)

Jus Privatum

29

Mohr Siebeck

JUS PRIVATUM

Beiträge zum Privatrecht

Band 29



Dorothea Assmann

Die Vormerkung
(§ 883 BGB)

Mohr Siebeck

Dorothea Assmann: Geboren 1956, 1977–1981 Studium der Rechtswissenschaften in Erlangen; 1985 Zweites Juristisches Staatsexamen; 1985–1993 Akad. Rätin an der Universität Erlangen – Nürnberg; 1993–1996 DFG-Stipendiatin; 1990 Promotion; 1997 Habilitation an der Universität Tübingen; 1997/1998 Lehrstuhlvertretung an der Universität Erlangen – Nürnberg.

Als Habilitationsschrift auf Empfehlung der Juristischen Fakultät der Eberhard-Karls-Universität Tübingen gedruckt mit Unterstützung der Deutschen Forschungsgemeinschaft.

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

Assmann, Dorothea:

Die Vormerkung : (§ 883 BGB) / Dorothea Assmann. – Tübingen :

Mohr Siebeck, 1998

(Jus privatum ; Bd.29)

ISBN 3-16-146981-X

978-3-16-157865-6 Unveränderte eBook-Ausgabe 2019

© 1998 J.C.B. Mohr (Paul Siebeck) Tübingen.

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 Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Das Buch wurde von Guide-Druck in Tübingen aus der Garamond-Antiqua belichtet, auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier der Papierfabrik Niefern gedruckt und von der Großbuchbinderei Heinr. Koch in Tübingen gebunden.

ISSN 0940-9610

Für
Micha, Niko und Alexander

Vorwort

Die Arbeit hat im Sommersemester 1997 der Juristischen Fakultät der Eberhard-Karls-Universität Tübingen als Habilitationsschrift vorgelegen. Rechtsprechung und Literatur sind bis Anfang 1998 berücksichtigt. Die Vorschriften der Insolvenzordnung, die am 1. 1. 1999 in Kraft tritt, sind in Klammern zu den jeweiligen Vorschriften der Konkursordnung genannt.

Die Schrift wurde von Herrn Professor Dr. Wolfgang Marotzke angeregt und betreut. Ihm und dem Zweitgutachter Prof. Dr. Gottfried Schiemann gilt mein Dank. Bedanken möchte ich mich auch bei den Mitgliedern der Juristischen Fakultät der Eberhard-Karls-Universität Tübingen, die mich als „Externe“ außerordentlich freundlich aufgenommen haben. Zu Dank bin ich auch der Deutschen Forschungsgemeinschaft verpflichtet, die es mir durch ein Habilitandenstipendium überhaupt erst ermöglicht hat, die Arbeit anzufertigen, und zudem deren Erscheinen durch einen großzügigen Druckkostenzuschuß unterstützt hat.

Besonderer Dank gebührt meiner Familie: meinem Mann, der allzuoft die „Mutterrolle“ übernehmen mußte und mir in schwierigen Zeiten stets zur Seite stand; meinen Kindern, für die ich leider nicht immer die nötige Zeit und Geduld aufbringen konnte. Ohne den Rückhalt und die unermüdliche Einsatzbereitschaft meines Mannes wäre es mir nicht möglich gewesen, Wissenschaft und Familie miteinander zu vereinbaren.

Erlangen, August 1998

Dorothea Assmann

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---------------|-----|
| Vorwort | VII |
|---------------|-----|

Erstes Kapitel

Einleitung

| | | |
|-----|---|---|
| § 1 | Gegenstand und Gang der Untersuchung | 1 |
| | I. Gegenstand der Untersuchung | 1 |
| | II. Gang der Untersuchung | 3 |
| § 2 | Geschichtliche Entwicklung der Vormerkung | 3 |
| | I. Vorläufer der Vormerkung | 3 |
| | II. Entstehungsgeschichte | 4 |
| § 3 | Sicherungsfunktion der Vormerkung | 5 |
| § 4 | Terminologie | 9 |

Zweites Kapitel

Anwendungsbereich

| | | |
|-----|---|----|
| § 5 | Arten der Vormerkung | 11 |
| | I. Die Löschungsvormerkung gem. §§ 1179, 1179 a und 1179 b BGB | 12 |
| | 1. Sicherbare Ansprüche gem. § 1179 BGB | 13 |
| | 2. Wirkungen gem. §§ 883 II, 888 BGB | 14 |
| | II. Die Amtsvormerkung gem. §§ 18 II, 76 I GBO | 16 |
| | 1. Voraussetzungen | 18 |
| | 2. Wirkungen | 19 |
| | III. Die Vormerkungen nach dem SchiffsRG und dem LuftfzRG | 21 |
| | IV. Die Vormerkung gem. § 34 I 3 VermG | 21 |
| | V. Die Vormerkung auf Bodenreformland gem. Art 233 § 13 IV EGBGB | 24 |
| | VI. Dingliches Vorkaufsrecht | 25 |
| | VII. Die Vormerkung nach dem BauGB | 25 |

| | |
|---|----|
| VIII. Besondere Länderregelungen (Enteignungsvermerke gem. §24 IV PreußEnteignungsG und §6 PreußAGRSiedlG) | 26 |
| §6 Abgrenzung zu anderen Sicherungsbehelfen | 26 |
| I. Widerspruch (§899 BGB) | 26 |
| II. Das dingliche Vorkaufsrecht (§1094 BGB) | 28 |
| §7 Vormerkbare Ansprüche | 30 |
| I. Art der Ansprüche | 30 |
| 1. Privatrechtliche Ansprüche | 30 |
| 2. Schuldrechtliche Ansprüche | 32 |
| 3. Ansprüche auf dingliche Rechtsänderung | 34 |
| a) Ansprüche auf Einräumung eines Rechts an einem Grundstück | 35 |
| aa) Ansprüche auf Eigentumsübertragung | 35 |
| bb) Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Ankaufsrechte | 38 |
| cc) Ansprüche auf Einräumung eines Grundstücksrechts | 40 |
| b) Ansprüche auf Aufhebung eines Grundstücksrechts | 45 |
| c) Ansprüche auf Einräumung und Aufhebung von Rechten an Grundstücksrechten | 45 |
| d) Ansprüche auf Änderung des Inhalts von Grundstücksrechten und Rechten an Grundstücksrechten | 46 |
| e) Ansprüche auf Änderung des Rangs von Grundstücksrechten .. | 46 |
| 4. Ansprüche auf eine eintragbare Rechtsänderung | 47 |
| 5. Bestehen der Rechte | 48 |
| 6. Rechtsgrund des Anspruchs | 49 |
| II. Künftige und bedingte Ansprüche | 50 |
| 1. Künftige Ansprüche | 50 |
| a) Schwebend unwirksame Verträge | 52 |
| b) Künftige Ansprüche auf Grund letztwilliger Verfügungen | 54 |
| 2. Bedingte Ansprüche | 60 |
| III. Fehlerhafte Ansprüche | 63 |
| 1. Formnichtige Ansprüche | 63 |
| 2. Andere Unwirksamkeitsgründe | 67 |
| §8 Parteien des Anspruchs | 68 |
| I. Schuldner des Anspruchs | 68 |
| 1. Identität von Anspruchsschuldner und Rechtsinhaber | 68 |
| 2. Schuldnerwechsel | 70 |
| II. Gläubiger des Anspruchs | 73 |
| 1. Allgemeines | 73 |
| 2. Sonderprobleme beim Vertrag zugunsten Dritter | 73 |
| a) Anspruch des Dritten | 73 |
| b) Anspruch des Versprechensempfängers | 74 |
| 3. Anforderungen an den Gläubiger | 75 |
| 4. Mehrheit von Gläubigern | 75 |

Drittes Kapitel Gesetzliche Wirkungen der Vormerkung

| | |
|--|-----|
| §9 Der Verfügungsschutz des § 883 II BGB | 78 |
| I. Sachlicher Umfang des Verfügungsschutzes | 79 |
| 1. Verfügungen | 80 |
| a) Aufhebung eines bestehenden Rechts | 80 |
| b) Bewilligung einer Vormerkung | 84 |
| c) Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder des Konkursverwalters | 88 |
| 2. Verfügungen über Zubehör | 89 |
| 3. Den Verfügungen gleichzustellende Veränderungen | 92 |
| a) Erwerb kraft Gesetzes | 92 |
| aa) Enteignung | 92 |
| bb) Erwerb kraft Ersitzung (§ 900 BGB) | 93 |
| cc) Erwerb einer Eigentümerhypothek | 93 |
| dd) Erwerb kraft Rückübertragung nach dem Vermögenszuordnungsgesetz | 94 |
| b) Vermietung und Verpachtung | 95 |
| c) Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen | 99 |
| d) Wegfall der Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb | 102 |
| II. Anspruchswidrige Verfügungen | 106 |
| 1. Anspruchsverteilende Verfügungen | 108 |
| 2. Anspruchsbeeinträchtigende Verfügungen | 108 |
| 3. Zustimmung des Vormerkungsberechtigten | 108 |
| III. Die Person des Verfügenden | 109 |
| IV. Personenbezogener Umfang des Verfügungsschutzes (relative Unwirksamkeit) | 111 |
| 1. Absolute oder relative Unwirksamkeit vormerkungswidriger Verfügungen? | 111 |
| 2. Vorstellungen des historischen Gesetzgebers | 116 |
| 3. Die rechtlichen Konstruktionen der relativen Unwirksamkeit | 117 |
| a) Die herrschende Meinung (Theorie der Eigentumsspaltung) | 118 |
| b) Spaltung der Verfügungsmacht | 119 |
| c) Fingierte Verfügungsmacht | 121 |
| d) Schuldrechtlicher Anspruch gegen den Dritten auf Zustimmung zur Übereignung durch den Vormerkungsschuldner als Nichtberechtigten (<i>Knoke</i>) | 122 |
| e) Absicherungsrecht (<i>Beer</i>) | 123 |
| f) Absolute Wirksamkeit mit relativer Gegenwirkung (<i>Raape</i>) | 124 |
| g) Aufschiebend bedingte Unwirksamkeit | 124 |
| h) Auflösend bedingte Wirksamkeit | 125 |
| i) Die Ansicht <i>Seklers</i> | 127 |
| j) Die Ansicht <i>Güthes</i> | 128 |
| k) Die Ansicht <i>Ruhwedels</i> | 129 |
| 4. Eigener Lösungsvorschlag | 129 |
| a) Umfang der relativen Unwirksamkeit | 130 |
| aa) Vereitelnde Verfügungen | 130 |
| bb) Beeinträchtigende Verfügungen | 135 |

| | |
|--|-----|
| b) Gestaltungsrecht des Vormerkungsberechtigten zur Herbeiführung der absoluten Unwirksamkeit? | 137 |
| c) Ergebnis | 140 |
| V. Dauer des Verfügungsschutzes | 142 |
| 1. Beginn des Verfügungsschutzes | 142 |
| 2. Ende des Verfügungsschutzes | 143 |
| § 10 Die Rangwirkung gem. § 883 III BGB | 144 |
| I. Der Regelungsgehalt des § 883 III BGB | 144 |
| 1. Weiterentwicklung des § 883 II BGB | 144 |
| 2. Rangfähigkeit des künftigen Rechts | 145 |
| 3. Inhalt des künftigen Rechts | 148 |
| 4. Wirksamkeit der Vormerkung | 148 |
| 5. Eintragung des künftigen Rechts | 151 |
| II. Die Rangfähigkeit der Vormerkung | 153 |
| 1. Rangfähigkeit der Vormerkung auf Grund des § 883 III BGB? | 154 |
| 2. Rangfähigkeit der Vormerkung gem. § 879 BGB? | 155 |
| a) Darstellung der h.M. | 156 |
| b) Voraussetzungen der analogen Anwendung | 158 |
| aa) Zusammentreffen von Vormerkungen mit anderen Belastungen des Grundstücks | 158 |
| (1) Vormerkungen bezüglich dinglicher Belastungen | 158 |
| (2) Eigentumsvormerkungen | 159 |
| bb) Zusammentreffen von Vormerkungen mit anderen Vormerkungen | 160 |
| (1) Vormerkungen bezüglich dinglicher Belastungen | 160 |
| (2) Eigentumsvormerkungen | 161 |
| cc) Zwischenergebnis | 171 |
| 3. Rangfähigkeit der Vormerkung wegen §§ 880, 881 BGB? | 171 |
| a) Anwendbarkeit der §§ 880, 881 BGB auf Vormerkungen bezüglich dinglicher Belastungen | 172 |
| b) Keine Anwendbarkeit der §§ 880, 881 BGB auf Eigentumsvormerkungen | 175 |
| c) Ergebnis | 179 |
| § 11 Die Vormerkung in der Zwangsversteigerung | 179 |
| I. Widerstreit von § 883 II 2 BGB und § 90 ZVG | 180 |
| II. Regelung des § 48 ZVG | 181 |
| 1. Bedeutung des § 48 ZVG | 181 |
| a) Auslegung nach dem Wortlaut | 181 |
| b) Auslegung nach der Gesetzessystematik | 182 |
| c) Die Auslegung nach der Entstehungsgeschichte | 182 |
| d) Auslegung nach dem Gesetzeszweck | 182 |
| e) Ergebnis | 185 |
| 2. Anwendungsbereich des § 48 ZVG | 185 |
| a) Vormerkungen zur Sicherung eines Anspruchs auf Einräumung eines Rechts an einem Grundstück | 186 |
| aa) Art der beschränkten dinglichen Rechte | 186 |
| bb) Zuzahlung gem. §§ 50, 51 ZVG | 188 |

| | |
|--|-----|
| b) Die Eigentumsvormerkung | 192 |
| III. Die Eigentumsvormerkung – ein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht? | 198 |
| 1. Ein aus dem Grundbuch ersichtliches Recht? | 198 |
| 2. Welches Recht? | 199 |
| a) Das künftige Eigentum als entgegenstehendes Recht? | 199 |
| b) Der durch die Vormerkung gesicherte Eigentumsverschaffungsanspruch als entgegenstehendes Recht? | 201 |
| 3. Rechtswidrigkeit der Veräußerung des Vollstreckungsgegenstands .. | 201 |
| a) Beeinträchtigung des Rechts des Vormerkungsberechtigten | 203 |
| b) Keine Duldungspflicht des Vormerkungsberechtigten | 203 |
| 4. Behandlung ähnlicher Institute in der Zwangsversteigerung | 205 |
| a) Eigentumswiderspruch | 205 |
| b) Bedingte Übereignungen im Mobiliarsachenrecht | 206 |
| c) Veräußerungsverbote gem. §§ 135, 136 BGB | 210 |
| 5. Eigene Meinung | 217 |
| IV. Die dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehenden Vormerkungen | 219 |
| 1. Vormerkungen bezüglich dinglicher Belastungen des Grundstücks .. | 219 |
| 2. Eigentumsvormerkungen | 220 |
| a) Rechtslage bei Untätigkeit des Vormerkungsgeschützten | 220 |
| b) Rechtslage bei Eigentumserwerb des Vormerkungsberechtigten während des Vollstreckungsverfahrens | 220 |
| aa) Eigentumserwerb zwischen Verfahrensordnung und Wirksamwerden der Beschlagnahme | 221 |
| bb) Eigentumserwerb nach Wirksamwerden der Beschlagnahme | 221 |
| V. Die dem Recht des betreibenden Gläubigers nachgehenden Vormerkungen | 223 |
| 1. Die herrschende Meinung | 224 |
| a) Erlöschen der Vormerkungen | 224 |
| b) Wertersatz gem. § 92 I ZVG | 224 |
| c) Höhe des Wertersatzes | 227 |
| d) Anwendbarkeit des § 91 II ZVG | 228 |
| e) Gleichstellung mit aufschiebend bedingten Rechten | 228 |
| f) Anmeldung gem. § 114 ZVG | 229 |
| 2. Eigene Meinung | 230 |
| a) Eigentumserwerb nach Beschlagnahme und vor Zuschlag | 230 |
| b) Wirkung des Zuschlags | 232 |
| aa) Vormerkungen bezüglich beschränkter dinglicher Grundstücksrechte | 233 |
| bb) Eigentumsvormerkungen | 233 |
| c) Wertersatz | 234 |
| § 12 Die Wirkung bei Insolvenz des Schuldners | 237 |
| I. Sicherung durch § 883 II 2 BGB | 237 |
| II. Sicherung durch § 24 KO (§ 106 InsO) | 237 |
| 1. Verhältnis von § 17 (103 InsO) zu § 24 KO (§ 106 InsO) | 238 |
| a) Allgemeines | 239 |

| | |
|---|-----|
| b) Die Entscheidung des BGH vom 29. 10. 1976 | 239 |
| c) Die Neuregelung des § 24 S. 2 KO (§ 106 I 2 InsO) | 240 |
| d) Kritik an der Entscheidung des BGH vom 29. 10. 1976 | 240 |
| 2. Voraussetzungen des § 24 KO (§ 106 InsO) | 245 |
| a) Art der Vormerkung | 245 |
| aa) Amtsvormerkung | 246 |
| bb) Vormerkung gem. §§ 883ff. BGB | 246 |
| b) Art der vormerkungsgesicherten Ansprüche | 246 |
| aa) Gesetzliche Ansprüche | 246 |
| bb) Künftige vormerkungsgesicherte Ansprüche i.S.v. § 883 I 2 BGB | 247 |
| cc) Gegenseitiger Vertrag? | 250 |
| c) Zeitliches Verhältnis von Vormerkung und Konkursöffnung .. | 250 |
| 3. Rechtsfolgen des § 24 KO (§ 106 InsO) | 252 |
| a) Erfüllungsanspruch des Vormerkungsberechtigten | 252 |
| b) Kein Wahlrecht des Vormerkungsberechtigten | 253 |
| c) Rechtsnatur des Erfüllungsanspruchs des Vormerkungsberechtigten | 253 |
| aa) Keine Konkursforderung | 254 |
| bb) Kein Aus- oder Absonderungsrecht | 254 |
| cc) Keine Masseschuld gem. § 59 KO (§ 55 InsO) | 255 |
| dd) Eigene Meinung | 255 |
| III. Behandlung vormerkungswidriger Rechte im Konkurs | 255 |
| IV. Der Nachlaßkonkurs | 258 |
| V. Konkursanfechtung gem. §§ 29ff. KO (§§ 129ff. InsO) | 258 |
| 1. Anfechtbarkeit der Vormerkung | 259 |
| a) § 30 Nr. 1 1. HS KO (§ 132 InsO) | 259 |
| b) § 30 Nr. 1 2. HS (§ 130 InsO) und Nr. 2 KO (§ 131 InsO) | 260 |
| c) § 31 KO (§ 133 InsO) | 261 |
| d) § 32 KO (§ 134 InsO) | 262 |
| e) Rechtsfolgen einer wirksamen Anfechtung der Vormerkungsbewilligung | 263 |
| 2. Anfechtbarkeit des Erfüllungsgeschäfts | 264 |
| VI. Die Wirkung im Vergleichsverfahren | 265 |
| 1. Konkursbeendender Zwangsvergleich | 265 |
| 2. Konkursabwendender Vergleich | 265 |
| § 13 Die Wirkung bei Tod des Schuldners (§ 884 BGB) | 266 |
| I. Anwendungsbereich | 269 |
| 1. Anwendbarkeit auf vom Erblasser herrührende Vormerkungen | 269 |
| 2. Nichtanwendbarkeit auf Zwangsvormerkungen nach dem Erbfall .. | 270 |
| 3. Anwendbarkeit auf vom Erben bewilligte Vormerkungen? | 270 |
| a) Wortlaut des § 884 | 270 |
| b) Systematische Stellung im Gesetz | 271 |
| c) Sinn und Zweck der Regelung | 273 |
| d) Ergebnis | 274 |
| II. Inhaltliche Beschränkung des § 884 BGB | 275 |

| | |
|---|-----|
| III. Keine Anwendung des § 884 BGB bei Erbfall des vormerkungswidri- gen Erwerbers | 275 |
| 1. Erbfall des vormerkungswidrigen Erwerbers | 275 |
| 2. Erbfall des wahren Berechtigten | 275 |

Viertes Kapitel Rechtsnatur der Vormerkung

| | |
|--|-----|
| § 14 Dingliches Recht | 277 |
| I. Die einzelnen Spielarten dieser Ansicht | 278 |
| 1. Identität der Vormerkung mit dem künftigen Recht | 278 |
| 2. Die Vormerkung als das bedingte künftige Recht | 278 |
| 3. Die Vormerkung als eigenständiges dingliches Recht | 278 |
| II. Kritische Würdigung | 281 |
| 1. Gesetzssystematik | 281 |
| 2. Gesetzesterminologie | 281 |
| 3. Wesensgehalt | 282 |
| 4. Entstehungsgeschichte | 282 |
| 5. Merkmale eines dinglichen Rechts bei der Vormerkung | 282 |
| a) Das Wesen des dinglichen Rechts | 282 |
| aa) Die Unmittelbarkeit der Sachbeziehung | 283 |
| bb) Die Absolutheit | 285 |
| cc) Die Zuordnungsfunktion | 286 |
| dd) Die Ansicht <i>Rosenbergs</i> | 286 |
| ee) Stellungnahme | 287 |
| b) Anwendung auf die Vormerkung | 287 |
| aa) Unmittelbare Sachherrschaft | 288 |
| bb) Absolutheit | 289 |
| 6. Ergebnis | 291 |
| § 15 Erwerbsberechtigung, Anwartschaftsrecht und ähnliche Rechts- institute | 291 |
| I. Analogie zur Rechtsstellung aus einer bedingten Verfügung | 291 |
| II. Erwerbsberechtigungen | 293 |
| III. Die Vormerkung als Anwartschaftsrecht | 294 |
| IV. Der durch Vormerkung gesicherte Auflassungsempfänger als Anwart- schaftsberechtigter | 295 |
| V. Bedürfnis für ein Anwartschaftsrecht des vormerkungsgesicherten Auflassungsempfängers? | 298 |
| § 16 Verfügungsbeschränkung/Veräußerungsverbot | 304 |
| I. Verfügungsbeschränkung | 304 |
| II. Veräußerungsverbot | 306 |
| 1. Gemeinsamkeiten und Unterschiede | 307 |
| 2. Ergebnis | 309 |

| | |
|--|-----|
| § 17 Negatives Herrschaftsrecht | 310 |
| § 18 Ius ad rem | 310 |
| § 19 Bloßer Sicherungsvermerk im Grundbuch / Sicherungsmittel eigener Art | 312 |
| I. Bloßer Sicherungsvermerk im Grundbuch | 312 |
| II. Sicherungsmittel eigener Art | 313 |
| § 20 Eigene Meinung | 315 |
| I. Materielles Sicherungsmittel ohne eigene Rechtsqualität | 315 |
| II. Die Vormerkung im Spannungsfeld zwischen Schuld- und Sachenrecht | 317 |
| III. Auswirkungen der Vormerkung auf den gesicherten Anspruch | 318 |
| IV. Der vormerkungsgesicherte Anspruch im Spannungsfeld zwischen relativen und absoluten Rechten | 318 |
| 1. Verdinglichung des vormerkungsgesicherten Anspruchs? | 320 |
| 2. Der vormerkungsgesicherte Anspruch als absolutes Forderungsrecht | 323 |
| V. Ergebnis | 326 |
| VI. Konsequenzen | 326 |

Fünftes Kapitel

Entstehung und Untergang der Vormerkung

| | |
|---|-----|
| § 21 Entstehung der Vormerkung | 328 |
| I. Allgemeines | 328 |
| II. Die Bewilligung der Vormerkung | 328 |
| 1. Rechtsnatur der Bewilligung | 330 |
| a) Formelle oder materielle Willenserklärung | 330 |
| b) Verfügungscharakter der Bewilligung und Eintragung der Vormerkung | 331 |
| 2. Form | 334 |
| 3. Empfänger der Bewilligung | 334 |
| 4. Bedingte Vormerkung | 336 |
| 5. Bewilligung des betroffenen Rechtsinhabers | 338 |
| 6. Verfügungsbefugnis des Bewilligenden | 339 |
| 7. Zustimmungs- bzw. Genehmigungsbedürftigkeit von Vormerkungsbewilligungen | 340 |
| III. Fiktion der Bewilligung gem. §§ 894, 895 ZPO | 342 |
| 1. Anwendbarkeit des § 894 ZPO | 342 |
| 2. Fiktion einer Eintragungsbewilligung gem. § 895 ZPO | 343 |
| IV. Einstweilige Verfügung | 343 |
| 1. Sicherbarer Anspruch | 343 |
| 2. Verfügungsgrund | 344 |

| | |
|--|-----|
| V. Die Eintragung | 345 |
| 1. Die formellrechtlichen Eintragungsvoraussetzungen | 345 |
| 2. Inhalt der Eintragung | 346 |
| VI. Vormerkung und Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs (§ 891 BGB) | 346 |
| VII. Der Erwerb vom Nichtberechtigten (§§ 892ff. BGB) | 347 |
| 1. Direkte Anwendbarkeit des § 892 BGB | 348 |
| 2. Anwendbarkeit des § 893 BGB | 349 |
| 3. Gutgläubiger Erwerb bei erzwungenen Vormerkungen? | 351 |
| a) Vormerkung auf Grund einstweiliger Verfügung | 351 |
| b) Vormerkung auf Grund einer gem. § 894 ZPO fingierten Bewilligung | 352 |
| c) Vormerkung auf Grund einer gem. § 895 ZPO fingierten Bewilligung | 352 |
| 4. Zeitpunkt des guten Glaubens | 355 |
| 5. Ergebnis | 357 |
| VIII. Wirkungen der gutgläubig erworbenen Vormerkung auf den Erwerb des künftigen Rechts (Erwerbsschutz) | 357 |
| 1. Grundlagen für einen Erwerbsschutz | 358 |
| a) Keine gesetzlichen Grundlagen | 358 |
| b) Sicherungsfunktion der Vormerkung | 358 |
| c) Konsequenz aus der Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs der Vormerkung | 360 |
| d) Bedürfnis für einen Erwerbsschutz | 362 |
| e) Die Vorschriften des gutgläubigen Erwerbs als Grundlage | 363 |
| 2. Ergebnis | 370 |
| IX. Umfang des gutgläubigen Erwerbs | 371 |
| | |
| § 22 Untergang der Vormerkung | 373 |
| I. Automatische Erlöschenstatbestände | 374 |
| 1. Erlöschen des gesicherten Anspruchs | 374 |
| a) Erfüllung (§ 362 I BGB) | 374 |
| b) Aufhebung und Erlaß | 375 |
| c) Ausfall der aufschiebenden bzw. Eintritt der auflösenden Bedingung | 377 |
| d) Ausschluß des Übergangs der Vormerkung bei Abtretung des gesicherten Anspruchs | 377 |
| e) Unmöglichwerden der Leistung | 378 |
| f) Konfusion | 380 |
| 2. Weitere Fälle | 382 |
| a) Aufhebung der zugrundeliegenden einstweiligen Verfügung | 383 |
| b) Aufhebung eines vorläufig vollstreckbaren Urteils gem. § 895 ZPO | 383 |
| c) Ausschlußurteil gem. § 887 S.2 BGB | 383 |
| d) Zuschlag in der Zwangsversteigerung | 384 |
| 3. Löschung der Vormerkung | 385 |
| a) Grundbuchberichtigung gem. § 22 GBO | 385 |
| b) Löschung gem. §§ 84ff. GBO | 385 |

| | |
|---|-----|
| II. Aufhebung der Vormerkung | 386 |
| 1. Entsprechende Anwendbarkeit von § 875 BGB? | 387 |
| 2. Die Aufgabeklarung | 388 |
| 3. Die Löschung der Vormerkung | 388 |
| III. Wirkung des Untergangs | 389 |
| IV. Keine Fälle des Untergangs | 389 |
| 1. Bloße Löschung der Vormerkung | 389 |
| 2. Vollzug der Rechtsänderung im Grundbuch | 390 |

Sechstes Kapitel

Der vormerkungsgesicherte Anspruch als Verfügungs- und Pfandobjekt

| | |
|---|-----|
| § 23 Übertragung des vormerkungsgesicherten Anspruchs | 393 |
| I. Art und Form der Übertragung | 393 |
| 1. Abtretung der gesicherten Forderung (§ 398 BGB) | 393 |
| 2. Übergang der Vormerkung entsprechend § 401 BGB | 394 |
| 3. Formerfordernisse entsprechend § 1154 BGB? | 396 |
| 4. Umschreibung | 396 |
| II. Der Erwerb vom Nichtberechtigten | 397 |
| 1. Bestehen der Forderung | 398 |
| 2. Direkte oder analoge Anwendbarkeit des § 892 BGB | 399 |
| a) Gesetzeslücke | 399 |
| b) Vergleichbarer Sachverhalt | 399 |
| aa) Akzessorische Sicherungsrechte | 399 |
| bb) Sachenrechtliche Übertragungsform als Voraussetzung des gutgläubigen Erwerbs | 401 |
| cc) Rechtsschein des Grundbuchs | 402 |
| dd) Dingliche Gebundenheit des Grundstücks | 403 |
| c) Rechtsgeschäftlicher Erwerb | 403 |
| 3. Eigene Meinung | 405 |
| § 24 Der vormerkungsgesicherte Anspruch als Pfandobjekt | 405 |
| I. Entstehung des Pfandrechts | 407 |
| II. Erfüllung des vormerkungsgesicherten Übereignungsanspruchs | 408 |
| 1. Rechtslage bei einem ungesicherten Übereignungsanspruch | 408 |
| 2. Rechtslage bei einem vormerkungsgesicherten Übereignungsan- spruch | 410 |
| III. Rechte des Pfandgläubigers | 411 |

Siebentes Kapitel

Die Durchsetzung des gesicherten Anspruchs nach
vormerkungswidriger Verfügung

| | |
|--|-----|
| § 25 Der gesicherte Anspruch gegen den Vormerkungsschuldner | 412 |
| § 26 Der Anspruch gegen den vormerkungswidrigen Erwerber gem. § 888 BGB | 413 |
| I. Rechtsnatur des Anspruchs | 414 |
| II. Anwendungsbereich | 417 |
| III. Entsprechende Anwendung des § 888 I BGB zur Durchsetzung einer gutgläubig erworbenen Vormerkung | 419 |
| 1. Anspruch auf materiellrechtliche Erklärungen | 419 |
| 2. Anspruch auf grundbuchrechtlich erforderliche Erklärungen | 419 |
| IV. Tatbestandsvoraussetzungen | 420 |
| 1. Relativ unwirksamer Erwerb eines eingetragenen Rechts oder eines Rechts an einem solchen i.S.v. § 883 II BGB | 420 |
| 2. Anspruchsinhaber | 422 |
| 3. Anspruchsgegner | 423 |
| V. Anspruchsinhalt | 423 |
| VI. Einwendungen und Einreden des Anspruchsgegners | 425 |
| 1. Aus dem eigenen Rechtsverhältnis | 426 |
| 2. Aus dem Rechtsverhältnis des Vormerkungsschuldners | 426 |
| 3. Ergebnis | 430 |
| 4. Rechtskrafterstreckung | 430 |
| VII. Zeitliche Reihenfolge der Klagen | 432 |
| VIII. Durchsetzung im Konkurs des vormerkungswidrigen Erwerbers | 434 |

Achstes Kapitel

Schutz des Vormerkungsberechtigten gegen Einwirkungen
tatsächlicher Art

| | |
|---|-----|
| § 27 Allgemeines | 436 |
| I. Meinungsstand | 436 |
| II. Wille des Gesetzgebers | 437 |
| § 28 Schadensersatz auf Grund eines vormerkungsimmanenten Schutzes | 437 |
| § 29 Schadensersatz gem. § 823 I BGB | 438 |
| I. Deliktsschutz der vormerkungsgesicherten Forderung | 438 |
| 1. Deliktsschutz ungesicherter Forderungen | 439 |
| 2. Deliktsschutz vormerkungsgesicherter Forderungen | 440 |

| | |
|---|-----|
| II. Deliktsschutz für die rechtliche Beziehung des Vormerkungsberechtigten zum künftigen Recht | 440 |
| 1. Gegen jeden Dritten | 440 |
| 2. Gegen den vormerkungswidrigen Erwerber | 441 |
| a) Verdinglichung der gesicherten Forderung | 441 |
| b) Zuordnung der Sache zum Vormerkungsberechtigten auf Grund der Vormerkung | 443 |
| c) Zuordnung auf Grund eines Anwartschaftsrechts des vormerkungsberechtigten Auflassungsempfängers | 445 |
| § 30 Schutz nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses | 447 |
| I. Unmittelbare Anwendung der §§ 989, 990 BGB | 448 |
| II. Analoge Anwendung der §§ 989, 990 BGB | 448 |
| 1. Planwidrige Gesetzeslücke | 448 |
| 2. Vergleichbarkeit der Sachverhalte | 449 |
| § 31 Ergebnis | 451 |
| Neuntes Kapitel | |
| Ansprüche gegen den Vormerkungsberechtigten | |
| § 32 Anspruch auf Löschung der Vormerkung gem. § 894 BGB | 453 |
| § 33 Anspruch auf Beseitigung der Vormerkung gem. § 886 BGB | 455 |
| I. Dauernde Einreden | 456 |
| II. Einrederecht des betroffenen Rechtsinhabers | 458 |
| III. Anspruchsgegner | 459 |
| IV. Anspruchsinhalt | 459 |
| V. Rechtsnatur | 460 |
| § 34 Anspruch des Dritterwerbers auf Verwendungsersatz gegen den Vormerkungsberechtigten | 460 |
| I. Ersatzanspruch gem. § 292 BGB | 461 |
| II. Entsprechende Anwendung der §§ 994ff. BGB | 462 |
| III. Aufwendungsersatzanspruch gem. §§ 683, 684 BGB | 465 |
| IV. Bereicherungsanspruch gem. §§ 812ff. BGB | 465 |
| V. Ersatzpflicht des Vormerkungsberechtigten gegenüber dem Dritterwerber anstelle des Vormerkungsschuldners | 466 |
| VI. Eigene Meinung | 467 |
| Literaturverzeichnis | 469 |
| Sachverzeichnis | 491 |

Erstes Kapitel

Einleitung

§ 1 *Gegenstand und Gang der Untersuchung*

Die Vormerkung hat sich nach fast einem Jahrhundert ihres Bestehens in der Ausgestaltung, die sie im Bürgerlichen Gesetzbuch erfahren hat, in der Praxis bewährt. Gerade bei Grundstücksgeschäften, bei denen meist erhebliche Werte auf dem Spiel stehen und häufig ein längerer Zeitraum zwischen Vertragsabschluß und endgültiger Rechtsänderung liegt, besteht ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis für den Gläubiger. Aus diesem Grund wird wohl kaum ein Grundstücksgeschäft ohne vorhergehende Vormerkungssicherung vollzogen.

I. Gegenstand der Untersuchung

Die Vormerkung wird überwiegend als ein Mischgebilde angesehen, das zwischen Schuld- und Sachenrecht angesiedelt ist.¹ Einerseits hat sie ihre Grundlage in einem schuldrechtlichen Anspruch, andererseits entfaltet sie dingliche Wirkungen. Sie ist deshalb nur schwer in die Kategorien des Schuld- oder Sachenrechts einzuordnen.² Dies ist auch noch dadurch bedingt, daß sie im Gesetz nur lückenhaft geregelt ist. Treffend formuliert *Heck*³: „Das Gesetz gibt nur eine Skizze, die auszuarbeiten ist, ein juristisches Knochengerippe, dem erst die Rechtspflege Fleisch und Blut zu beschaffen hat.“ Zur Schließung der Lücken kommen sowohl schuldrechtliche als auch sachenrechtliche Regeln in Betracht. Auf welche Vorschriften man im einzelnen zurückgreifen soll, ist schwer zu klären, weil beide Rechtsgebiete zum Teil erheblich divergieren. Aus diesem Grund war die Vormerkung seit jeher Gegenstand zahlreicher Kontroversen, die bis heute anhalten.⁴ Die Streitpunkte sind keineswegs gelöst, es treten im Gegenteil immer wieder neue Fragen auf. Anzuführen ist z.B. die Diskussion darüber, ob die

¹ *Westermann/Eickmann*, Sachenrecht, Bd. II, § 100 I 2; *AK/v.Schweinitz*, BGB § 883 Rdnr. 2; *RGRK/Augustin*, BGB § 883 Rdnr. 10; *Baur/Stürner*, Sachenrecht, § 20 VI 1; *Hager*, JuS 1990, 429.

² *Baur/Stürner*, Sachenrecht, § 20 I 3; *Westermann/Eickmann*, Sachenrecht, Bd. II, § 100 I.

³ Sachenrecht, § 47 I 3.

⁴ Die Vormerkung gehört nach *Westermann/Eickmann*, Sachenrecht, Bd. II, § 100 I 3 b, zu einem der schwierigsten Gebiete des III. Buches.

Vormerkung ein geeignetes Sicherungsmittel für Rückübertragungsansprüche von Grundstücken in der ehemaligen DDR darstellt.⁵ Aber nicht nur der Anwendungsbereich, sondern auch viele ihrer über die gesetzlichen Regelungen hinausgehenden Wirkungen sind umstritten. Da die Vormerkung als eines der wichtigsten Sicherungsmittel im Grundstücksverkehr anzusehen ist, kommt diesen Fragen erhebliche praktische Bedeutung zu.

Ziel dieser Abhandlung ist es, die Vormerkung umfassend zu beleuchten. Da bisher meist nur Teilbereiche erörtert worden sind, ist eine weiter ausgreifende Untersuchung dieses Themas erforderlich. Dies gilt um so mehr, als die meisten Monographien zur Vormerkung aus dem Anfang dieses Jahrhunderts stammen.

Im Vordergrund wird vor allem die Frage stehen, ob die Vormerkung wirklich zwischen Schuld- und Sachenrecht einzuordnen ist. Ist es die Vormerkung oder vielleicht der gesicherte Anspruch, der nicht in ein Rechtssystem paßt, das von dem Gegensatz zwischen relativen Forderungsrechten und absoluten dinglichen Rechten geprägt ist?

Auch wenn die Begriffsjurisprudenz von der Interessenjurisprudenz abgelöst worden ist, kann man dennoch nicht völlig auf die Einordnung von Rechtsinstituten wie der Vormerkung in unser Rechtssystem verzichten.⁶ Dagegen ist es nicht erforderlich, die Vormerkung in ein bestehendes System hineinzuzwängen. Es ist bereits hilfreich, negative Abgrenzungen vorzunehmen und zu untersuchen, unter welche Rechtsinstitute die Vormerkung nicht paßt.

Die Vormerkung soll den Anspruch auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht oder auf Änderung des Inhalts oder des Rangs eines solchen Rechts sichern (§ 883 I 1 BGB). Deshalb werden der Vormerkung durch Gesetz Sicherungswirkungen gegen die hauptsächlichen Gefahren, die die Verwirklichung des gesicherten schuldrechtlichen Anspruchs vereiteln oder beeinträchtigen können, beigelegt. So schützt § 883 II 1 BGB den Vormerkungsberechtigten vor Zwischenverfügungen des Veräußerers, § 24 KO (§ 106 InsO) vor den Folgen eines Konkurses des Veräußerers, §§ 883 II 2 BGB, 48 ZVG vor Einzelvollstreckungsmaßnahmen der Gläubiger des Veräußerers. Mit diesen einzelnen gesetzlichen Regelungen sind aber nicht alle Gefahrenlagen, die den schuldrechtlichen Anspruch des Vormerkungsberechtigten zu Fall bringen können, erfaßt. Rechtsprechung und Lehre haben deshalb, um einen möglichst umfangreichen Schutz des Vormerkungsberechtigten zu erreichen, das Gesetz extensiv ausgelegt oder analog angewendet. Ob damit ein effektiver Schutz des Vormerkungsberechtigten bewirkt worden ist, so daß lediglich Fehler des schuldrechtlichen Kausalgeschäfts der Verwirklichung des gesicherten Anspruchs entgegenstehen können, soll ebenfalls behandelt werden.

⁵ Vgl. z.B. *Kohler*, NJW 1991, 465 (469f.).

⁶ Vgl. *Westermann/H.P. Westermann*, Sachenrecht, Bd. I, § 2 I 3, nach dessen Ansicht Überlegungen zum „Wesen“ eines Rechtsinstituts nicht mehr uneingeschränkt dem Ordnungsanspruch der modernen Rechtsdogmatik entsprechen.

II. Gang der Untersuchung

Die Vormerkung ist im Gesetz nur unzureichend geregelt. Deshalb werden zunächst die wenigen Vorschriften, die sich mit der Vormerkung befassen, genauer betrachtet. Ausgangspunkt ist der Anwendungsbereich der Vormerkung, den § 883 I BGB umschreibt (2. Kap.). Anschließend werden die Wirkungen der Vormerkung, insbesondere der Verfügungsschutz, die Rang- und die Vollwirkung gem. §§ 883 II, III, 884 BGB, 24 KO (§ 106 InsO), 48 ZVG untersucht (3. Kap.). Anhand der hierbei gewonnenen Erkenntnisse wird versucht, die Rechtsnatur der Vormerkung zu bestimmen, und der Frage nachgegangen, inwieweit der gesicherte Anspruch durch die Vormerkung eine Veränderung erfahren hat (4. Kap.). Im Anschluß daran werden die Lückengebiete der Vormerkung, also Entstehung und Untergang der Vormerkung behandelt (5. Kap.). Danach folgen Erörterungen über den vormerkungsgesicherten Anspruch als Verfügungs- und Pfandobjekt (6. Kap.). Der Durchsetzung des vormerkungsgesicherten Anspruchs wird ebenfalls ein Kapitel gewidmet (7. Kap.). Ob der Vormerkungsberechtigte auch gegen Einwirkungen tatsächlicher Art geschützt ist, wird im 8. Kap. untersucht. Zum Schluß wird noch auf die Ansprüche gegen den Vormerkungsberechtigten eingegangen (9. Kap.).

§ 2 Geschichtliche Entwicklung der Vormerkung⁷

Weder das römische noch das gemeine Recht kannten eine der Vormerkung vergleichbare Institution. Dies hängt damit zusammen, daß die Vormerkung ein funktionierendes Grundbuchsystem voraussetzt, das erst zu späterer Zeit entwickelt wurde.⁸

I. Vorläufer der Vormerkung⁹

Der Ursprung der Vormerkung liegt im deutschen Partikularrecht.¹⁰ Hier ist vor allem das preußische Recht¹¹ von Bedeutung.¹² Erstmals tauchen der Vormerkung und dem Widerspruch vergleichbare Gebilde als „Protestationen“ in der

⁷ Die geschichtliche Entwicklung der Vormerkung wird ausführlich von *Biermann*, Widerspruch und Vormerkung nach deutschem Grundbuchrecht, dargestellt. Es werden deshalb im Rahmen dieser Abhandlung nur die wichtigsten Stationen aufgezeigt und ansonsten auf *Biermann*, S. 1ff. verwiesen. Vgl. auch *Priester*, ArchBürgR 22 (1903), 143ff. und *U. Weber*, S. 8ff.

⁸ Siehe *U. Weber*, S. 1.

⁹ Vgl. dazu *Schubert*, Vorentwürfe der Redaktoren zum BGB, Sachenrecht Bd. 1, S. 330ff.

¹⁰ *Reichel*, JherJb 46 (1904), 59.

¹¹ *Biermann*, S. 1.

¹² Aber auch in anderen Partikularrechten kamen insbesondere Hypothekenvormerkungen vor, so §§ 404ff. Sächs. BGB, §§ 27ff. BayHypothG vom 1.6. 1822, Art. 79 WürttembergPfandG vom 15.4. 1825.

Preußischen Hypothekenordnung vom 20. 12. 1783 und dem Allgemeinen Landrecht auf.¹³ Gem. § 289 Tit. II PrHypO konnten Protestationen eingelegt werden, wenn jemand einen Realanspruch an einem Grundstück behauptete, den er aber sofort liquid zu machen ohne seine Schuld verhindert war. Derartige Protestationen hatten dann die Wirkung, daß solange solche auf dem Grundstück hafteten, alle mit letzterem vorzunehmenden Dispositionen und darauf geschehenen Eintragungen dem Protestanten an seinem wirklichen Recht nicht nachteilig werden konnten (§ 298 Tit. II PrHypO). Sie gaben ferner dem Gläubiger das Recht, die Forderung selbst nach gehobenem Widerspruch oder ergänzter Formalität an dem Ort, wo die Protestation vermerkt war, zu allen Zeiten eintragen zu lassen (I. 20 § 421 ALR). Obwohl in § 290 Tit. II PrHypO ausdrücklich festgelegt wurde, daß wegen bloß persönlicher Ansprüche keine Protestation stattfindet, konnten auch Protestationen eingelegt werden, wenn es um Ansprüche auf Bestellung eines dinglichen Rechts ging. Dies läßt sich damit erklären, daß es sich bei derartigen Ansprüchen um sog. „Realansprüche“ und „Realrechte“ handelte, die nicht als bloß persönliche Ansprüche betrachtet wurden.¹⁴ Letztere Protestationen wurden bereits als das dingliche, allerdings bedingte Recht angesehen.¹⁵

Das Eigentumserwerbsgesetz und die preußische Grundbuchordnung vom 5. 5. 1872 übernahmen diese vorläufigen Eintragungen und verwendeten nun den Begriff der Vormerkung. Diese Vormerkungen dienten sowohl dem Schutz bereits bestehender dinglicher Rechte¹⁶ als auch dem Schutz von persönlichen Rechten auf Erwerb eines dinglichen Rechts.¹⁷ Eine Trennung der beiden Vormerkungsarten haben bereits das Bayerische, Württembergische und Sächsische Recht vorgenommen und nur noch letztere als Vormerkungen bezeichnet.¹⁸ Die wichtigste und in den meisten anderen Partikularrechten auch einzige Form der Vormerkung war die Hypothekenvormerkung.

II. *Entstehungsgeschichte*¹⁹

Bei Schaffung des BGB lehnte die erste Kommission eine Vormerkung zum Schutz obligatorischer Rechte ausdrücklich ab.²⁰ Die Bedenken gegen ein solches Institut wurden von der Kommission höher bewertet als das praktische Bedürfnis. Ein ausreichender Verfügungsschutz sei bereits durch ein gerichtliches Veräußerungsverbot und dessen Eintragung gewährleistet. Ein gesetzlich geregeltes

¹³ Siehe auch Motive zum BGB, Bd. III, S. 237.

¹⁴ Vgl. dazu *Biermann*, S. 3; *Raschig*, S. 2; *Kreuz*, S. 2.

¹⁵ Vgl. zu den anderen, hier nicht interessierenden Arten von Protestationen *Biermann*, S. 5ff.

¹⁶ §§ 8, 9, 16, 60 EEG, §§ 88, 102 PrGBO. Vgl. auch Motive zum BGB, Band III, S. 238.

¹⁷ §§ 8, 22, 60 EEG, §§ 64, 88 PrGBO. Vgl. auch Motive zum BGB, Band III, S. 238.

¹⁸ Vgl. zu den anderen Partikularrechten *Biermann*, S. 30ff.

¹⁹ Zur Entstehungsgeschichte *Schubert*, S. 114ff. zum Teilentwurf sowie zum ersten Entwurf und S. 141ff. zum zweiten Entwurf.

²⁰ Motive zum BGB, Band III, S. 240f.

Erwerbshindernis würde gegen den Grundsatz verstoßen, daß die Kenntnis eines obligatorischen Anspruchs keine *male fides* erzeugt. Ein *ius ad rem*²¹, wie es nach dem preußischen Recht dem Gläubiger aufgrund des obligatorischen Vertrags bereits vor Übergabe der Sache zustand und ihm einen Herausgabeanspruch gegen bösgläubige Dritterwerber gewährte, sollte auf keinen Fall eingeführt werden. Mischformen zwischen Schuld- und Sachenrecht würden der strengen Trennung, die in die Kodifikation Eingang finden sollte, zuwiderlaufen.²² Durch die Vormerkung würde einem obligatorischen Recht, nur weil es auf Erwerb oder Aufhebung eines Rechts am Grundstück gerichtet sei, ein Vorzug begründet, der mit der erstrebten Gleichstellung der Gläubiger im Konkurs nicht vereinbar sei. Die Gefährdung des obligatorischen Anspruchs sei im übrigen nicht auf das Eintragungsprinzip, sondern auf den allgemeinen Grundsatz, daß obligatorische Rechte nur gegen den Verpflichteten wirken, zurückzuführen. Es sei nicht einzusehen, daß im Immobiliarsachenrecht gegenüber dem Mobiliarsachenrecht durch die Vormerkung ein besonderer Schutz geschaffen werde, nur weil das Grundbuch dafür eine Möglichkeit biete. Ein dahingehendes Bedürfnis sei zu verneinen.

Die II. Kommission²³ bejahte dagegen ein dringendes Bedürfnis für die Vormerkung, insbesondere weil dieses Institut in großen Teilen Deutschlands bereits geltendes Recht sei und redlich Gebrauch davon gemacht werde. Die dagegen gerichteten Bedenken seien mehr theoretischer Natur. Ein besonderer Schutz der Verwirklichung von Forderungen auf Erwerb oder Aufhebung eines dinglichen Rechts rechtfertige sich dadurch, daß bei bloßen Geldforderungen dem Gläubiger das gesamte Vermögen des Schuldners zur Verfügung stehe, während hier lediglich das Grundstück zur Realisierung vorhanden sei. Das Fehlen einer derartigen Sicherung im Mobiliarsachenrecht zwingt nicht zu dem Schluß, daß sie im Immobiliarsachenrecht trotz Erforderlichkeit und Möglichkeit versagt werden müsse.

Die Vormerkung zum Schutz persönlicher Ansprüche auf dingliche Rechtsänderung wurde Gesetz²⁴ und von derjenigen zum Schutz bereits bestehender dinglicher Rechte streng getrennt. Dies wurde durch die unterschiedlichen Bezeichnungen für beide Eintragungen, Vormerkung zum Schutz persönlicher Ansprüche und Widerspruch zum Schutz bestehender dinglicher Rechte, noch verdeutlicht.²⁵

§ 3 Sicherungsfunktion der Vormerkung

Mit Abschluß des schuldrechtlichen Vertrags, der eine dingliche Rechtsänderung zum Inhalt hat, hat der Gläubiger nach deutschem Recht noch keinerlei

²¹ Siehe dazu unten 4. Kap. § 18.

²² Vgl. *Wiegand*, Numerus clausus der dinglichen Rechte, Festschrift Kroeschell, S. 633f.

²³ Protokolle zum BGB, Band III, S. 114f.

²⁴ Es wurde der weitestgehende Antrag angenommen, *Biermann*, S. 70, der sogar über das preußische Recht hinausgegangen ist, S. 130.

²⁵ Siehe dazu *Raschig*, S. 16f.; *Sekler*, S. 15.

Rechte an der Sache selbst,²⁶ sondern lediglich einen Anspruch gegenüber seinem Schuldner, die dingliche Rechtsänderung herbeizuführen. Bis zum endgültigen Rechtserwerb liegt oft ein langer Weg. Dies ist zum einen dadurch bedingt, daß sich der Rechtserwerb im Immobiliarsachenrecht in mehreren Stufen vollzieht, und zum anderen dadurch, daß der Staat die Eintragung des Rechtserwerbs von einer immer größer werdenden Anzahl von Genehmigungen abhängig macht.²⁷ Aber auch aus anderen Gründen können die Parteien die endgültige Vertragserfüllung hinausschieben.²⁸ In dieser Zwischenzeit ist der Rechtserwerb erheblichen Gefahren ausgesetzt. Der Gesetzgeber hat dies erkannt und für jede Station des Rechtserwerbs eine Sicherung vorgesehen.

Wegen des in unserem Rechtssystem herrschenden Trennungsprinzips zwischen schuldrechtlichem Verpflichtungsgeschäft und sachenrechtlichem Erfüllungsgeschäft ist der Gläubiger in der Zeit nach Abschluß des schuldrechtlichen Vertrags bis zur Stellung des Eintragungsantrags grundsätzlich ungesichert. Er erlangt durch seinen Vertragsschluß keinerlei Vorrangstellung vor späteren Gläubigern mit gleichgerichteten Ansprüchen. Letztendlich entscheidet allein die Erfüllung darüber, wem die Leistung gebührt. Es gilt das Präventionsprinzip, das besagt, daß derjenige Gläubiger, der die Leistung vom Schuldner erlangt bzw. erzwingt und dabei anderen zuvorkommt, die Leistung behalten darf, während die anderen das Nachsehen haben.²⁹ Lediglich durch ein Veräußerungsverbot kann man sich einen gewissen Vorzug verschaffen.³⁰ Gegenüber einem späteren Konkurs des Schuldners gewährt ihm dieses jedoch keinen Schutz (§ 13 KO³¹). Ansonsten ist er für den Fall der Nichterfüllung auf Schadensersatzansprüche gegenüber seinem Schuldner beschränkt.³² Die dingliche Rechtsänderung zu seinen Gunsten kann er nicht mehr erlangen.³³

Mit Beginn des ersten Erwerbsakts setzt eine gewisse Sicherung ein. Liegen die Voraussetzungen des § 873 II BGB vor, ist die dingliche Einigung bindend und kann nicht mehr einseitig widerrufen werden. Verfügungen über das Grundstück können dadurch aber nicht verhindert werden. Vor den Gefahren, die aufgrund der Dauer des Eintragungsverfahrens entstehen, wird der Käufer durch §§ 878, 892 II BGB, 17 GBO geschützt.³⁴ Ab dem Zeitpunkt der Antragstellung auf-

²⁶ Vgl. zu den Erscheinungsformen abstrakter und kausaler Gestaltung in ausländischen Rechtsordnungen Stadler, S. 24ff.

²⁷ Vgl. AK/v. Schweinitz, BGB § 883 Rdnr. 3; Weirich, Grundstücksrecht, Rdnr. 629.

²⁸ Siehe dazu Schapp, Sachenrecht, Rdnr. 344; Schubert, Vorentwürfe der Redaktoren zum BGB, Sachenrecht, Bd. 1, S. 338f.

²⁹ So de Boor, S. 79; Enneccerus/Lehmann, 2. Bd., § 1 V; Krasser, S. 92f.

³⁰ Siehe auch Schreiber, Sachenrecht, Rdnr. 393.

³¹ § 80 II InsO.

³² Vgl. auch Soergel/Stürner, BGB § 883 Rdnr. 1.

³³ Schwab/Prütting, Sachenrecht, Rdnr. 177; Westermann/Eickmann, Sachenrecht, Bd. II, § 100 I 1 a.

³⁴ Staudinger/Gursky, BGB § 883 Rdnr. 3. Vgl. auch Gerhardt, Immobiliarsachenrecht, § 5, 3 a.

grund einer bindenden Einigung kann dem Käufer, außer durch Fehler des Grundbuchamtes, grundsätzlich nichts mehr passieren. Sollte der Verkäufer nach Vorliegen dieser Voraussetzungen seine Verfügungsbefugnis verlieren, schadet dies gem. § 878 BGB nicht. Auch die Erlangung der Kenntnis von der Grundbuchunrichtigkeit verhindert den gutgläubigen Erwerb nicht (§ 892 II BGB). Verfügt der Verkäufer nach diesem Zeitpunkt über das Recht noch einmal, steht einer vorhergehenden Eintragung § 17 GBO entgegen. Bis zur Stellung des Eintragungsantrags ist der Gläubiger gegen entgegenstehende Verfügungen ungeschützt, da der Schuldner erst im Zeitpunkt des endgültigen Rechtserwerbs durch den Gläubiger seine eigene Verfügungsmacht verliert.

Sinn und Zweck der Vormerkung liegen nun darin, den Vormerkungsberechtigten vor Gefahren zwischen Vertragsschluß und endgültiger Verfügung zu schützen,³⁵ die die *Erfüllbarkeit* des zu sichernden schuldrechtlichen Anspruchs beeinträchtigen oder vereiteln. Diese Gefahren sind nicht nur durch das im Grundstücksrecht erforderliche Eintragungsverfahren bedingt,³⁶ sondern werden hauptsächlich durch die strenge Trennung von schuldrechtlichem und dinglichem Rechtsgeschäft hervorgerufen.³⁷ Die Vormerkung deckt also vor allem die Gefahren vor der Stellung des Eintragungsantrags ab.³⁸ Das Grundbuch bietet durch die Möglichkeit einer Eintragung ein geeignetes Instrument, Ansprüche mit einem absoluten Schutz auszustatten.³⁹ Mit der Eintragung der Vormerkung im Grundbuch wird Dritten kundbar⁴⁰ gemacht, daß eine Rechtsänderung bevorsteht. Der Erwerber eines vormerkungswidrigen Rechts muß damit rechnen, daß er sein Recht bei Geltendmachung des gesicherten Anspruchs durch den Vormerkungsberechtigten wieder verliert.⁴¹

Einen vergleichbaren Schutz bietet das Mobiliarsachenrecht nicht.⁴² Zwar besteht hier die Möglichkeit der bedingten Übereignung, die im Bereich des Immobiliarsachenrechts gem. § 925 II BGB für unzulässig erklärt wird. Die Vormerkung deshalb nur als Ersatz für die unzulässige bedingte Auflassung und als Schutzinstrument wegen der längeren Dauer des Eintragungsverfahrens anzusehen, wäre jedoch verfehlt. Die Sicherungsfunktion beginnt vielmehr wesentlich

³⁵ Zum Interessenschutz der verschiedenen Beteiligten vgl. ausführlich AK/*v.Schweinitz*, BGB § 883 Rdnrn. 3ff.

³⁶ RGRK/*Augustin*, BGB § 883 Rdnr. 1; *Sekler*, S. 2; vgl. aber Motive zum BGB, Band III, S. 237; *Schubert*, Vorentwürfe der Redaktoren zum BGB, Sachenrecht Bd. 1, S. 329, 335.

³⁷ Vgl. auch *Prinz*, S. 166f., *Raschig*, S. 7, der die Gefährdung in der Relativität der Forderungsrechte sieht (ebenso die Motive zum BGB, Band III, S. 241); *Voss*, JherJb 60 (1912), 293 (350); *Baur/Stürmer*, Sachenrecht, § 20 I; *Schwab/Prütting*, Sachenrecht, Rdnr. 177; *Westermann/Eickmann*, Sachenrecht, Bd. II, § 100 I 1 a.

³⁸ *Haegele*, BIGBW 1959, 33 (34) weist vor allem auf den Zeitraum zwischen Abschluß des Kaufvertrages und Einholen der erforderlichen Genehmigungen hin.

³⁹ So *Sekler*, S. 3.

⁴⁰ Wegen der Offenkundigkeit des persönlichen Anspruchs entfällt nach Ansicht von *Sekler*, aaO., der Grund, weshalb schuldrechtliche Ansprüche keine Wirkung gegenüber Dritten entfalten können.

⁴¹ *Baur/Stürmer*, Sachenrecht, § 20 I 1.

⁴² *Prinz*, S. 164ff.

früher als der Schutz des § 161 BGB beim Eigentumsvorbehalt. Dieser setzt eine bedingte dingliche Einigung über den Eigentumsübergang voraus, während die Vormerkung ihre Wirkungen bereits vorher entfaltet und lediglich einen künftigen Anspruch als Sicherungsobjekt erfordert.

Betrachtet man die Wirkungen,⁴³ die der Vormerkung vom Gesetz beigelegt worden sind (§§ 883 II, 884 BGB, 48 ZVG, 24 KO⁴⁴), so zielen alle darauf hin, die Verwirklichung des Sachleistungsanspruchs zu gewährleisten, indem die Erfüllbarkeit so erhalten wird, wie sie zur Zeit der Vormerkungseintragung bestanden hat.⁴⁵ Veränderungen der Rechtslage nach diesem Zeitpunkt haben keinen Einfluß auf die Verwirklichung des gesicherten Anspruchs. So ist der Vormerkungsschuldner trotz Verfügung über den Sachleistungsgegenstand in der Lage, dem Vormerkungsberechtigten die Rechtsstellung zu verschaffen, auf die der gesicherte Anspruch gerichtet ist. § 883 II 1 BGB erklärt den Anspruch beeinträchtigende und vereitelnde Verfügungen für unwirksam. Auch der Verlust der Verfügungsbefugnis schadet der Erfüllbarkeit des Anspruchs nicht. Der Vormerkungsberechtigte kann diesen durchsetzen, selbst wenn das Zwangsversteigerungsverfahren bezüglich des Sachleistungsgegenstands durchgeführt (§§ 883 II 2 BGB, 48 ZVG) oder das Konkursverfahren eingeleitet worden ist (§§ 883 II 2 BGB, 24 KO⁴⁶). Der Wirkungsmechanismus der Vormerkung besteht letztendlich darin, nachteilige Veränderungen nach Vormerkungseintragung für die Durchsetzung des gesicherten Anspruchs zu negieren. Diese Schutzfunktion kann die Vormerkung allerdings nur gegenüber Gefahren erfüllen, die ihrerseits, wenn sie eingetreten sind, wieder paralyisiert werden können. Dem Vormerkungsbegünstigten soll kein zusätzlicher Schadensersatzanspruch verschafft werden, den er bei verschuldeter Unmöglichkeit der Leistung sowieso hat. Daraus könnte man schließen, daß die Vormerkung Schutz nur vor rechtlichen Einwirkungen, also solchen auf die Verfügungsmacht des Vormerkungsschuldners, gewähren kann, nicht aber vor tatsächlichen Eingriffen, die nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Dies wird ausführlich zu untersuchen sein.

Die Vormerkung hat eine reine Schutzfunktion. Dies bedeutet, daß sie dem Vormerkungsberechtigten keine bessere Rechtsstellung verschaffen kann als er gehabt hätte, wenn der Anspruch sofort erfüllt worden wäre. Deshalb kann sie nur Schutz vor nachträglichen Veränderungen der Rechtslage bieten. Ist der An-

⁴³ *Heinrich*, S. 42ff., vertritt die Auffassung, daß die Vormerkung zwei verschiedene Funktionen erfüllt und unterscheidet zwischen essentiellen und akzidentiellen Wirkungen der Vormerkung. Erstere Wirkungen sind diejenigen, die die Verwirklichung des Anspruchs vor wirtschaftlichen Gefahren (böser Wille oder Unfähigkeit des Anspruchsschuldners) sichern sollen, während letztere den Gläubiger vor rechtlichen Gefahren schützen. § 883 II BGB beinhalte den Schutz vor wirtschaftlichen Gefahren. Die Sicherung vor rechtlichen Gefahren sei in Einzelbestimmungen, wie §§ 24 KO (§ 106 InsO), 48 ZVG, 884 BGB geregelt. Wegen dieser unterschiedlichen Wirkungen kommt er zu dem Schluß, daß ein einheitliches und genügend bestimmtes Prinzip für alle Rechtswirkungen der Vormerkung nicht gefunden werden könne.

⁴⁴ 106 InsO.

⁴⁵ Vgl. dazu auch *Rottenfußer*, S. 55ff.

⁴⁶ 106 InsO.

spruch bereits von Anfang an mit einem Mangel behaftet, greift der Vormerkungsschutz insoweit nicht ein.

Aus der Sicherungsfunktion der Vormerkung erklärt sich auch die strenge Akzessorietät vom Bestehen des gesicherten Anspruchs.⁴⁷ Fehlt es am Sicherungsobjekt, kann die Vormerkung ihre Wirkungen nicht entfalten, weil sie dem Vormerkungsberechtigten nicht wie die Hypothek dem Gläubiger einen zusätzlichen Anspruch verschafft, sondern nur die Erfüllbarkeit des gesicherten Anspruchs gewährleistet.

§ 4 Terminologie

Begrifflich ist zu unterscheiden zwischen der Vormerkung, dem künftigen Recht und dem gesicherten Anspruch. Die Vormerkung selbst stellt einen formellen Grundbuchvermerk dar. Ob sie darüber hinaus wegen ihrer Wirkungen als ein selbständiges, neben dem zu sichernden Anspruch stehendes subjektives Recht anzusehen ist, muß an späterer Stelle geprüft werden.⁴⁸ Vorgemerkt wird die künftige Rechtsänderung,⁴⁹ nicht der Anspruch auf die Rechtsänderung.⁵⁰ Dies ergibt sich zum einen aus dem Sprachgebrauch, denn vormerken bedeutet, etwas künftiges, noch nicht existierendes vor Entstehung ankündigen; zum anderen aus den Grundsätzen des Grundbuchrechts, daß persönliche Forderungsrechte nicht eintragungsfähig sind.⁵¹ Deshalb wird vorgemerkt, daß eine künftige, ein dingliches Recht betreffende Rechtsänderung bevorsteht. Aus diesem Grund ist im Hinblick auf das künftige Recht mit *Weirich*⁵² bei der wohl wichtigsten Art der Vormerkung nicht von einer Auflassungs-, sondern von einer Eigentumsvormer-

⁴⁷ Vgl. *Schapp*, Sachenrecht, Rdnr. 348. Dagegen *Wilhelm*, Sachenrecht, Rdnr. 1172, der unter der Vormerkung lediglich eine dingliche Verfestigung des Anspruchs und kein akzessorisches Recht versteht. Von Akzessorietät kann man aber auch bei bloßen Sicherungsmitteln sprechen, denen keine eigene Rechtsqualität zukommt.

⁴⁸ Dazu unten im 4. Kapitel.

⁴⁹ Gegen den Ausdruck „vorgemerktes Recht“ spricht sich *Rosenberg*, BGB § 883 Anm I 5, aus, weil darunter zum Teil der gesicherte Anspruch und zum Teil das künftige Recht verstanden wird. Auch *Biermann*, S. 178, weist auf seine eigene inkorrekte Formulierung „vorgemerkter Anspruch“ hin. Vgl. auch *Wilhelm*, Sachenrecht, Rdnr. 1170, nach dessen Ansicht der beiderseitige Wille zur Rechtsänderung vorgemerkt wird.

⁵⁰ So aber *Schwab/Prütting*, Sachenrecht, Rdnr. 180; *Mollenkopf*, S. 18 Fn. 5.

⁵¹ *Schwab/Prütting*, Sachenrecht, Rdnr. 180, sehen die Vormerkung als Ausnahme zu diesem Grundsatz an.

⁵² Grundstücksrecht, Rdnr. 633; DNotZ 1982, 669 (670) u. NJW 1989, 1979 (1980); *Staudinger/Gursky*, BGB § 883 Rdnr. 67. *Wacke* in MünchKomm, § 883 Rdnr. 30, hält den Ausdruck Übereignungsvormerkung für treffender. Zu Recht wendet sich *Weirich*, Grundstücksrecht, Rdnr. 633 u. NJW 1989, 1979 (1980) gegen die Begriffe „Eigentumsübertragungsvormerkung“ und „Eigentumserwerbsvormerkung“, allerdings mit dem unrichtigen Argument, daß nicht der Vorgang der Übertragung, sondern das durch die Übertragung entstehende Eigentumsrecht gesichert werde. Gesichert wird nicht das künftige Recht, sondern der Anspruch auf Verschaffung des Rechts, vgl. dazu auch *Sandweg*, BWNotZ 1994, 5f., der sich weiterhin für den Begriff der Auflassungsvormerkung ausspricht.

kung zu sprechen.⁵³ Der zu sichernde Anspruch ist der schuldrechtliche Anspruch auf die Rechtsänderung.⁵⁴ Die Begriffe „vormerkbar“ und „vormerkungsfähig“ bezeichnen die Sicherungsfähigkeit des Anspruchs durch eine Vormerkung.

Ferner muß streng unterschieden werden zwischen der „Vormerkung“ und den Wirkungen, die sie erzeugt.

⁵³ Eine Unterscheidung zwischen Auflassungsvormerkung (Vormerkungsbewilligung vor Auflassung) und Eigentumserwerbsvormerkung (Vormerkungsbewilligung gleichzeitig oder nach Auflassung), wie *Ganter*, NJW 1986, 1017f., sie vornimmt, ist nicht ratsam, da es für die Eintragung der Vormerkung unerheblich ist, wieweit der Übertragungsvorgang bereits fortgeschritten ist. Vorgemerkt wird allein die künftige Rechtsänderung und gesichert der Eigentumsverschaffungsanspruch (kein Auflassungsanspruch).

⁵⁴ Vgl. dazu den Wortlaut der §§ 886, 888 BGB.

Sachverzeichnis

- Abgrenzung zu anderen Sicherungsbehelfen 26ff.
- Absicherungsrecht 123f.
- absolute Rechte 2, 125, 287, 290, 293, 310, 318ff., 322, 324f., 438ff.
- absolute Unwirksamkeit 78, 111ff., 125f., 130f., 140f., 204, 212, 217, 235, 257, 268, 275, 292, 301, 311, 389, 414, 418, 425, 433, 435
 - Zeitpunkt 133ff.
- absolute Wirksamkeit 124, 416
- absoluter Schutz 7, 279, 288, 291, 310, 312, 318, 321, 323f., 326, 411, 440, 443
- Absolutheit 119, 289ff., 321, 324, 326, 439
 - s. dingliches Recht
- Absonderungsrecht 290f., 444
 - s. Insolvenz des Schuldners
- Abstraktionsprinzip 262, 296, 320, 409
- Abtretung der gesicherten Forderung 299, 303, 393ff., 398, 401f., 404, 423
 - Abtretungsvertrag 393
 - Ausschluß des Übergangs der Vormerkung 377f., 395f.
 - Teilabtretung 393 Fn. 1
- Abwehrrecht 289
- Akzessorietät der Vormerkung 9, 73, 109, 191, 196, 199, 238, 258, 296, 309, 337, 348, 374, 376, 378ff., 384, 393, 395f., 426, 431f., 456, 458
- Akzessorietätsgrundsatz 50, 143, 248, 356, 366, 398
- akzessorisches Recht 276, 279, 296, 393
 - s. Sicherungsrechte
- Amtsvormerkung 16ff., 329, 418
 - einstweilige Anordnung des Beschwerdegerichts 17
 - Löschung 20
 - Löschung der entgegenstehenden Eintragung 20
 - öffentlichrechtlicher Anspruch 17
 - Rangkonkurrenz der Eintragungen 20
 - Zurückweisung des Antrags 17
 - Zwischenverfügung 18
 - s. Insolvenz des Schuldners
- Aneignungsrecht 285, 293
- Anfechtung 67, 129, 137f., 428
 - s. Konkursanfechtung
- Ankaufsrechte 38f., 60
 - Kaufofferte 39
 - Kaufvorvertrag 39
- Anspruch gegen den Vormerkungsberechtigten 453ff.
 - Beseitigungsanspruch 455ff.
 - Löschung der Vormerkung gem. § 894 BGB 453ff.
 - Verwendungsersatzanspruch 460ff.
- Anspruch gegen den vormerkungswidrigen Erwerber gem. § 888 BGB s. Zustimmungsanspruch
- Anspruchswidrige Verfügungen 106ff., 144, 291
- Anwartschaftsrecht 37, 64, 94, 280, 294ff., 375ff., 394, 441
 - Aufhebung 376
 - Auflassungsempfänger 297ff., 322f.
 - Bedürfnis 298ff.
 - nachbarrechtlicher Schutz 446
 - Pfändung 297, 299, 301f., 406f.
 - Übertragung 299, 394
 - Verpfändung 299, 406f.
 - Vorbehaltskäufer 296
 - Vormerkungsberechtigter 280, 294ff.
 - vormerkungsgesicherter Auflassungsempfänger 295ff., 323, 445f.
 - s. Deliktsschutz
- Anwendungsbereich 11ff.
- Arten der Vormerkung 11ff.
 - Amtsvormerkung 16ff.
 - Löschungsvormerkung 12ff.
 - Vormerkung auf Erneuerung eines Erbbaurechts 25
 - Vormerkung gem. § 34 I 3 VermG 21ff.

- Vormerkung gem. Art 233 § 13 IV EGBGB 24f.
- Vormerkung nach dem BauGB 25
- Vormerkung nach dem LuftfzRG 21
- Vormerkung nach dem SchiffsRG 21
- Aufgabeerklärung 136
- Aufgebotsverfahren 383f.
- Aufhebung der Vormerkung 332, 386ff.
 - materielle Aufgabeerklärung 386f., 392
 - Löschung 387f.
- Aufhebung des bestehenden Rechts 136, 148, 186, 335, 387
 - s. vormerkbare Ansprüche
 - s. Wirkungen der Vormerkung
 - s. Zustimmungsanspruch
- Aufhebung des Kaufvertrags 302
 - Formbedürftigkeit 302, 375f.
- Auflassung 7, 63f., 66, 113, 122ff., 133, 147, 167, 294f., 297ff., 376, 394, 425, 447
 - Aufhebung 302, 376
 - Ersatz für bedingte Auflassung 60, 291
 - Vermögensrecht 299
- Auflassungsempfänger s. Anwartschaftsrecht
- Auflösend bedingte Wirksamkeit 125f., 128
- Aufschiebend bedingte Unwirksamkeit 124f.
- Aufwendungsersatzanspruch 465
 - anstelle des Vormerkungsschuldners 466
 - gegenüber Vormerkungsschuldner 466
 - s. Geschäftsführung ohne Auftrag
 - s. Verwendungsersatzansprüche
- Ausgleichstheorie 165
- Ausschluß des Übergangs der Vormerkung
 - s. Untergang der Vormerkung
- Ausschlußurteil 383f.
- Außenwirkung 320f., 325f., 439
- Aussonderungsrecht 290f., 444
 - s. Insolvenz des Schuldners
- Bauhandwerkersicherungshypothek 40, 107, 246, 259
- bedingte Ansprüche 60ff., 442
 - Ankaufsrecht 60
 - Gestaltungsrecht 62
 - Potestativbedingungen 62
 - Rücktrittsrecht 62
 - Wiederkaufsrecht 61
 - Wollensbedingungen 62
 - s. Zwangsversteigerung
- bedingte Verfügung s. Eigentumsvorbehalt
- bedingte Vormerkung 336ff.
- Beeinträchtigung 67, 85ff., 97f. 106ff., 114f., 130, 150, 159, 177, 203, 222, 231, 256f., 337, 447
 - Eintragungsantrag 19
 - rechtliche 135ff.
 - tatsächliche 437ff.
 - s. Zustimmungsanspruch
- Bereicherungsanspruch 27, 40, 465f., 467
 - Eingriffskondiktion 466
 - Leistungskondiktion 465f.
- Beschränkte Erbenhaftung 266 s. Erbenhaftung
- Beseitigungsanspruch gem. § 886 BGB 68, 71, 379, 427, 455ff.
 - anspruchsbeschränkende Einreden 456
 - Anspruchsgegner 459
 - anspruchshemmende Einreden 456
 - anspruchshindernde Einreden 457
 - Anspruchsinhalt 459f.
 - anspruchvernichtende Einreden 457
 - Aufgabeerklärung 460
 - aufschiebende Einreden 456
 - dauernde Einreden 456ff.
 - Einreden 455ff.
 - Einrede der beschränkten Erbenhaftung 455
 - Einrede der unerlaubten Handlung 457
 - Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung 457
 - Einrederecht des betroffenen Rechtsinhabers 458f.
 - Konkursverwalter 252, 264
 - Löschungsantrag 460
 - Löschungsbewilligung 460
 - peremptorische Einreden 455
 - Rechtsnatur 460
 - Verjährung 456f.
 - Verzicht 455
 - vormerkungswidriger Erwerber 458f.
 - s. Insolvenz des Schuldners
- Beseitigungsanspruch gem. § 1004 BGB 436, 452
- Bestehen der Rechte 48
 - Eigentümergrundschuld 48f.
- Bestimmtheitsgrundsatz 73, 167
- betagte Ansprüche 50
- Bewilligung der endgültigen Eintragung 329
 - betroffener Rechtsinhaber 413, 433
 - wahrer Berechtigter 420
- Bewilligung der Vormerkung 328ff.
 - Anspruch auf Bewilligung 329f.
 - Bedingung 336f
 - Befristung 336ff.
 - betroffener Rechtsinhaber 338
 - Bindung 335, 383
 - einstweilige Verfügung 343ff.

- Empfänger 324
- entsprechende Anwendung des § 878 BGB 99f., 250, 339f.
- Erweiterung des Anspruchs 328
- Fiktion gem. § 894 ZPO 342f., 352
- Fiktion gem. § 895 BGB 343, 352ff.
- Form 334
- Genehmigungsbedürftigkeit 341f.
- Inhaltsänderung 328
- Klage auf Bewilligung 342
- Rechtsnatur 330ff.
 - - einseitige Willenserklärung 331
 - - formelle Willenserklärung 330f.
 - - materielle Willenserklärung 330f.
 - - Verfügungscharakter 331ff., 350
- Rechtsschutzbedürfnis 342
- Unwirksamkeit 453
- Verfügungsbefugnis des Bewilligenden 339f.
- Widerruf 382f.
- Zustimmung des Ehegatten gem. § 1365 I BGB 340
- Zustimmungsbefugnis 340ff.
 - s. Erbenhaftung
 - s. Insolvenz des Schuldners
 - s. Wirkungen der Vormerkung
- Bodenreformland 24
- Bruchteileigentum 166f.
- Bruchteilegemeinschaft s. Parteien des Anspruchs
- Buchbesitz 444f.
- Buchberechtigter 69, 104f., 110, 268, 276, 338, 372, 381, 405
 - s. Bucheigentümer
- Bucheigentümer 27, 104, 354, 369, 450, 463

- Deliktsschutz 438ff.
 - absolute Rechte 439
 - Anwartschaftsrecht 445ff.
 - Auflassungsempfänger 445ff.
 - gegen außenstehende Dritte 440f.
 - gegen vormerkungswidrige Erwerber 441ff.
 - Rechtsfolge 442
 - Rechtswidrigkeit 442f.
 - ungesicherte Forderungen 439
 - Verdinglichung der gesicherten Forderung 441f.
 - Verfügungsverbot 443
 - Verschulden 442
 - Vorbehaltskäufer 445ff.
 - vormerkungsgesicherte Forderung 440
- Zuordnung der Sache zum Vormerkungsberechtigten 443f.
- Dienstbarkeit 41, 163, 225
- dingliche Gebundenheit des Grundstücks 279, 314, 332, 403
- dingliches Recht 282ff., 319ff., 326f., 348, 387, 453
 - Absolutheit 283, 285ff., 290, 319
 - äußere Seite 287
 - Begründung nach dem VermG 21ff.
 - innere Seite 287
 - Kollision 86f., 146
 - Rang 145f.
 - Unmittelbarkeit der Sachbeziehung 283ff., 287, 288f.
 - Wesen des dinglichen Rechts 282ff.
 - Wohnrecht 97
 - Zuordnungsfunktion 286
 - s. Rangfähigkeit der Vormerkung
 - s. Rechtsnatur der Vormerkung
 - s. Vorkaufsrecht
- dinglicher Anspruch 289, 322
 - s. vormerkbare Ansprüche
- Drittwiderrspruchsklage s. Zwangsversteigerung
- Durchgangserwerb 135
- Durchsetzung des gesicherten Anspruchs 412ff.
 - bei gutgläubig erworbener Vormerkung 419f.
 - - grundbuchrechtliche Erklärungen 419f.
 - - materiellrechtliche Erklärungen 419
 - - gegen den Vormerkungsschuldner 412f.
 - s. Anspruch gegen den vormerkungswidrigen Erwerber
- Eigentümer-Besitzer-Verhältnis 437f., 447ff., 462ff.
 - analoge Anwendung 448ff.
 - - planwidrige Gesetzeslücke 448f., 463
 - - Vergleichbarkeit 449ff., 464
 - Besitzberechtigung 448, 462, 467
 - Bösgläubigkeit 462
 - Nutzungsersatzanspruch 450f.
 - Schadensersatzanspruch des Vormerkungsberechtigten 447
 - Verwendungen des Vorbesitzers 464f.
 - Verwendungsersatzansprüche des Erwerbers 448ff., 462ff.
 - Vindikationslage 448
 - - relative 464
- Eigentümergrundschuld 16, 31ff., 48f., 152, 174, 191, 347

- Erwerb 93
- Pfändung 31
- vorläufige 49
- Eigentumsaufgabe 80, 83
- Eigentumsspaltung 118f., 129, 443, 450
- Eigentumsvorbehalt 8, 114ff., 141, 291ff., 296
 - s. Deliktsschutz
 - s. Zwangsversteigerung
- Eigentumsvormerkungen 9, 11, 35, 63ff., 88f., 93ff., 112, 118, 146f., 241f. 253, 264, 291, 305, 340, 376, 384f., 394, 419f., 433
 - gleichrangige 162ff.
 - nach Auflassung 35
 - nacheinander eingetragene 161f., 379, 421
 - s. Bewilligung einer Vormerkung
 - s. Rangfähigkeit
 - s. Umschreibung der Vormerkung
 - s. Zwangsversteigerung
- Einreden des vormerkungswidrigen Erwerbers 425f.
 - aus dem eigenen Rechtsverhältnis 426
 - aus dem Rechtsverhältnis des Vormerkungsschuldners S. 426ff.
 - anspruchsbeschränkende Einreden 430
 - anspruchshemmende Einreden 429
 - Einreden des Bürgen 428
 - Einrede des nichterfüllten Vertrags 428
 - Einrede eines Anfechtungsrechts 428
 - Einrede eines Rücktrittsrechts 428
 - Einredeverzicht 429f.
 - s. Beseitigungsanspruch gem. § 886
- Einstweilige Verfügung 329, 343ff., 457
 - Aufhebung 148f., 383
 - bedingter Anspruch 343f.
 - Glaubhaftmachung 343
 - Insolvenz 251
 - künftiger Anspruch 343f.
 - Nachlaßkonkurs 258
 - Rangvorbehalt 175
 - sicherbarer Anspruch 343f.
 - Verfügungsgrund 344f.
 - Vergleichsverfahren 266
 - s. gutgläubiger Erwerb der Vormerkung
 - s. Erbenhaftung (Zwangsvermerkungen)
- Eintragung
 - Gegenstandslosigkeit 385f.
 - Mehrheit von Gläubigern 75f.
 - Verpfändung 407
 - Zessionar 396
 - s. Rangwirkung
- Eintragung der Vormerkung 312f., 327, 345f., 405
 - formelle Eintragungsvoraussetzungen 330, 345
 - formelles Grundbuchrecht 312f.
 - Inhalt 346
 - Zweck 405
- Eintragungsfähigkeit 46ff., 90f.
 - Eigentümergrundschuld 49
 - Forderungsrechte 9
- Eintragungsgrundsatz 5, 100, 327
- Eintragungshindernis 18f., 163f., 246, 329, 418
- Eintragungsverfahren 6f., 364
- Eintrittsrecht
 - Versprechensempfänger 74
 - Vorkaufsberechtigter 289
- Einwendungen 425f., 457f.
 - des vormerkungswidrigen Erwerbers 425f.
 - rechtshindernde 426
 - rechtsvernichtende 426
- Einwirkungen tatsächlicher Art 436ff., 451f.
 - Beseitigungsanspruch 436, 452
 - Schadensersatzanspruch 436ff.
 - Unterlassungsanspruch 436, 452
 - Vormerkungsschutz 436
- Enteignung 92
- Enteignungsvermerke 26
- Entstehung der Vormerkung 259, 328ff.
 - Anspruch auf dingliche Rechtsänderung 328
 - Bewilligung der Vormerkung 328ff.
 - einstweilige Verfügung 328, 343ff.
 - Eintragung 328, 345f.
 - Zeitpunkt 142f., 149f., 248f.
- Entstehungsgeschichte 4f., 50, 111f., 122, 124, 282
- Erbbaurecht 25, 41 ff.
- Erbbauzinsrealasten 41 ff.
 - Anpassung des Erbbauzinses 42
 - Inhaltsänderung 42
 - Neufestsetzung des Erbbauzinses 42
 - Rang 42ff.
 - schuldrechtliche Anpassungsvereinbarung 42
- Erbenhaftung (beschränkte) 266ff.
 - Aufgebotseinrede 270, 272
 - Aufgebotsverfahren 271
 - Aufwendungen des Erben 268
 - Dreimonatseinrede 272
 - Dürftigkeitseinrede 266ff., 270, 272
 - Erbfall des vormerkungswidrigen Erwerbers 275
 - Erbfall des wahren Berechtigten 275f.

- - Beerbung durch Buchberechtigten 275f.
- Erblässerschulden 266
- Haftungsbeschränkung 266ff.
- Nachlaßgläubiger 267
- Nachlaßkonkurs 266f., 270f, 274
- Nachlaßverbindlichkeiten 267, 271, 276
- Nachlaßverwaltung 266f., 271
- Schadensersatzansprüche 275
- Überschuldung des Nachlasses 274
- Verzicht auf die Einrede 273
- Vormerkungen des Erben 270ff.
- Vormerkungen des Erblassers 269f.
 - - Bewilligung des Erblassers 269
 - - Eintragung nach Erbfall 269
- vorzugsweise Befriedigung 268
- Zurückbehaltungsrecht 268
- Zwangsvormerkungen 270, 272ff.
- Erbfall des vormerkungswidrigen Erwerbers s. Erbenhaftung
- Erbfall des wahren Berechtigten s. Erbenhaftung
- Erfüllbarkeit des Anspruchs 7f., 15f., 59, 68ff., 90, 96, 104, 106, 115, 166, 230, 235, 291, 295, 317f., 358f., 370, 372, 398, 407, 411, 440, 442, 451, 468
- Erlaß des gesicherten Anspruchs 108f., 375
- Ersitzung 93
- Erwerb kraft Gesetzes 83, 92ff.
 - Vormerkung 393, 404
- Erwerbsberechtigung s. Erwerbsrecht
- Erwerbshindernisse 5, 359
- Erwerbsrecht 280, 291, 293f.
- Erwerbsschutz 102, 104, 357ff., 381
 - Bedürfnis 362
 - Bösgläubigkeit 358f.
 - Durchsetzung des gesicherten Anspruchs 419f.
 - gesetzliche Grundlagen 358
 - Grundbuchberichtigung 358f.
 - Hypothekenvormerkung 365f.
 - Konsequenz des gutgläubigen Erwerbs der Vormerkung S. 360ff.
 - künftige Ansprüche 364ff.
 - Rechtserhaltungsinteresse 363
 - Rechtsschein 363
 - Sicherungsfunktion der Vormerkung 358ff.
 - Verkehrsschutz 363, 367
 - Wegfall der Gutgläubensvoraussetzungen 357ff.
 - Widerspruch 358f.
- fehlerhafte Ansprüche 63ff.
 - Anfechtung 67
 - Bestätigung des Rechtsgeschäfts 67
 - formnichtige Ansprüche 63
 - formnichtiger Kaufvertrag 63ff.
 - Heilung 63ff.
 - Scheingeschäft 65
 - Verstoß gegen die guten Sitten 67
- Finanzierungsgrundpfandrechte 171, 175ff.
- fingierte Unwirksamkeit 82, 131, 134, 136f., 140f., 252, 268, 275, 311, 424, 435, 465
- Forderungsauswechslung s. Hypothekenvormerkung
- Forderungsrecht 284f., 318
 - absolutes 323ff.
 - relatives 2, 170, 319
 - s. Kollision
- Forderungszuständigkeit 439f.
- formnichtiger Kaufvertrag s. fehlerhafte Ansprüche
- Gegenleistung 241, 253, 263, 362, 367f., 370
 - s. Insolvenz des Schuldners
 - s. Zwangsversteigerung
- Gegenstandslosigkeit der Vormerkung 384, 385f., 426
- Genehmigung 6, 35, 109, 164, 341f., 379
 - behördliche s. schwebend unwirksame Verträge
 - des Pfandgläubigers 408
 - des Vertretenen s. schwebend unwirksame Verträge
 - des Vormerkungsberechtigten 109, 128, 144, 379f.
 - des Vormundschaftsgerichts 388
 - - s. schwebend unwirksame Verträge
 - endgültige Versagung 377f.
- Gesamtgläubiger s. Parteien des Anspruchs
- Gesamthandsgemeinschaft s. Parteien des Anspruchs
- Geschäftsführung ohne Auftrag 463, 465, 468
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung 75
- Gestaltungsrecht 137ff., 288, 306, 316, 413, 418, 425
 - des Vorkaufsberechtigten 62, 288
 - des Vormerkungsberechtigten 137ff., 301, 306, 316, 413, 418, 425
- Gläubiger des Anspruchs s. Parteien des Anspruchs
- Grundbuchberichtigung 22, 82, 102ff., 110, 373, 381, 396, 420f.

- s. Erwerbsschutz
- s. Löschung der Vormerkung
- s. Wirkungen der Vormerkung
- Grundbuchberichtigungsanspruch 23, 49, 82, 102, 112f., 135, 362, 390, 413ff., 418, 421, 424, 453ff., 458
- Grundbuchsperrung 94, 116, 421
 - faktische 442
- Grundbuchvermerk 9, 27, 176, 312f., 315, 345, 389
 - s. Sicherungsvermerk
- Grundschuld 13f., 27, 44f., 152, 160, 178, 187, 189
 - Aufhebung 14f.
 - Gesamtgrundschuld 178
 - Konkurs 256ff.
 - Rückübertragungsanspruch 14, 44
 - Verzicht 178
 - s. Eigentümergebundene Grundschuld
- gutgläubiger Erwerb
 - s. Hypothek
 - s. Pfandrecht
- gutgläubiger Erwerb der Vormerkung 338, 347ff.
 - Amtsvormerkung 19
 - gutgläubiger Erwerb 347ff.
 - - Anwendbarkeit des § 893 BGB 349ff.
 - - Bestehen der gesicherten Forderung 348
 - - direkte Anwendbarkeit des § 892 BGB 348f.
 - - Durchsetzung des gesicherten Anspruchs 419f.
 - - künftige Ansprüche 355
 - - Umfang 371ff.
 - - Vormerkung auf Grund einstweiliger Verfügung 351f.
 - - Vormerkung auf Grund einer gem. § 894 ZPO fingierten Bewilligung 352
 - - Vormerkung auf Grund einer gem. § 895 ZPO fingierten Bewilligung 352ff.
 - - Zeitpunkt des guten Glaubens 355
 - gutgläubiger Zweiterwerb 397ff., 454
 - - Anwendbarkeit des § 893 BGB 399
 - - Anwendung des § 892 BGB 399ff.
 - - Bestehen der gesicherten Forderung 398
 - - Bösgläubigkeit des Ersterwerbers 397
 - - künftiger Anspruch 398
 - - Legitimation des Zedenten 402, 405
 - - rechtsgeschäftlicher Erwerb 403f.
 - - sachenrechtliche Übertragungsform 401
- gutgläubiger Erwerb des künftigen Rechts 102ff., 357ff., 420, 455
 - Kenntnis 100
 - Verfügungsbeschränkungen 100f., 305
 - vormerkungsfreier Erwerb 142, 390, 421
 - Wegfall der Voraussetzungen 102ff., 354, 357ff., 455
 - Zubehörstücke 91
 - Zwangsversteigerung 206f.,
 - Zwischenerwerber 110f.
 - s. Erwerbsschutz
 - s. Insolvenz des Schuldners
 - s. Parteien des Anspruchs
- Haftung 449f., 464
 - des Erwerbers 449
 - - nach Rechtshängigkeit 449
 - - vor Rechtshängigkeit 449
 - des Vormerkungsberechtigten 464
 - Rechtsmängel 467
 - Umfang bei Vermögensübernahme 88f., 264 Fn. 880
 - s. Erbenhaftung
- Heilung
 - formnichtige Aufhebungsverträge 376 Fn. 259
 - formnichtige Grundstückskaufverträge s. fehlerhafte Ansprüche
- Herausgabeanspruch 5, 91, 130, 461f.
 - dinglicher 130, 461
 - obligatorischer 461
- Herrschaftsrecht 138, 279, 283f., 287, 294, 319, 441, 445
 - beschränktes 279
 - negatives 310
 - positives 138
 - relatives 326, 445
- Hilfsanspruch 289, 311, 316, 415ff., 419, 422, 432, 434, 462
- Hypothek 12f., 93f., 108, 135f., 145, 151f., 158f., 189ff., 217, 336f., 396, 399f., 405, 417, 428, 433, 454f.
 - gutgläubiger Erwerb 365f., 372f.
 - gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung 400ff., 404
 - Höchstbetragshypothek 152, 402
 - hypothekarisch gesicherte Forderung 427f.
 - Schutz des Hypothekengläubigers 442
 - Übertragung 44, 47, 396
 - Verzicht des vormerkungswidrigen Erwerbers 425

- Verzichtsanspruch 33
- s. Sicherungshypothek
- Hypothekenvormerkung 4, 71, 88, 108, 151, 160f., 187, 336f., 374, 381f., 427, 454
- Forderungsauswechslung 152f.
- Umwandlung 152
- Verzicht 152
- s. Erwerbsschutz
- s. Insolvenz des Schuldners
- s. Parteien des Anspruchs
- s. Rangrücktritt

- Inhaltsänderung 37, 46
- des Rechts 420
- der Vormerkung 152f., 326 Fn. 6
- - s. vormerkbarer Anspruch
- Erbbauzinsrealast 42f.
- Insolvenz des Schuldners 237ff.
- Absonderungsrecht 254, 256f.
- Amtsvormerkung 246
- Anspruch auf die Gegenleistung 253
- Aussonderungsrecht 254
- einheitlicher Bauträgervertrag 240ff.
- Einreden und Einwendungen 252
- Eintragungsantrag 250f.
- Erfüllungsablehnung 238ff., 244
- Erfüllungsanspruch gegen den Konkursverwalter 237f., 252f.
- Rechtsnatur des Erfüllungsanspruchs 253ff.
- Eröffnung des Konkursverfahrens 237f., 247, 250, 257
- Ersatzabsonderung 256f.
- Ersatzanspruch gem. § 46 KO 257
- Forderung eigener Art 255
- gegenseitige Verträge 239, 250
- gesetzliche Ansprüche 246
- gutgläubiger Erwerb 248, 251f.
- Hypothekenvormerkung 248
- Konkursanfechtung 258ff.
- - anfechtbare Handlung 259
- - Anfechtbarkeit der Vormerkung 259ff.
- - Anfechtbarkeit des Erfüllungsgeschäfts 264f.
- - Arglisteinrede 265
- - Befriedigung des Anspruchs 259ff.
- - Benachteiligungsabsicht 261
- - Beseitigungsanspruch 264
- - Bewilligung einer Vormerkung 259ff.,
- - Einrede 263
- - Gläubigerbenachteiligung 264
- - inkongruente Deckung 260
- - Kenntnis des Gläubigers 260, 264
- - kongruente Deckung 260
- - Rechtsgeschäft des Gemeinschuldners 259
- - Rückerstattungsanspruch des Vormerkungsberechtigten S. 263
- - Schenkungsanfechtung 262f.
- - Schenkungsversprechen 262f.
- - Schenkungsvollzug 262
- - Sicherung des Anspruchs 259ff.
- - Wiederaufleben der Forderung 262
- - Zwangsvormerkung 261
- Konkursforderung 247, 254
- Konkursmasse 237f., 251ff.
- Konkursvermerk 248, 251
- künftige Ansprüche 247ff.
- - gegenwärtiger Vermögenswert 249
- - Zeitpunkt der Entstehung der Vormerkung 247ff.
- - Zeitpunkt der Vormerkungswirkungen 247ff.
- Lastenfreistellung 253
- Masseschuld 255
- Nachlaßkonkurs 258
- rechtswidrige Veräußerung 257
- Rückforderungsrecht des Konkursverwalters 243
- Schadensersatzanspruch 243
- Sicherung des Vormerkungsberechtigten 237ff.
- Teilleistungen 243f.
- Teilleistungsvereinbarung 243
- Veräußerungsverbot 251
- Verfügungen des Gemeinschuldners vor Konkurseröffnung 252
- Verfügungen des Konkursverwalters 237
- Verfügungsbefugnis des Gemeinschuldners 237
- Vergleichsverfahren 237, 265f.
- Verzicht des Vormerkungsberechtigten 253
- Verwertung im Wege freier Veräußerung 256
- Vormerkung gem. § 883 BGB 246
- - auf Grund einstweiliger Verfügung 251
- vormerkungswidrige Rechte 255ff.
- Wahlrecht des Konkursverwalters 238ff.
- Wahlrecht des Vormerkungsberechtigten 253
- Wohnungseigentum 37
- Insolvenz des vormerkungswidrigen Erwerbers 434f.
- ius ad rem 5, 310f.

- Kaufpreisbelegungsklausel 107f.
 Kenntnis des Dritterwerbers 5, 311, 449, 464
 Fn. 54, 467f.
 Klage 432ff.
 – Bewilligung einer Vormerkung 342f.
 – Drittwiderspruchsklage s. Zwangsversteigerung
 – gegen den Vormerkungsschuldner 342, 432ff.
 – gegen den vormerkungswidrigen Erwerber 433f.
 – Klageschutz 285ff., 289, 326,
 – Verbindung 434
 – zeitliche Reihenfolge 432ff.
 Kollision 158ff.
 – zwischen Forderungsrechten 85f.
 – zwischen Vormerkung und anderen dinglichen Belastungen S. 86f., 158ff.
 – zwischen Vormerkungen 160ff.
 Kommanditgesellschaft 75
 Konfusion 380ff.
 – Beerbung des Vormerkungsschuldners durch Vormerkungsberechtigten 380f.
 – gutgläubiger Erwerb 380f.
 – Hypothekenvormerkung 381f.
 – Nachlaßkonkurs 381
 – Nachlaßverwaltung 381
 Konkurs 315f.
 – s. Insolvenz des Schuldners
 Konkursanfechtung s. Insolvenz des Schuldners
 Konkursfestigkeit der Vormerkung 215, 285, 287, 289, 319, 444
 Konsensprinzip 289, 316, 413, 423, 462
 – formelles 289, 316, 413, 423, 462
 künftige Ansprüche 50ff., 215
 – Anwartschaftsrecht 64
 – Erbvertrag 56
 – erbvertraglich Bedachter gegen den Beschenkten 56
 – formnichtiger Kaufvertrag 63ff.
 – gemeinschaftliches Testament 56
 – letztwillige Verfügungen 33, 54
 – Nachvermächtnisnehmer 55f.
 – schuldrechtliches Verfügungsverbot 57ff.
 – schwebend unwirksame Verträge 52ff.
 – Sicherung des Vertragserben 57ff.
 – Vermächtnisnehmer 34, 54
 – – s. vormerkbare Ansprüche
 – s. einstweilige Verfügung
 – s. Erwerbsschutz
 – s. gutgläubiger Erwerb der Vormerkung
 – s. Insolvenz des Schuldners
 – s. Verfügungsschutz
 Lasten 119, 130, 442
 – Freistellung 253, 372
 Legitimation s. gutgläubiger Erwerb der Vormerkung
 Leistung durch vormerkungswidrigen Erwerber 424f.
 Löschung
 – des vormerkungswidrigen Rechts 136f., 221, 374, 418, 433
 – vormerkungswidrig 81ff.
 Löschung der Vormerkung 388ff.
 – Grundbuchberichtigung gem. § 22 GBO 384f.
 – Grundbuchberichtigung gem. § 894 BGB 453ff.
 – von Amts wegen 383, 385f.
 Löschantrag 388, 460
 Löschungsbewilligung 136, 263, 385, 388, 392, 424, 433, 460
 Löschungsvormerkung 12ff., 108, 282, 345
 Fn. 103
 – Grundschild 13
 – Löschananspruch 12f.
 – sicherbare Ansprüche 13
 – Vereinigung des Eigentums mit dem Grundpfandrecht 15
 – Wirkungen 14
 Luftfahrzeugrolle 21
 Mehrheit von Gläubigern 75ff.
 Nacherbfall 114, 121, 141
 Nachlaßkonkurs
 – s. Erbenhaftung
 – s. Insolvenz des Schuldners
 – s. Konfusion
 Nichtberechtigter 15, 26, 69, 91, 99, 104, 106, 109f., 118, 122f., 126f., 131f., 134, 202, 206, 308, 338, 347ff., 359ff., 382, 397ff., 419f., 454
 Nießbrauch 41, 45, 163
 Nutzungen 119, 130, 257, 442, 447, 451, 467
 Nutzungsrechte 86f., 98, 285
 obligatio in rem scripta 311 Fn. 220
 Offene Handelsgesellschaft 75
 Parteien des Anspruchs 68
 – Gläubiger 73
 – – Alternativberechtigung 77

- - Anforderungen an den Gläubiger 75
- - Bruchteilsgemeinschaft 75f.
- - Gesamtgläubiger 76
- - Gesamthandsgemeinschaft 75f.
- - Mehrheit von Gläubigern 75ff.
- - Sukzessivberechtigung 77
- - Vertrag zugunsten Dritter 73ff.
- Schuldner 68
 - - Identität von Anspruchsschuldner und Rechtsinhaber 68
- gutgläubiger Erwerb 69
- künftiger Vermächtnisanspruch 69f.
- Schuldnerwechsel 70ff.
- Schuldübernahme 70ff.
- - bzgl. des gesicherten Anspruchs 71f.
- - Hypothekenvormerkung 71
- - Wiederkaufsrecht 72
- Person des Verfügenden 109ff.
- Personenidentität zwischen Rechtsinhaber und Vormerkungsschuldner 31, 34, 56, 60, 68ff., 107, 282
 - s. Parteien des Anspruchs
- Pfändung 84, 405ff.
 - Eigentumsverschaffungsanspruch nach Auflassung 300f., 405ff.
 - Doppelpfändung 301
 - Drittschuldner 302
 - vormerkungsgesicherter Anspruch 405ff.
 - Zustimmung an den Drittschuldner 407f.
 - s. Anwartschaftsrecht
 - s. Eigentümergrundschuld
- Pfandrecht 32, 45, 280, 317, 399f.
 - an dem gesicherten Eigentumsverschaffungsanspruch 147
 - Entstehung 407
 - gutgläubiger Erwerb bei der Übertragung 400
 - Übertragung 400
- potentielle Unwirksamkeit 140
- Präventionsprinzip 6, 86, 170, 215, 318
- Präventionstheorie 170
- Primäranspruch 379, 440, 442
 - s. Zwangsversteigerung
- Prioritätsgrundsatz 101, 106, 160, 170
- Prioritätstheorie 165, 169f.
- Publizitätsprinzip 320

- Rang 85f., 88, 95, 108, 135, 142, 391f., 411
 - Erwerb 83
 - Funktion 86f.
 - s. Amtsvormerkung
 - s. Erbbauzinsreallast
 - s. Zwangsversteigerung
- Rangänderung 148, 171, 420
 - Eigentumsvormerkung 171f., 175
 - Umdeutung 179
 - Vormerkungen bzgl. dinglicher Belastungen 172f.
 - s. vormerkbare Ansprüche
 - s. Zwangsversteigerung
- Rangfähigkeit 145ff.
 - des künftigen Rechts 145f.
 - - beschränkte dingliche Rechte 146
 - - Eigentum 146f.
 - der Vormerkung 153ff.
 - - auf Grund des § 883 III BGB 154f.
 - - Eigentumsvormerkung 146f., 155, 159f.
 - - gem. § 879 BGB 155ff.
 - - Rangverhältnis zu den anderen Grundstücksbelastungen 157
 - - Regelungslücke 158ff.
 - - Vergleichbarkeit mit Grundstücksbelastungen 156
 - - Vormerkungen bzgl. dinglicher Belastungen 158f.
 - - wegen §§ 880, 881 BGB 171ff.
- Rangrücktritt 172ff., 178, 411
 - Grundschild 178
 - Hypothekenvormerkung 174
- Rangvorbehalt 171, 173, 175
 - Eigentumsvormerkung 175
 - Umdeutung 179
 - Vormerkungen bzgl. dinglicher Belastungen 174f.
- Rangvortritt 174
- Rangwirkung der Vormerkung 144ff., 308, 373ff., 422, 444
 - bedingte Vormerkung 337
 - Bewilligung 149
 - Eintragung des künftigen Rechts 151
 - Identität zwischen Schuldgrund und Inhalt der geschuldeten Leistung 151
 - Inhalt des künftigen Rechts 148
 - Rangfähigkeit des künftigen Rechts 145ff.
 - Regelungsgehalt des § 883 III BGB 144
 - Wirksamkeit der Vormerkung 148f.
 - - Eintragungszeitpunkt 149
 - - Entstehungszeitpunkt 149
- Reallast 41, 44, 225
- Recht zum Besitz 210, 321, 326, 444f., 448, 462, 464, 467ff.
- Rechtsgrund des Anspruchs 49, 375
- Rechtshängigkeit 437, 449, 451, 461f.
- Rechtsinhaber 14ff., 22, 48, 71, 112, 130ff., 283, 370, 372, 423, 450
 - betroffener 414, 427, 433, 455f., 458ff.

- gegenwärtiger 12, 338
- Gemeinschuldner 252
- künftiger 55, 73
- Verfügungsmacht 120ff.
- s. Bewilligung
- s. Personenidentität
- Rechtskollision 85f.
- Rechtskraft 343, 353f.
- Bürgschaftsfall 431
- Drittwirkung 431f.
- subjektive Grenzen 432
- Rechtskrafterstreckung 132, 430ff.
- Verurteilung des Schuldners 430
- Rechtsmangel 467
- Rechtsnachfolger 115, 121, 131f., 142, 175, 231, 321, 430, 458
- des Vormerkungsschuldners 132
- des vormerkungswidrigen Erwerbers 109, 121, 124, 131f.
- Gesamtrechtsnachfolge 266
- Rechtsnatur
- s. Beseitigungsanspruch
- s. Bewilligung
- s. Insolvenz des Schuldners
- s. Zustimmungsanspruch
- Rechtsnatur der Vormerkung 277ff.
- Analogie zur Rechtsstellung aus einer bedingten Verfügung 291ff.
- Anwartschaftsrecht 294ff.
- dingliches Recht 277ff.
- bedingtes künftiges Recht 278
- eigenständiges dingliches Recht 278ff.
- Identität der Vormerkung mit dem künftigen Recht 278
- Erwerbsberechtigung 293f.
- grundbuchmäßiges Recht 313, 315, 327
- ius ad rem 310f.
- Mischgebilde 317
- negatives Herrschaftsrecht 310
- obligatio in rem scripta 311 Fn.220
- Sicherungsmittel 313ff.
- – eigener Art 313ff.
- – materieller Art ohne eigene Rechtsqualität 315ff., 326
- Sicherungsvermerk 312f.
- Veräußerungsverbot 306ff.
- – Gemeinsamkeit mit Vormerkung 307
- – qualifiziertes 306ff.
- – Unterschiede zur Vormerkung 307f.
- Verfügungsbeschränkung 304ff.
- Rechtsschein 347, 352, 363, 400, 402f., 405, 454f.
- Rechtsschutzbedürfnis 342f., 432
- relative Rechte 318ff., 324ff.
- relatives Eigen 320
- relative Unwirksamkeit 67, 78f., 111ff., 140ff., 204, 212f., 222, 230, 256f., 307, 309, 316, 333f., 387, 392, 410, 413ff., 418, 421f., 423ff., 429f., 438, 440ff., 448, 463, 465
- Gestaltungsrecht des Vormerkungsberechtigten 137ff.
- Löschung 81f.
- Nichtgeltendmachung 176
- rechtliche Konstruktionen 117ff.
- Umfang 130ff.
- – beeinträchtigende Verfügungen 135ff.
- – vereitelnde Verfügungen 130ff.
- Rötung der Vormerkung 390ff.
- Amtsvormerkung 20
- Rückübertragung
- Eigentumsrechte 21ff.
- nach dem Vermögenszuordnungsgesetz 94
- Rückübertragungsanspruch 2, 31, 243
- nach dem VermG 31
- Wiederkaufsrecht 60f.
- s. Grundschuld
- Sachherrschaft 283ff., 291, 310, 321f., 326, 442, 444, 446
- des Vormerkungsberechtigten 288f., 321f.,
- unmittelbare 283ff.
- Schadensersatzanspruch 130, 227, 275, 337, 378, 437ff.
- Amtspflichtverletzung 18
- gegen den Veräußerer 467f.
- Unvermögen 130, 169, 234, 361, 378
- Vergleich 266
- s. Deliktsschutz
- s. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis
- s. Einwirkungen tatsächlicher Art
- s. Insolvenz des Schuldners
- Schiffsregister 21
- Schuldbefreiung 378
- Schuldner des Anspruchs s. Parteien des Anspruchs
- Schuldnermehrheit 369
- Schuldnerwechsel 70ff., 369
- s. Parteien des Anspruchs
- Schuldübernahme s. Parteien des Anspruchs
- Schuldumwandlung 378
- schwebend unwirksame Verträge 52ff., 341, 367
- fehlende behördliche Genehmigung 52f., 377

- fehlende Genehmigung des Vormund-
schaftsgerichts 54
- vollmachtloser Vertreter 53
- Schwebende Wirksamkeit 140
- Sicherungsfunktion 5ff., 16, 69, 87, 218, 235,
280, 315, 358ff., 392f.
- Sicherungshypothek 31f., 147, 246f., 261,
280, 301f., 347, 401, 408ff.
- s. Bauhandwerkersicherungshypothek
- Sicherungsmittel 2, 26f., 87, 101f., 106, 116,
158, 163, 183, 234f., 307ff., 331, 336, 362,
371, 395, 405, 428, 438
- eigener Art s. Rechtsnatur der Vormer-
kung
- verfahrensrechtlicher Art 17
- Sicherungsrecht 72, 153, 256, 280, 314, 317,
393, 395, 405, 428
- akzessorisches 153, 379, 395, 399f., 405
- Sicherungsvermerk 418
- s. Rechtsnatur der Vormerkung
- sittenwidrige Schädigung 439, 450
- Streitgegenstand 353
- Streitgenossenschaft 434
- subjektives Recht 138, 280, 285, 316, 318,
325
- Sukzessionsschutz 96f., 286, 289f., 294, 319,
321ff., 441

- Terminologie 9
- Tod des Schuldners 266ff.
- Trennungsprinzip 6, 165, 320

- Übergang der Vormerkung gem. § 401
BGB 394f., 398, 404
- Ausschluß des Übergangs 377, 395f.
- – s. Untergang der Vormerkung
- Übertragung des vormerkungsgesicherten
Anspruchs 300, 332, 393ff., 399
- Art der Übertragung 393
- Formbedürftigkeit des Verpflichtungsges-
chäfts 394
- Formerfordernisse analog § 1154
BGB 396
- Umschreibung 396f.
- Verpflichtungsgeschäft 394
- s. Abtretung der gesicherten Forderung
- s. gutgläubiger Erwerb
- s. Übergang der Vormerkung
- Umschreibung der Vormerkung
- in das definitive Recht 390
- Eigentumsvormerkung 391f.
- Vormerkung bzgl. beschränkter dinglicher
Rechte 390ff.
- Zession 396
- Unmittelbarkeit der Sachbeziehung s. Sach-
herrschaft
- Unrichtigkeit des Grundbuchs 82, 93, 102,
112f., 176, 328, 385, 390, 413f., 421, 453,
458
- Untergang der Vormerkung 143f., 227,
373ff., 411, 426, 432
- Aufhebung der einstweiligen Verfügung
383
- vorläufig vollstreckbares Urteil 383
- Vormerkung 386ff.
- Ausschlußurteil 383
- Erlöschens des gesicherten An-
spruchs 374ff.
- – Aufhebung des Anspruchs 375
- – Ausfall der aufschiebenden Bedingung
377
- – Ausschluß des Übergangs der Vormer-
kung bei Abtretung 377, 396
- – Eintritt der auflösenden Bedingung 377
- – Erfüllung 374f.
- – Erlaß des Anspruchs 375
- – Konfusion 380
- – Unmöglichkeit der Leistung 378f.
- Löschung der Vormerkung 385ff.
- Vollzug der Rechtsänderung im Grund-
buch 390ff.
- Wirkung 389
- Zuschlag in der Zwangsversteigerung 384
- Unterlassungsansprüche 34f., 57ff.
- Erstreckung der Unterlassungsverpflich-
tung auf den Erben 60
- Umgehung des § 137 S. 1 BGB 58
- Umgehung des § 2286 BGB 58f.
- s. Einwirkungen tatsächlicher Art
- Unverjährbarkeit 415f., 456
- Vorkaufsrecht 29
- Unvermögen 15, 85, 109, 131, 169, 183, 261,
315, 336, 361, 378f., 384, 455
- Unwirksamkeit s. absolute Unwirksamkeit
- s. aufschiebend bedingte Unwirksamkeit
- s. fingierte Unwirksamkeit
- s. potentielle Unwirksamkeit
- s. relative Unwirksamkeit

- Verabsolutierung eines relativen
Rechts 323f.
- Veränderungen des Gegenstands s. Einwir-
kungen tatsächlicher Art
- Veräußerungsverbot 4, 6, 58, 79, 112, 117,
127, 293, 302, 304ff., 316
- einstweilige Verfügung 307

- Konkurs 6, 309
- s. Insolvenz des Schuldners
- s. Rechtsnatur der Vormerkung
- s. Verfügungsverbot
- s. Zwangsversteigerung
- Verdinglichung obligatorischer Rechte 320ff., 441ff.
- vormerkungsgesicherter Anspruch 320, 441ff.
- vertragliche Schuldverhältnisse 321
- Vereitelung 87, 106ff., 110, 114, 130ff., 336f., 447
- Eintragungsantrag 19
- Rechtsmittel 17
- s. Verfügungen
- Verfügungen 65, 177, 233, 417
- beeinträchtigende 135ff.
- vereitelnde 130ff.
- s. Wirkungen der Vormerkung
- Verfügungsbefugnis 7, 104, 123f., 137, 304, 310
- des Gemeinschuldners 237
- des Erblassers 59
- des Eigentümers 146
- s. Bewilligung einer Vormerkung
- Verfügungsbeschränkung 99ff., 143, 297, 333, 340, 372, 421, 453
- s. Rechtsnatur der Vormerkung
- Verfügunngsmacht 7f., 68, 85, 102, 115, 119ff., 177, 289, 310, 333, 338
- des Nichtberechtigten 368, 420
- fingierte Verfügungsmacht 121f., 132
- Spaltung der Verfügungsmacht 119f.
- Verfügungsschutz 4, 78ff., 285, 287, 289, 294, 298, 316, 318f., 360f., 366, 438, 440f.
- Beginn 142f.
- bedingte Ansprüche 142
- Bewilligung nach Eintragung 142
- Dauer 142ff.
- Eintragungszeitpunkt 142
- Entstehungszeitpunkt 142, 150
- Ende 143f.
- Genehmigung 144
- künftige Ansprüche 142
- Löschung 144
- Untergang 143f.
- s. Wirkungen der Vormerkung
- Verfügungsverbot 62, 99ff., 120, 214, 226, 279, 306ff., 317
- gem. § 3 III VermG 23
- s. Deliktsschutz
- s. Veräußerungsverbot
- Vergleichsverfahren 265f.
- konkursabwendender Vergleich 265f.
- - Ablehnungsbefugnis 266
- - Anschlußkonkursverfahren 266
- - Sperrfrist 266
- konkursbeendender Zwangsvergleich 265
- Verjährung 415f., 456
- Unterbrechung 457
- Wirkung bei gesicherten Ansprüchen 457
- s. Unverjährbarkeit
- Verkehrsfähigkeit 299, 398, 442, 445
- eingeschränkte 45, 176, 216f.
- Verlust 361
- Verkehrsrsschutz 363, 367
- Verlautbarung im Grundbuch 138, 312, 327, 335, 387, 405
- Vermietung 95ff.
- Vermögensrecht s. Auflassung
- Vermögensübernahme 88f.
- Vermutung der Richtigkeit des Grundbuchs 199, 278, 346f., 371f., 402
- Bestehen der Vormerkung 346
- Bestehen des gesicherten Anspruchs 346
- materiellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen 346
- Nichtbestehen einer Vormerkung 347
- Vermutung der Vollständigkeit des Grundbuchs 371f.
- Verpachtung 95ff.
- Verpfändung 300f., 405ff.
- des Eigentumsverschaffungsanspruchs nach Auflassung 300f., 405f.
- des gesicherten Anspruchs 405ff.
- Erfüllung d. Übereignungsanspruchs 410f.
- - Auflassung 408
- - Genehmigung des Pfandgläubigers 408
- - Grundbuchverfahren 408f.
- - Leistungshandlung des Schuldners 409
- - Mitwirkung des Pfandgläubigers 408f.
- - pfandrechtswidrige Erfüllung 408f.
- - Pfandreife 408
- Erfüllung des gesicherten Übereignungsanspruchs 410f.
- - Vormerkungsschutz des Pfandgläubigers im Innenverhältnis 410f.
- Rechte des Pfandgläubigers 411
- Verpfändungsanzeige 407f.
- Verpfändungsvertrag 407
- s. Anwartschaftsrecht
- Vertrag zugunsten Dritter 73
- Abtretung an Dritten 75
- Anspruch des Dritten 73
- Anspruch des Versprechensempfängers 74
- s. Parteien des Anspruchs

- Vertrauen 236f., 362, 454
- auf die Richtigkeit des Grundbuchs 351f., 369
- Verurteilung des Schuldners 343, 353, 429
- zur Bewilligung 352
- s. Rechtskrafterstreckung
- Verwendungsersatzansprüche 460ff.
- Ersatzanspruch gem. § 292 BGB 461f.
- Ersatzpflicht 466f.
- s. Aufwendungsersatzanspruch
- s. Bereicherungsanspruch
- s. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis
- Verwertungsrecht 86f., 285
- Verzicht des Vormerkungsberechtigten 109, 165, 175, 253, 379, 387ff., 425
- Verzug 416, 451
- Vindikationslage s. Eigentümer-Besitzer-Verhältnis
- Vollstreckbarkeit 353
- Aufhebung eines vollstreckbaren Urteils 383
- vorläufige 22, 24, 342f., 353ff.
- Vollstreckungsklausel 46
- Vollwirkung 78
- Vollzug der Rechtsänderung im Grundbuch 390ff.
- Voreintragungsgrundsatz 12, 345
- Vorkaufsrecht 25, 28f., 38, 280, 285
- dingliches 25, 28f., 38, 288f.
- Gestaltungsrecht 62
- gleichrangiges 163
- gutgläubig erworbenes 369
- schuldrechtliches 25, 28f., 38
- Verwendungsersatzanspruch 461f.
- Vorläufer der Vormerkung 3f., 304
- Vormerkbare Ansprüche 10, 30ff.
- Art der Ansprüche 30
- Ansprüche auf dingliche Rechtsänderung 34f.
- Ansprüche auf eine eintragbare Rechtsänderung 47
- auf Bewilligung einer Vormerkung 45
- Aufhebung eines Grundstücksrechts 45
- Aufhebung von Rechten an Grundstücksrechten 45f., 48
- bedingte Ansprüche 60ff.
- dingliche Ansprüche 32f.
- Eigentumsübertragung 35
- – Übertragung eines Grundstücksteils 36
- – Übertragung eines Miteigentumsanteils 36
- – Verschaffung von Sondereigentum 37
- – Verschaffung von Wohnungseigentum 36
- – Kaufvorrechte 38
- Einräumung eines Grundstücksrechts 35, 40
- Erbbaurecht 41
- Erbbauzinsrealast 41
- Rückübertragung von Grundschulden 44f.
- Einräumung von Rechten an Grundstücksrechten 45
- erbrechtliche Erwerbsaussichten 33
- Inhaltsänderung von Grundstücksrechten 46
- Inhaltsänderung von Rechten an Grundstücksrechten 46
- künftige Ansprüche 50ff., 247, 344, 356
- privatrechtliche Ansprüche 30
- Rangänderung von Grundstücksrechten 46f.
- – Zustimmung zur Rangänderung 47
- Rangvorbehalt 47
- Rückübertragungsansprüche 30
- schuldrechtliche Ansprüche 32f.
- Überbaurente 48
- Übertragung eines Erbteils 34
- Unterlassungsansprüche 34f., 57ff.
- Vermächtnisansprüche 34, 55f., 69
- Versprechensempfänger 74
- Verzichtsanspruch gem. § 1169 BGB 33
- Vormerkung auf Erneuerung eines Erbbaurechts 25
- Vormerkung gem. § 34 I 3 VermG 21ff.
- Begründung von dinglichen Rechten 21f.
- Erlöschen 23f.
- Rückübertragung von Eigentumsrechten 21f.
- sofortige Vollziehbarkeit 21f., 24
- vorläufige Sicherung 23f.
- Widerspruch 21f.
- Vormerkung gem. Art 233 § 13 IV EGBGB 24f.
- Bodenreformland 24f.
- Löschung 25
- Widerspruch der Gemeinde 25
- Vormerkung nach dem BauGB 25
- Vormerkung nach dem LuftfzRG 21
- Vormerkung nach dem SchiffsRG 21
- vormerkungsimmanenter Schutz 437f.
- Anspruchsgrundlage 438
- Schadensersatzanspruch 437
- Vereitelung des Leistungszwecks 437f.
- Vormerkungsrecht 313

- Vormerkungswidrige Verfügungen 79, 81ff., 94, 109ff., 143, 159, 162, 165, 309, 316, 356, 391, 412f., 423ff., 455, 459
- Genehmigung 109, 379
 - Rechtswidrigkeit 202
 - Wirksamkeit 421
 - Zwangsversteigerung 206, 212, 221, 235
 - s. anspruchswidrige Verfügungen
 - s. relative Unwirksamkeit
 - s. Wirkungen der Vormerkung
- Warnfunktion 315, 364, 403, 405, 442
- Warterecht 16 Fn. 37, 293f., 327
- Widerspruch 3ff., 21f., 26ff., 32, 93, 102ff., 181, 358ff.
- Eintragung bei der Vormerkung 390, 454, 463
 - Eintragung des falschen Sicherungsmittels 27f.
 - Nebeneinander von Vormerkung und Widerspruch 27
 - s. Zwangsversteigerung
- Wiederkaufsrechte 11, 38f., 61, 72, 462
Fn. 54
- Wirksamkeit s. absolute Wirksamkeit
- s. schwebende Wirksamkeit
- Wirksamkeitsvermerk 176
- Wirkungen der Vormerkung 78ff.
- dingliche Wirkungen 1, 313f., 317
 - Person des Verfügenden 109ff.
 - - Zwischenverfügungen des Buchberechtigten 109f.
 - - Zwischenverfügungen des wahren Berechtigten 110f.
 - personenbezogener Umfang des Verfügungsschutzes s. relative Unwirksamkeit
 - sachlicher Umfang des Verfügungsschutzes 79ff.
 - - anspruchswidrige Verfügungen 106ff.
 - - anspruchsverteilende Verfügungen 108
 - - anspruchsbeeinträchtigende Verfügungen 108
 - - Zustimmung des Vormerkungsberechtigten 108f.
 - Verfügungen (vormerkungswidrige) 80
 - - Aufhebung eines bestehenden Rechts 80ff., 420
 - - Wiedereintragung des gelöschten Rechts 82f.
 - - Zustimmung des Vormerkungsberechtigten 80ff.
 - - Bewilligung einer Vormerkung 84ff.
 - - Verfügungen im Wege der Arrestvollziehung 88
 - - Verfügungen im Wege der Zwangsvollstreckung 88
 - - Verfügungen des Konkursverwalters 88
 - Verfügungen gleichzustellende Veränderungen 92ff.
 - - Erwerb kraft Gesetzes 92
 - - Enteignung 92
 - - Ersitzung 93
 - - Erwerb einer Eigentümerhypothek 93f.
 - - Erwerb kraft Rückübertragung nach dem VZOG 94
 - - nachträgliche Verfügungsbeschränkungen 99ff.
 - - Verfügungsverbot 99ff.
 - - Vermietung 95ff.
 - - Verpachtung 95ff.
 - - Wegfall der Voraussetzungen für den gutgläubigen Erwerb 102ff.
 - Verfügungen über Zubehör 89ff.
 - - Bestandteile 89f.
 - - Erzeugnisse 89f.
 - - Mietzins 90
 - - Pachtzins 90
 - - Versicherungsforderungen 90
 - Verfügungsschutz 78ff.
- Zubehör s. Wirkungen der Vormerkung
- Zuordnung 443f.
- zum Vormerkungsberechtigten 291, 443f.
 - zum Vormerkungsschuldner 443f.
 - zum vormerkungswidrigen Erwerber 443
- Zuordnungsfunktion s. dingliches Recht
- Zurückbehaltungsrecht 454 Fn. 4, 460
Fn. 47, 463
- Erbe 268
 - Vorkaufsberechtigter 29, 461
- Zuschlag
- s. Untergang der Vormerkung
 - s. Zwangsversteigerung
- Zustimmung des Vormerkungsberechtigten 80ff., 108f., 128, 176, 179, 421, 426
- Aufhebung des Rechts 80ff.
 - Konkurs 177
 - Widerruf 176
- Zustimmung des wahren Berechtigten 419f.
- Zustimmungsanspruch gegen den Erwerber 112ff., 122f., 131, 136, 139, 204, 217, 413ff., 461
- Amtsvormerkung 20, 418
 - Anspruchsgegner 423

- Anspruchsinhaber 422
- Anspruchsinhalt 423ff.
- Anwendungsbereich 417f.
- Aufhebung eines Rechts 420f.
- Beeinträchtigung 417f.
- Einreden 426ff., 458
- Eintragungsbewilligung 424
- Einwendungen 425f.
- Ersteher 183, 192, 204, 219f.,
- formellrechtliche Zustimmung 423f.
- Gerichtsstand 417
- Inhaltsänderung 420f.
- Klage 433f.
- Konkurs des vormerkungswidrigen Erwerbers 434f.
- Löschung 418
- Löschungsbewilligung 424, 433
- materiellrechtliche Zustimmung 423f.
- nichtige Verfügung 421f.
- Pfandgläubiger 147, 411
- Rangänderung 420f.
- Rechtsnatur 414f.
 - - dinglich 414f.
 - - Hilfsanspruch 415ff.
 - - schuldrechtlich 414f.
- relativ unwirksamer Erwerb 420ff.
- Tatbestandsvoraussetzungen 420ff.
- Umfang 424
- Untergang 432
- Vereitelung 417
- Verfügungsbeschränkung 421
- Verzug 416, 451
- Vormerkung 421
- Zwangshypothek 88, 153
- Zwangsversteigerung 86, 156f., 173, 179ff., 267, 315f.
 - Anmeldung gem. §114 ZVG 229f.
 - Anspruch auf Befriedigung 200
 - Aufhebung von Amts wegen 199, 201, 217, 221ff., 232
 - Aufklärungspflicht des Gerichts 204, 219f.
 - aus dem Grundbuch ersichtliches Recht 198f.
 - Befriedigungsrecht gem. §268 BGB 236
 - Beschlagnahme 183, 221f., 230ff.
 - Deckungsprinzip 184, 194
 - Drittwiderspruchsklage 205ff., 211f., 221, 223
 - Eigentumserwerb während des Vollstreckungsverfahrens 220ff.
 - - nach Beschlagnahme und vor Zuschlag 230f.
 - - nach Wirksamwerden der Beschlagnahme 221
 - - zwischen Verfahrensordnung und Wirksamwerden der Beschlagnahme 221
 - Eigentumsverschaffungsanspruch als entgegenstehendes Recht 201
 - Eigentumsvorbehalt 180, 206ff.
 - - dingliches Besitzrecht 210
 - - gutgläubiger Erwerb des Erstehers 206f.
 - Eigentumsvormerkung 192ff., 198ff., 217ff., 220ff., 227f., 233ff.
 - ein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht 192, 198ff., 216ff., 230
 - ein die Veräußerung hinderndes Recht 201ff., 216
 - Einrede des nicht erfüllten Vertrags 227
 - einstweilige Einstellung des Verfahrens 199, 201, 204, 217, 221f., 231
 - Erlöschen der Vormerkung 224f.
 - Erlösüberschuss 222, 228, 230, 236
 - Fortgang des Verfahrens 231
 - Gegenleistung 196, 218, 227
 - geringstes Gebot 183ff., 187f., 193ff., 200, 205, 209, 217, 219f., 223ff.
 - Gläubiger
 - - dinglicher 221f., 232
 - - persönlicher 218, 221f., 232
 - Gleichstellung mit bedingten Rechten 228f.
 - Grundpfandrecht 189
 - nachgehende Vormerkungen 223ff.
 - Eigentumsvormerkungen 233
 - Vormerkungen bzgl. dinglicher Belastungen 233
 - öffentlichrechtliche Theorie 180, 208,
 - Primäranspruch 226, 234f.
 - privatrechtliche Theorie 183, 209
 - Rangänderung 186
 - Rangordnung 186, 190
 - Rangverhältnis 194, 197
 - Rechtswidrigkeit der Veräußerung 202f.
 - Regelung des §48 ZVG 181ff.
 - Schadensersatzanspruch 227, 234
 - Sicherungswirkung 225f., 235
 - Surrogationsprinzip 225, 227
 - Titelumschreibung 221, 231f.
 - Übernahmeprinzip 184
 - Unmöglichkeit 235
 - Untätigkeit des Vormerkungsberechtigten 220

- Veräußerungsverbot 180, 202, 208, 210ff., 221f., 226, 309
- Vereinbarungen zwischen Berechtigtem und Ersteher 228
- Verfahrensbeteiligter 179, 202
- Versteigerungserlös 225f., 228, 234f.
- Verteilungsverfahren 223ff., 229, 234
- vorgehende Vormerkungen 219ff.
- - Eigentumsvormerkungen 220ff.
- - Vormerkungen bzgl. dinglicher Belastungen 219
- Vormerkung bzgl. dinglicher Belastungen 186ff., 233
- - Anspruch auf Aufhebung eines Rechts 186f.
- - Anspruch auf Einräumung eines dinglichen Rechts 186
- - Anspruch auf Rangänderung 187
- - Anspruch auf Übertragung eines Rechts 187
- Wertersatz 224ff., 234ff.
- - Höhe 227f.
- Widerspruch 205
- Widerstreit von § 883 II 2 BGB und § 90 ZVG 180
- Zuschlag 180, 183, 186f., 189ff., 198, 203f., 207, 217f., 220, 222ff., 230, 235f., 384
- - Wirkung 232f.
- - Eigentumsvormerkungen 233
- - Vormerkungen bzgl. dinglicher Belastungen 233
- - Zuzahlungspflicht 188ff.
- - bedingte Rechte 189
- - bedingte Vormerkung 190
- - bedingter vormerkungsgesicherter Anspruch 190f.
- - Eigentumsvormerkung 195ff., 220
- Zwangsvverwaltung 89, 273
- Zwangsvollstreckung 88f., 113, 179ff., 267f.
- Duldung 32
- Verfügungen 88, 183, 203, 206ff.
- Veräußerungsverbot 213ff.
- s. Zwangsversteigerung
- Zwangsvollstreckungsfestigkeit 285, 287, 289, 319
- Zweiterwerb 72, 142
- s. gutgläubiger Erwerb
- Zwischenrechte 47, 144, 174, 328f., 374f., 379, 385f., 388, 390, 392, 411, 417f., 422
- Zwischenverfügung 354
- Eigentumsvorbehalt 292, 337
- Grundbuchamt 16, 18
- Vormerkungsschuldner 103, 109f., 114f.,
- Zwangsversteigerung 206

Jus Privatum

Beiträge zum Privatrecht – Alphabetische Übersicht

- Assmann, Dorothea*: Die Vormerkung (§ 883 BGB). 1998. *Band 29*.
- Bayer, Walter*: Der Vertrag zugunsten Dritter. 1995. *Band 11*.
- Beater, Axel*: Nachahmen im Wettbewerb. 1995. *Band 10*.
- Berger, Christian*: Rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen. 1998. *Band 25*.
- Berger, Klaus*: Der Aufrechnungsvertrag. 1996. *Band 20*.
- Braun, Johann*: Grundfragen der Abänderungsklage. 1994. *Band 4*.
- Drexel, Josef*: Die wirtschaftliche Selbstbestimmung des Verbrauchers. 1998. *Band 31*.
- Einsele, Dorothee*: Wertpapierrecht als Schuldrecht. 1995. *Band 8*.
- Ekkenga, Jens*: Anlegerschutz, Rechnungslegung und Kapitalmarkt. 1998. *Band 30*.
- Götting, Horst-Peter*: Persönlichkeitsrechte als Vermögensrechte. 1995. *Band 7*.
- Habersack, Mathias*: Die Mitgliedschaft – subjektives und ›sonstiges‹ Recht. 1996. *Band 17*.
- Heermann, Peter W.*: Drittfinanzierte Erwerbsgeschäfte. 1998. *Band 24*.
- Hensler, Martin*: Risiko als Vertragsgegenstand. 1994. *Band 6*.
- Hergenröder, Curt Wolfgang*: Zivilprozessuale Grundlagen richterlicher Rechtsfortbildung. 1995. *Band 12*.
- Hess, Burkhard*: Intertemporales Privatrecht. 1998. *Band 26*.
- Junker, Abbo*: Internationales Arbeitsrecht im Konzern. 1992. *Band 2*.
- Kindler, Peter*: Gesetzliche Zinsansprüche im Zivil- und Handelsrecht. 1996. *Band 16*.
- Kleindiek, Detlef*: Deliktshaftung und juristische Person. 1997. *Band 22*.
- Luttermann, Claus*: Unternehmen, Kapital und Genußrechte. 1998. *Band 32*.
- Möllers, Thomas M.J.*: Rechtsgüterschutz im Umwelt- und Haftungsrecht. 1996. *Band 18*.
- Muscheler, Karlheinz*: Die Haftungsordnung der Testamentsvollstreckung. 1994. *Band 5*.
- Oechsler, Jürgen*: Gerechtigkeit im modernen Austauschvertrag. 1997. *Band 21*.
- Oetker, Hartmut*: Das Dauerschuldverhältnis und seine Beendigung. 1994. *Band 9*.
- Oppermann, Bernd H.*: Unterlassungsanspruch und materielle Gerechtigkeit im Wettbewerbsprozeß. 1993. *Band 3*.
- Peters, Frank*: Der Entzug des Eigentums an beweglichen Sachen durch gutgläubigen Erwerb. 1991. *Band 1*.
- Reiff, Peter*: Die Haftungsverfassungen nichtrechtsfähiger unternehmenstragender Verbände. 1996. *Band 19*.
- Rohe, Mathias*: Netzverträge. 1998. *Band 23*.
- Saenger, Ingo*: Einstweiliger Rechtsschutz und materiellrechtliche Selbsterfüllung. 1998. *Band 27*.
- Stadler, Astrid*: Gestaltungsfreiheit und Verkehrsschutz durch Abstraktion. 1996. *Band 15*.
- Taeger, Jürgen*: Außervertragliche Haftung für fehlerhafte Computerprogramme. 1995. *Band 13*.
- Trunck, Alexander*: Internationales Insolvenzrecht. 1998. *Band 28*.
- Wagner, Gerhard*: Prozeßverträge. 1998. *Band 33*.
- Waltermann, Raimund*: Rechtsetzung durch Betriebsvereinbarung zwischen Privatautonomie und Tarifautonomie. 1996. *Band 14*.

Einen Gesamtkatalog erhalten Sie gern von Mohr Siebeck, Postfach 2040, D-72010 Tübingen. Aktuelle Informationen im Internet unter <http://www.mohr.de>

Mohr Siebeck

