

# Inhaltsverzeichnis

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

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

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

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

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