

DNotI-Report

Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts

Inhaltsübersicht

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 881 – Grundstücksübergreifender Rangvorbehalt; „Gesamtrangvorbehalt“

WEG §§ 1 Abs. 2, Abs. 3, 7; WGV §§ 2, 3 – Falschbezeichnung einer Teileigentumseinheit als Wohnungseigentumseinheit; fälschliche Bezeichnung als Wohnungsgrundbuch anstelle von Teileigentumsgrundbuch

GmbHG §§ 53, 54; InsO § 80; FamFG § 378 Abs. 2 – Änderung der Firma einer GmbH nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens; Befugnis der Gesellschafter zur Satzungsänderung; Anmeldung zum Handelsregister durch den Notar

GmbHG § 40 – Kanada: Erbnachweis für einen verstorbenen GmbH-Gesellschafter

Ausschreibung: Helmut-Schippel-Preis 2026

Veranstaltungen

Aus der Gutachtenpraxis des DNotI

BGB § 881 Grundstücksübergreifender Rangvorbehalt; „Gesamtrangvorbehalt“

I. Sachverhalt

Vertragsgegenstand eines Übertragungsvertrages sind vier Grundstücke, eingetragen auf vier verschiedenen Grundbuchblättern. An den Grundstücken behält sich der Veräußerer jeweils ein im Grundbuch einzutragendes Nießbrauchsrecht und ein (durch eine Auflassungsvormerkung gesichertes) Rückforderungsrecht vor. Der Veräuße-

rer möchte dem Erwerber für Grundpfandrechte bis zu einer Höhe von insgesamt 250.000 € den Vorrang vor den Nießbrauchsrechten und Auflassungsvormerkungen einräumen und einen bzw. mehrere entsprechende(n) Rangvorbehalt(e) in die Grundbücher eintragen lassen. Dieser Rangvorbehalt soll nicht für jedes einzelne Grundstück zu je 250.000 € gelten, sondern für alle vier Grundstücke gemeinsam. Der Erwerber soll etwa Grundstück Nr. 1 mit 50.000 € belasten dürfen, die Grundstücke Nr. 2–4 dann aber nur noch in Höhe von 200.000 € belasten können. Angedacht ist, dieses Gestaltungsziel durch einen „Gesamtrangvorbehalt“ zu erzielen. Die einzelnen Rangvorbehalte sollen mittels eines Mithaftvermerks i. S. v § 48 GBO dergestalt miteinander verbunden werden, dass die Vereinbarung aus jedem beteiligten Grundbuch ersichtlich wird.

II. Frage

Ist ein solcher grundbuchübergreifender Rangvorbehalt eintragungsfähig?

III. Zur Rechtslage

1. Allgemeines zum Rangvorbehalt nach § 881 BGB und Gestaltungsziel der Beteiligten

Eine Vereinbarung zwischen Veräußerer und Erwerber, wonach der Veräußerer mit seinen zurückbehaltenen Rechten hinter Grundpfandrechte i. H. v. *insgesamt* 250.000 € zurückzutreten hat, ist **auf schuldrechtlicher Basis** ohne Weiteres möglich. Dies allein ist allerdings nicht das Ziel der Beteiligten. Diese wünschen im Ergebnis neben einer auch **dinglich wirkenden** Regelung, dass bei Ausnutzung eines Rangvorbehalts zur Eintragung einer Grundschuld auf Grundstück Nr. 1 in Höhe von (bspw.) 50.000 € die anderen dinglich wirkenden Rangvorbehalte (bei den Grundstücken Nr. 2–4) „automatisch“ nur noch eine vorrangige Belastung mit Grundschulden in Höhe von insgesamt 200.000 € sichern. Es könnte auch – umgekehrt – die Rede davon sein, dass der Rangvorbehalt bei den Grundstücken Nr. 2–4 dadurch zum Teil ausgeschöpft sein soll, dass Grundstück Nr. 1 unter Nutzung des Rangvorbehalts i. H. v. 50.000 € belastet wird. Es soll mithin eine Wechselwirkung der einzelnen Rangvorbehalte zueinander geschaffen werden.

In der Praxis besteht häufig – so auch hier – das Bedürfnis des Eigentümers, sich einen erst künftig benötigten Rang mit dinglicher Wirkung bereits vorab zu sichern – auch um sodann nicht mehr auf die Mitwirkung des schuldrechtlich zum Rangrücktritt verpflichteten Berechtigten angewiesen zu sein. Nach § 881 Abs. 1 BGB kann sich der Eigentümer bei der Belastung eines Grundstücks mit einem Recht die Befugnis vorbehalten, ein anderes, dem Umfang nach bestimmtes Recht mit dem Rang vor jenem Recht eintragen zu lassen. Ein Rangvorbehalt kann nicht nur bei Grundpfandrechten, sondern bei allen eintragungsfähigen Rechten eingetragen werden (z. B. auch bei Dienstbarkeiten, Reallasten oder auch Vormerkungen; vgl. Staudinger/S. Heinze, BGB, 2018, § 881 Rn. 2 m. w. N.; a. A. für Vormerkungen BeckOGK-BGB/Kessler, Std.: 1.5.2023, § 881 Rn. 7 a. E.). Die einzelnen in den vier Grundbüchern zur Eintragung gelangenden Nießbrauchsrechte und Auflassungsvormerkungen können daher grundsätzlich mit einem Rangvorbehalt versehen werden. Denkbar wäre es somit, in den vier Grundbüchern jeweils einen Rangvorbehalt i. S. v. § 881 BGB zur vor-

rangigen Belastung mit einem Grundpfandrecht bis zu 250.000 € einzutragen. Allerdings sind Gerichtsentscheidungen oder Stellungnahmen in der Literatur dazu, ob im Rahmen des § 881 BGB die Höhe des Betrags für vorbehaltene Grundpfandrechte auch von der Höhe andernorts bereits ausgeschöpfter Rangvorbehalte abhängig sein kann, nicht ersichtlich.

2. Vereinbarkeit des Gestaltungsziels mit dem Charakter von § 881 BGB

Unabhängig von der grundbuchmäßigen Umsetzung der gewünschten Gestaltung, stellt sich die Frage, ob ein solcher Mechanismus mit dem Charakter des § 881 BGB überhaupt vereinbar ist.

Dagegen spricht u. E. bereits der **Wortlaut des § 881 BGB**, der nahelegt, dass sich ein Rangvorbehalt stets nur auf ein Grundstück bezieht („Belastung *des* Grundstücks“). Auch ein Vergleich mit der Formulierung in § 1132 Abs. 1 BGB (Gesamthypothek) zeigt, dass der Gesetzgeber abweichend formuliert, wenn er eine Erstreckung der Wirkung eines Rechts auf mehrere Grundstücke ermöglichen möchte.

Auch der **historische Gesetzgeber** ist – soweit ersichtlich – nicht davon ausgegangen, dass ein solcher grundstücksübergreifender Rangvorbehalt möglich sein soll (Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Bd. 3, 1899, S. 129). Es handelt sich um eine Nachbildung eines ähnlichen Instituts, das sich in der preußischen Praxis herausgebildet hatte, die sog. Vorrechtseinräumung (vgl. RGZ 19, 341). Auch die Vorrechtseinräumung bezog sich wohl nur auf einzelne Grundstücke. Etwas anderes ist jedenfalls nicht ersichtlich.

Ebenso sprechen u. E. die **Vorgaben an die Bestimmtheit** im Rahmen des § 881 BGB dagegen, die Umsetzung des Gestaltungsziels der Beteiligten auf diesem Wege zuzulassen. Der Umfang des Rangvorbehalts soll nach wohl herrschender Ansicht bei einem Vorbehalt zur Eintragung von Grundpfandrechten genau bestimmt sein (vgl. BeckOGK-BGB/Kessler, § 881 Rn. 13 m. w. N.). Wäre der Umfang aber von den Eintragungen in anderen Grundbüchern abhängig, so wäre dieses Kriterium untergraben. Inwieweit der jeweilige Vorbehalt zum Zeitpunkt der Einsichtnahme in das Grundbuch (noch) wirkt, verriete der Blick in das jeweilige Grundbuch alleine nicht; vielmehr bedürfte es der Einsicht in alle „beteiligten“ Grundbücher. Unterstrichen wird dieses

Argument ferner durch ein praktisches Problem: Das Grundbuchamt hat zu prüfen, ob sich das neu einzutragende Recht im Rahmen des Rangvorbehalts hält. Ist dies nicht der Fall, hat es die Eintragung abzulehnen (Staudinger/S. Heinze, § 881 Rn. 25). Wäre ein grundstücksübergreifender Rangvorbehalt unter Einbeziehung von beispielsweise 100 Grundstücken zulässig, so wäre es dem Rechtspfleger kaum möglich, alle Eintragungen rechtzeitig zu prüfen. Insoweit bestünde die Gefahr, dass nach der Prüfung des hundertsten Grundbuchs eine zwischenzeitliche Eintragung auf dem ersten Grundstück erfolgt ist.

Im Ergebnis spricht u. E. somit der Charakter des § 881 BGB eher dagegen, einen grundstücksübergreifend wirkenden Rangvorbehalt – jedenfalls ohne die Nutzung zusätzlicher Gestaltungsmittel – überhaupt zuzulassen.

3. Konstruktion eines „Gesamtrangvorbehalts“ unter Nutzung eines Mithaftvermerks

Aufgrund dieser Merkmale des § 881 BGB muss u. E. auch die **Zusammenfassung mehrerer Rangvorbehalte** zu einem einheitlich wirkenden Vorbehalt **mittels eines Mithaftvermerks i. S. v. § 48 GBO Abs. 1 ausscheiden**.

Nach § 48 GBO wird, soweit mehrere Grundstücke mit einem Recht belastet sind, bei jedem der haftenden Grundstücke von Amts wegen ein Mithaftvermerk eingetragen. Ein solcher setzt demnach **ein einheitliches Recht** voraus, das an mehreren Grundstücken lastet (Gesamtrecht).

Der Mithaftvermerk hat allerdings ohnehin nur deklaratorische Bedeutung, eine materielle Wirkung – etwa im Sinne einer „Verklammerung“ – kommt ihm nicht zu. Zweck der Eintragung des Mithaftvermerks ist es zum einen, die im Wesen des Gesamtrechts liegende Bedingtheit der Belastung zum Ausdruck zu bringen. Diese besteht darin, dass mit der Befriedigung des Berechtigten aus einem der Grundstücke auch das Recht an den anderen Grundstücken erlischt (Demharter, GBO, 33. Aufl. 2023, § 48 Rn. 2; Bauer/Schaub/Wegmann, GBO, 5. Aufl. 2023, § 48 Rn. 1). Zum anderen soll verhindert werden, dass sich das einheitliche Gesamtrecht in den Händen gutgläubiger Erwerber in eine Mehrheit von Einzelrechten verwandelt (Demharter, § 48 Rn. 2).

Für die Eintragung eines Mithaftvermerks ist das Vorliegen eines Gesamtrechts erforderlich (Dem-

harter, § 48 Rn. 6). Ein Gesamtrecht liegt jedoch nur vor, wenn mehrere Grundstücke durch ein **einheitliches (i. S. v. ein einziges) Recht** belastet werden (Bauer/Schaub/Wegmann, § 48 Rn. 3). Hier werden allerdings die Grundstücke nicht durch einen einheitlichen Rangvorbehalt „belastet“; der Rangvorbehalt ist keine Belastung i. S. v. § 48 GBO. Aber auch im Übrigen existiert vorliegend kein Gesamtrecht i. S. v. § 48 GBO, denn auch bei den Nießbrauchsrechten und den Auflassungsvormerkungen handelt es sich nicht um Gesamtrechte i. S. v. § 48 GBO, sondern um gesonderte Belastungen der einzelnen Grundstücke.

4. Ergebnis

Nach unserem Dafürhalten gibt es keinen „grundstücksübergreifenden“ Rangvorbehalt i. S. v. § 881 BGB in der Weise, dass die Reichweite der Wirkung einzelner Rangvorbehalte von der etwaigen Ausnutzung weiterer Rangvorbehalte abhängig gemacht werden kann. Auch die Eintragung eines Mithaftvermerks i. S. v. § 48 Abs. 1 GBO scheidet insoweit aus.