

Düsseldorfer Rechtswissenschaftliche Schriften

175

Catharina von Hertzberg-Bölch

# Das englische Grundbuch

Wirkung und Publizität



**Nomos**

**Düsseldorfer Rechtswissenschaftliche Schriften**

Herausgegeben von der

Juristischen Fakultät der  
Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf

Band 175

Catharina von Hertzberg-Bölch

# Das englische Grundbuch

Wirkung und Publizität



**Nomos**

Erstgutachter: Prof. Dr. Dirk Looschelders  
Zweitgutachter: Prof. Dr. Andreas Feuerborn  
Tag der mündlichen Prüfung: 8. März 2022

**Die Deutsche Nationalbibliothek** verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Zugl.: Düsseldorf, Univ., Diss., 2022

ISBN 978-3-8487-8830-9 (Print)

ISBN 978-3-7489-3358-8 (ePDF)



Onlineversion  
Nomos eLibrary

**D61**

1. Auflage 2022

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2022. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

*Meinen Eltern*



## Vorwort

Diese Arbeit lag im Wintersemester 2020/2021 der Juristischen Fakultät der Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf als Dissertation vor.

Für die Betreuung der Arbeit und die Erstellung des Erstgutachtens danke ich sehr herzlich meinem Doktorvater, Herrn Professor Dr. Dirk Looschelders. Herrn Professor Dr. Andreas Feuerborn möchte ich für die gewissenhafte Erstellung des Zweitgutachtens danken. Frau Professorin Dr. Katharina Lugani danke ich sehr für die Möglichkeit, kurzfristig im März 2020 an ihrem Doktorandenseminar teilnehmen zu können.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Professor Dr. Stefan Enchelmaier, Lincoln College, University of Oxford, für seine freundschaftliche Unterstützung, stete Ermutigung und den anregenden fachlichen Austausch.

Außerdem möchte ich mich bei den Menschen außerhalb der Universitäten bedanken, die mir beim Schreiben meiner Dissertation immer zur Seite gestanden haben. Allen voran meinem Mann, Dr. Sebastian von Hertzberg-Bölch, und meinen Eltern, Dr. Christine und Hagen Ulrich von Hertzberg, denen ich diese Arbeit widme.

Die aktualisierte Druckfassung berücksichtigt im Wesentlichen Rechtsprechung und Literatur bis April 2022.

Würzburg, im Juli 2022

*Catharina von Hertzberg-Bölch*



# 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

## *Inhaltsverzeichnis*

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) Eintragungsregeln 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 Ricball 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) Lastenfrierer 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 Gutgläubensfordernis	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



## A) Einleitung

„A well-designed land administration system, by providing reliable information on the ownership of property, makes it possible for the property market to exist and to operate.“<sup>1</sup>, so fasste die Weltbank 2015 den Wert von Liegenschaftsregistern zusammen. Das Schlüsselwort hier ist *reliable*. Nur ein Grundstücksregister, auf das sich die Marktteilnehmer verlassen können, stellt eine Vereinfachung von Grundstücksgeschäften dar. Diese *reliability* wird dadurch geschaffen, dass den Eintragungen im Grundstücksregister eine besondere Rechtswirkung zukommt. Ein Grundstücksregister, dessen Inhalt sich nicht auf die materielle Rechtslage auswirkt, vereinfacht den Rechtsverkehr nicht, da sich die Marktteilnehmer nicht auf seinen Inhalt verlassen können. Der praktische Nutzen eines Liegenschaftsregisters steht und fällt daher mit seiner Publizitätswirkung.

Bei der konkreten Ausgestaltung des Registers und seiner Wirkung bestehen zwischen den verschiedenen Rechtssystemen erhebliche Unterschiede. Während in Deutschland und in den sogenannten *Torrens*-Systemen von Australien und Kanada die Eigentumsrechte selbst registriert werden, arbeitet die französische Rechtsordnung mit einem Urkundsregister.<sup>2</sup> Auch das englische<sup>3</sup> *Land Register* unterscheidet sich in vielen Punkten vom deutschen Grundbuch. Dies beruht zum Teil auf historischen Entwicklungen, ist aber auch den speziellen Anforderungen der jeweiligen Immobiliarsachenrechtsordnung geschuldet. Beispielsweise muss das Registerrecht eines *Common Law*-Systems immer auch mit den vielen, oft formlos entstehenden *Equity*-Rechten zurechtkommen.

Diese *Equity*-Rechte und die Herausforderung, die sie für den Verkehrsschutz im Rechtsverkehr bedeuten, sind einer der Hauptgründe, warum

---

1 *Word Bank Group*, Doing Business 2016: Measuring Regulatory Quality and Efficiency, 2015.

2 *Cooke*, The New Law of Land Registration, 2003, S. 2ff.; *van Erp/Akkermans*, Property Law, 2012, S. 907; *Wagemann*, Funktion und Bedeutung von Grundstücksregistern, 2002, S. 19ff.

3 Das Vereinigte Königreich ist ähnlich wie die Vereinigten Staaten ein Mehrrechtsstaat. Er untergliedert sich in drei Rechtsordnungen: die von England und Wales, die von Schottland und die von Nordirland. Wie in der rechtsvergleichenden Literatur üblich wird in dieser Arbeit verkürzt vom englischen Recht gesprochen, wenn das Recht von England und Wales gemeint ist.

## A) Einleitung

das englische Immobiliarsachenrecht im letzten Jahrhundert tiefgreifende dogmatische Reformen durchlaufen hat. Während das Grundbuch und auch das materielle Immobilienrecht in Deutschland in ihrer heutigen Form abgesehen von kleinen, das Kernsystem nicht betreffenden Anpassungen seit 1900 existieren und dementsprechend gut eingespielt und aufeinander abgestimmt sind, befindet sich das Immobiliarsachenrecht in England und Wales in einer Zeit des Wandels. So wurde das traditionelle englische *land law*, das primär auf die Bedürfnisse der großgrundbesitzenden Aristokratie ausgerichtet war, im Jahre 1925 mit der Verabschiedung von sechs großen Reformgesetzen umfassend reformiert.<sup>4</sup> Das heute in England geltende Grundstücksrecht unterscheidet sich daher erheblich von dem *land law* des 19. Jahrhunderts.

Auch das Registerrecht hat sich in den letzten hundert Jahren stark gewandelt. Zwar gab es auch in England seit dem 19. Jahrhundert mehrere Versuche, ein umfassendes Liegenschaftsregister einzuführen,<sup>5</sup> aber dieses Unterfangen war nur bedingt erfolgreich. Auch im späten 20. Jahrhundert war noch ein bedeutender Teil der Grundstücke in England und Wales nicht im *Land Register* verzeichnet worden. Aus diesem Grund herrschte im englischen Liegenschaftsrecht eine duale Ordnung mit den Normen des *Land Registration Act 1925*<sup>6</sup> für *registered land* und einem Parallelsystem für *unregistered land*. Erst durch die Einführung weitreichender Registrierungspflichten durch den *Land Registration Act 1997* konnte die vollständige Erfassung aller Grundstücke im Landregister in England und Wales vorangetrieben werden. Mittlerweile sind ca. 87 % des Bodens von England und Wales registriert<sup>7</sup> und in den nächsten Jahren sollen alle Grundstücke in England und Wales im Register erfasst werden.<sup>8</sup> Die letzte große Reform des Liegenschaftsrechts brachte der *Land Registration Act 2002*, der am 1. Januar 2003 in Kraft getreten ist. Ziel der Reform war es

---

4 *Land Registration Act 1925, Land Charges Act 1925, Settled Land Act 1925, Trustee Act 1925, Law of Property Act 1925 und Administration of Estates Act 1925.*

5 Insbesondere durch den *Land Registration Act 1925*.

6 Parlamentsgesetze erhalten in Großbritannien einen Namen, der auch das Jahr ihrer Beschließung durch das Parlament enthält. Bei kleineren Gesetzesänderungen wird nur der bestehende *Act* geändert und der Name beibehalten. Größere Reformen werden im Rahmen eines neuen Gesetzes vorgenommen, das den alten *Act* ersetzt. So wurde der *Land Registration Act 1925* durch den *Land Registration Act 2002* ersetzt.

7 *Land Registry, Annual Report and Accounts 2020/21*, S. 5.

8 *Law Commission*, No. 271, *Land Registration for the Twenty-First Century: A Conveyancing Revolution*, 2001, Rn 2.9.

u.a. die Garantiewirkung des Registers zu stärken und die Bedeutung von außerhalb des Registers bestehenden Belastungen zu verringern. Zurzeit läuft ein weiteres Reformverfahren, innerhalb dessen die *Law Commission* im Jahre 2016 ein sogenanntes *Consultation Paper*<sup>9</sup> und darauffolgend im Jahre 2018 einen *Report*<sup>10</sup> mit konkreten Gesetzgebungsvorschlägen veröffentlicht hat.

Das englische Registerrecht orientiert sich traditionell an drei Prinzipien: dem *mirror principle*, dem *curtain principle* und dem *insurance principle*.<sup>11</sup> Diese drei Prinzipien verkörpern das Ideal eines Liegenschaftsregisters und sind der oft zitierte Maßstab, an dem existierende Register gemessen werden. Das *mirror principle* bedeutet, dass das Register die materielle Rechtslage hinsichtlich eines eingetragenen Rechts möglichst vollständig und richtig wiedergeben sollte. Gleichzeitig sollen nach dem *curtain principle* alle nicht aus dem Register ersichtlichen Belastungen nicht gegenüber dem Erwerber wirksam sein, also hinter dem „Vorhang“ des Registers verschwinden. Schließlich sollen diejenigen, die aufgrund eines Fehlers im Register einen Schaden erleiden, nach dem *insurance principle* eine Entschädigung erhalten. *Cooke* beschreibt das diesen Prinzipien entsprechende Idealregister: „*It is a complete mirror of title: every interest in the land in question is encapsulated in the one record. The record has taken complete control of title: it is impossible to create or deal with any interest in land without proper use of the register, but once registered an interest is valid and enforceable against the world, and cannot be compromised by any event outside the register. The register is therefore infallible; it does not merely record the title, it generates and defines the title.*“<sup>12</sup> Ähnlich formulierte es die *Law Commission* in den Gesetzgebungsmaterialien zum derzeit geltenden *Land Registration Act 2002*: „*[T]he register should be a complete and accurate reflection of the state of title of the land at any given time, so that it is possible to investigate title to land on line, with the absolute minimum of additional enquiries and inspections.*“<sup>13</sup> Dies ist das Ideal, an der das derzeit geltende Registerrecht und auch die aktuellen Reformvorschläge der *Law Commission* sich messen lassen müssen.

---

9 *Law Commission*, No. 227: Updating the Land Registration Act 2002: A Consultation Paper, 2016.

10 *Law Commission*, No. 380, Updating the Land Registration Act 2002, 2018.

11 Diese gehen zurück auf *Ruoff*, *An Englishman Looks at the Torrens System*, 1957, S. 8 ff.

12 *Cooke*, *The New Law of Land Registration*, 2003, S. 10.

13 *Law Commission*, No. 271, *Land Registration for the Twenty-First Century: A Conveyancing Revolution*, 2001, Rn 1.5.

## A) Einleitung

Im Rahmen dieser Arbeit soll dargestellt werden, wie das englische Grundstücksregister als ein Instrument des Gesetzgebers innerhalb des englischen *land law* wirkt und welche Publizitätswirkung es im Rechtsverkehr hat. Anders ausgedrückt: inwiefern bietet das englische Liegenschaftsregister tatsächlich eine *complete and accurate reflection of the state of title*? Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die Publizitätswirkungen des Registers hinsichtlich bereits im Register erfasster Grundstücke und nicht die besonderen Regelungen der Erstregistrierung, da erstere den auf Dauer angelegten Kern des englischen Registerrechts bilden.

## B) Deutsche Rechtslage

Bevor das englische *Land Register* in den Kapiteln C bis H behandelt wird, sollen in diesem Kapitel kurz die Grundzüge des deutschen (Immobilien-)Sachenrechts sowie die Funktion und Wirkung des deutschen Grundbuchs beschrieben werden. Dabei wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben, vielmehr werden noch einmal einige – dem Leser vermutlich selbstverständlich erscheinende – Aspekte des deutschen Rechts unterstrichen und damit der gedankliche Ausgangspunkt für die Betrachtung des englischen *Land Register* umrissen.

Für den Vergleich mit dem englischen Sachenrecht sind folgende Eigenschaften des deutschen Rechts am bedeutsamsten: der absolute Eigentumsbegriff, die Publizitätswirkung des Grundbuchs, die die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs eröffnet, aber für sich gesehen noch keine Rechtsänderung bewirkt, sowie die geringe Bedeutung des Besitzes im deutschen Immobilienrecht. Des Weiteren ist auch die Detailliertheit der Regelungen des deutschen Grundbuch- und Immobiliarsachenrechts von Interesse, welche mitunter einen bemerkenswerten Kontrast zu den entsprechenden Gesetzen in England darstellt.

### 1) Eigentumsbegriff und beschränkte dingliche Rechte

Im deutschen Zivilrecht herrscht das römisch-rechtliche, monistische Verständnis von Eigentum. Eigentum ist das Vollrecht an einer Sache.<sup>14</sup> Dies bedeutet, dass das Eigentum an sich nicht teilbar ist, also beispielsweise nicht in Ober- und Untereigentum gespalten werden kann.<sup>15</sup> Die Befugnisse des Eigentümers können auf sachenrechtlicher Ebene lediglich durch beschränkte dingliche Rechte beschnitten werden. Wie im Folgenden noch ausführlich dargestellt wird, teilt das englische Recht diesen Eigentumsbegriff nicht. Historisch gesehen wurde auch in Deutschland nicht immer mit dem römisch-rechtlichen Verständnis von Eigentum gearbeitet. Das Allgemeine Preußische Landrecht von 1794 kannte beispielsweise noch eine Aufspaltung des Eigentums in ein Verfügungs- und ein

---

<sup>14</sup> Staudinger/*Althammer*, BGB, 2016, Einl. Zu §§ 903 ff. Rn 2.

<sup>15</sup> BeckOGK-BGB/*Lakkis*, Std. 1.3.2022, § 903 Rn 49.