

ANDRÉ-PIERRE RESCH

Sicherungsinstrumente beim Grundstückserwerb

*Max-Planck-Institut
für ausländisches und internationales
Privatrecht*

*Studien zum ausländischen
und internationalen Privatrecht*

355

Mohr Siebeck

Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht

355

Herausgegeben vom

Max-Planck-Institut für ausländisches
und internationales Privatrecht

Direktoren:

Jürgen Basedow, Holger Fleischer und Reinhard Zimmermann



André-Pierre Resch

Sicherungsinstrumente beim Grundstückserwerb

Eine rechtsvergleichende Betrachtung der Rechte
an Grundstücken, der Grundstücksregister und
des Grunderwerbsverfahrens in Deutschland und
den Vereinigten Staaten von Amerika

Mohr Siebeck

André-Pierre Resch, geboren 1982; Studium der Rechtswissenschaften an der Julius-Maximilians-Universität Würzburg; Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Deutsches und Europäisches Handels- und Gesellschaftsrecht der Universität Würzburg; Juristischer Vorbereitungsdienst am Landgericht Darmstadt mit Stationen in Mannheim und Windhuk, Namibia; seit 2014 Rechtsanwalt in Mannheim.

Zugl.: Würzburg, Julius-Maximilians-Universität, Diss., 2015

e-ISBN PDF 978-3-16-154063-9

ISBN 978-3-16-154042-4

ISSN 0720-1141 (Studien zum ausländischen und internationalen Privatrecht)

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

© 2016 Mohr Siebeck, Tübingen. www.mohr.de

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 Gulde Druck in Tübingen auf alterungsbeständiges Werkdruckpapier gedruckt und von der Buchbinderei Nädele in Nehren gebunden.

Für Andrea und Klaus

Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Dezember 2014 von der juristischen Fakultät der Julius-Maximilians-Universität Würzburg als Dissertation angenommen. Die Arbeit ist im Wesentlichen während meiner Tätigkeit am Lehrstuhl von Herrn Prof. Dr. Christoph Teichmann sowie eines dreimonatigen Aufenthalts in den USA entstanden. Für die Drucklegung wurden die das deutsche Recht betreffende Literatur und Rechtsprechung sowie die angloamerikanischen Rechtsvorschriften auf den Stand August 2015 gebracht.

Den zahlreichen Personen, die mich bei der Anfertigung dieser Arbeit unterstützt haben, gilt mein besonderer Dank. Hervorheben möchte ich meinen Doktorvater Herrn Prof. Dr. Christoph Teichmann, der mein Interesse für das angloamerikanische Grundstücksrecht geweckt und die vorliegende Arbeit in vielfältiger Weise unterstützt hat. Danken möchte ich außerdem Frau Prof. Dr. Eva-Maria Kieninger für die zügige Anfertigung des Zweitgutachtens. Schließlich gilt mein Dank den Herausgebern für die Aufnahme in die vorliegende Schriftenreihe.

Herzlich bedanken möchte ich mich außerdem bei meinen ehemaligen Lehrstuhlkollegen, die stets für ein gutes Arbeitsklima gesorgt haben. Besonderer Dank gebührt Christian, Lenard, Manuel und Peter, die stets für fachliche Diskussionen zur Verfügung standen. Die gemeinsame Studien- und Promotionszeit werde ich in sehr guter Erinnerung behalten.

Großen Dank schulde ich außerdem meiner Freundin Bettina für ihre Geduld und bedingungslose Unterstützung während des gesamten Promotionsvorhabens.

Die Arbeit ist meinen Eltern gewidmet. Ihnen habe ich am meisten zu verdanken.

Mannheim, im Dezember 2015

André-Pierre Resch

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Kapitel 1: Einleitung	1
A. Einführung in die Thematik	1
B. Forschungsstand.....	8
C. Methoden.....	9
D. Gang der Untersuchung.....	13
Kapitel 2: Grundlagen.....	15
A. Allgemeine Prinzipien.....	15
B. Das Grundstück als geometrische Beschreibung eines Abschnittes der Erdoberfläche.....	32
C. Rechte an Grundstücken.....	46
D. Registersysteme und Verfahren.....	99
Kapitel 3: Grundstückserwerbsverfahren.....	142
A. Deutschland – Rechtssicherheit durch Notar und Grundbuch.....	143
B. Vereinigte Staaten – Privatsystem und Rechtsmängelversicherung	162
C. Erwerb vom Nichtberechtigten.....	232
D. Abschließende rechtsvergleichende Betrachtung.....	241
Kapitel 4: Sicherung des Grundstückerwerbs	243
A. Risiken und Sicherungsinteressen	244
B. Erfüllung der Sicherungsinteressen	256

C. Vergleich der Erfüllung der Sicherungsinteressen	438
Kapitel 5: Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme	447
A. Zusammenfassung Grundlagenteil (Kapitel 2)	447
B. Zusammenfassung Grundstückserwerbsverfahren (Kapitel 3)	450
C. Zusammenfassung Sicherung des Grundstückserwerbs (Kapitel 4).....	451
D. Stellungnahme	455
E. Anmerkungen zur Deregulierung	456
F. Fazit	458
Literaturverzeichnis.....	461
Verzeichnis US-amerikanischer Entscheidungen	489
Sachregister.....	494

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Kapitel 1: Einleitung	1
A. Einführung in die Thematik	1
I. Fragestellung und Bedeutung des Grundstücksrechts	1
II. Das Grundstücksrecht im Wettbewerb der Rechtsordnungen	4
B. Forschungsstand	8
C. Methoden	9
I. Funktionaler Rechtsvergleich	9
II. Die Vereinigten Staaten als inhomogene Rechtsordnung	11
III. Englische Rechtsbegriffe	13
D. Gang der Untersuchung	13
Kapitel 2: Grundlagen	15
A. Allgemeine Prinzipien	15
I. Das angloamerikanische Common Law	15
1. Rechtsquellen der angloamerikanischen Rechtsordnung	17
a) Fallrecht und Gesetze – Case Law und statutes	17
b) Systematisierung des Fallrechts	18
c) Rechtsvereinheitlichung durch Modellgesetze	19
2. Billigkeitsrecht – Equity	21
3. Gerichtsorganisation	22
4. Besonderheiten des Zivilprozesses	23
5. Der Erfüllungsanspruch und die ökonomische Betrachtungsweise	23
II. Grundlagen des Sachenrechts	25
1. Trennung und Verhältnis von Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft	26

2. Publizitätsakt – Traditions- und Konsensprinzip bzw. Grundbuch- und Privatsystem.....	29
B. Das Grundstück als geometrische Beschreibung eines Abschnittes der Erdoberfläche.....	32
I. Deutschland – Das Grundstück im Rechtssinne	33
1. Aufbau des Liegenschaftskatasters	33
2. Verknüpfung der Register.....	34
3. Grundstücksbegriff.....	35
4. Geometrische Veränderungen des Grundstücks – Teilung und Vereinigung	35
II. Vereinigten Staaten – Private Grundstücksbeschreibung.....	37
1. Formen der Grundstücksbeschreibung	38
a) Grenzbeschreibung – Metes and bounds.....	38
b) Öffentliche Landvermessung – Government survey	39
c) Registrierte Grundstücksbeschreibung – Recorded plat	40
d) Zentrales Geoinformationssystem	41
2. Übertragung von Grundstücksteilen.....	43
III. Rechtsvergleichende Betrachtung	44
C. Rechte an Grundstücken.....	46
I. Grundstücksrechte in Deutschland	47
1. Eigentum	47
2. Grundstücksgleiche Rechte.....	49
3. Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken.....	52
a) Nutzungsrechte	52
b) Sicherungs- und Verwertungsrechte	54
c) Erwerbsrechte	56
d) Altrechtliche Dienstbarkeiten	57
4. Rang der Grundstücksrechte	57
5. Personenmehrheiten als Rechtsinhaber	58
6. Zusammenfassung	59
II. Angloamerikanische Grundstücksrechte	59
1. Ursprung der Grundstücksrechte.....	59
2. Die Bundesstaaten als Normgeber im Grundstücksrecht	62
3. Das Eigentumsrecht – Property, the bundle of rights	62
4. Gegenwärtige Eigentumsrechte – Present interests	64
a) Dauerhafte Eigentumsrechte – Freehold estates.....	64
aa) Das Volleigentum – Fee simple absolute.....	64
bb) Fee tail	65
cc) Bedingte Eigentumsrechte – Defeasible estates	66
b) Vorübergehende Eigentumsrechte – Nonfreehold estates	68
aa) Rechte am Grundstück auf Lebenszeit – Life estate	68

bb) Leasehold estate als vorübergehendes dingliches Recht.....	69
5. Potentielle Eigentumsrechte – Future interests.....	71
a) Future interest des Übertragenden	73
b) Future interest eines Begünstigten bzw. Empfängers	74
c) Rule against perpetuities	75
6. Sondereigentum an Gebäudeteilen – Condominium.....	76
7. Weitere Grundstücksrechte.....	77
a) Nutzungsrechte – Servitudes	77
b) Sicherungs- und Verwertungsrechte – Lien	80
aa) Mortgage.....	80
(a) Grundlagen	80
(b) Rechtsnatur	82
(c) Die equitable mortgage und der mortgage- Ersatz (mortgage substitute).....	84
(d) Sicherungsübereignung – Deed of trust.....	87
bb) Gesetzliche Grundpfandrechte.....	88
c) Erwerbsrechte – Preemption und option	89
d) Dinglicher Rechtserwerb durch Abschluss des Kaufvertrags – Equitable estates	91
8. Konkurrenz verschiedener Grundstücksrechte – Prioritäten.....	92
9. Verschmelzung von Rechten an einem Grundstück – Merger of estates	92
10. Personenmehrheiten als Eigentümer – Cotenancy.....	93
a) Joint tenancy	93
b) Tenancy in common	94
c) Tenancy by the entirety	94
11. Zusammenfassung	95
III. Rechtsvergleichende Betrachtung	98
D. Registersysteme und Verfahren.....	99
I. Das deutsche Grundbuchsystem.....	100
1. Historische Entwicklung.....	101
2. Aufgabe, Funktion und Wirkung des Grundbuchs	103
3. Zuständigkeit und Aufbau.....	104
4. Grundbuchverfahren	106
a) Antrag und Eintragungsbewilligung	106
b) Überprüfung und Eintragung.....	107
c) Grundakten.....	109
d) Datenbankgrundbuch und elektronisches Verfahren	109
5. Eintragungsfähige Rechte	110
6. Beschränkte Öffentlichkeit des Grundbuchs	110
7. Zusammenfassung	111

II.	Die angloamerikanische Urkundensammlung – Recording of land titles	113
1.	Historische Entwicklung	113
2.	Aufgabe, Funktion und Wirkung des Grundstücksregisters.....	116
a)	Aussagekraft des Registers.....	116
b)	Wirkung der Eintragung	117
3.	Zuständigkeit.....	118
4.	Aufbau und Struktur des Registers.....	120
a)	Der name index	121
b)	Der tract index.....	122
c)	Parallele Register der Rechtsmängelversicherer – Title plants.....	123
d)	Elektronische Registerführung	124
5.	Registrierungsverfahren.....	126
6.	Eintragungsfähige Rechte	129
7.	Öffentlichkeit des Grundstücksregisters.....	130
8.	Reformbestrebungen.....	130
9.	Title registration bzw. Torrens-System	132
10.	Zusammenfassung	138
III.	Rechtsvergleich.....	139
 Kapitel 3: Grundstückserwerbsverfahren.....		142
A.	Deutschland – Rechtssicherheit durch Notar und Grundbuch.....	143
I.	Vertragsanbahnung	144
1.	Erstkontakt und Vermittlung durch einen Makler	144
2.	Vertragsverhandlung	146
3.	Kaufpreisfinanzierung	147
II.	Termin vor dem Notar und notarielle Beurkundung	149
1.	Vorbereitende Tätigkeit des Notars.....	150
2.	Abschluss des notariellen Kaufvertrags	150
3.	Erklärung der Auflassung	152
4.	Sicherung durch Vormerkung.....	154
5.	Grundpfandrecht – Dingliche Sicherung der Finanzierung	155
III.	Vollzug durch den Notar	156
1.	Antrag auf Eintragung der Vormerkung.....	157
2.	Antrag auf Eintragung des Grundpfandrechts	157
3.	Einholung von Erklärungen, Genehmigungen sowie Mitteilungspflichten	158
4.	Abwicklung der Eintragungen und Kaufpreiszahlung.....	159
5.	Kaufpreiszahlung und Antragstellung auf Eintragung.....	160
IV.	Zusammenfassung.....	161

B. Vereinigte Staaten – Privatsystem und Rechtsmängelversicherung	162
I. Vertragsanbahnung und Vermittlung unter Mitwirkung eines Maklers	162
II. Der Kaufvertrag – Contract of sale	164
1. Vertragsinhalt	165
a) Pflicht zur Verschaffung eines marketable title	165
b) Vertragliche Regelung bei Unmöglichkeit zur Verschaffung eines marketable title	167
c) Finanzierungsvorbehalt	168
2. Vertragsgestaltung und Rechtsberatung	170
a) Mitwirkung von Rechtsanwälten und deren Verdrängung	170
b) Abschluss und Abwicklung des Grundstücksgeschäfts unter Mitwirkung eines Maklers	175
3. Vertragsschluss	175
4. Anzahlung und pauschalierter Schadensersatz	176
5. Kaufvertrag mit Eigentumsvorbehalt – Der contract for deed	176
III. Zwischenverfahren	177
1. Überprüfung der sachenrechtlichen Verhältnisse	178
a) Title search	178
b) Rechtsmängelversicherung – Title insurance	178
2. Finanzierung des Grundstücksgeschäfts	179
a) Finanzierungsmodalitäten	181
b) Sekundärer Kreditmarkt	182
IV. Das closing – Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung	183
1. Anwendbares Recht bei grenzüberschreitenden Grundstücksgeschäften	184
2. Zeitpunkt des closing und Verzug	185
3. Eigentumsübergang durch Privaturkunde	186
a) Ausfertigung des deed – Execution	187
aa) Inhaltliche Anforderungen an den deed	187
(a) Bezeichnung von Veräußerer und Erwerber	187
(b) Deed ohne Angabe eines Erwerbers	188
(c) Grundstücksbeschreibung	189
(d) Words of grant	190
(e) Die habendum-Klausel	191
(f) Sonstiger Inhalt	192
(g) Gesetzliche Vorlage	192
bb) Schriftform	193
cc) Identitätsbestätigung – Acknowledgment	194
(a) Funktion und Form	195
(b) Der notary public	197

b)	Rechtsübergang durch Übergabe und Annahme – Conveyance	199
aa)	Übergabe des deed – Delivery	199
bb)	Annahme des deed – Acceptance	200
cc)	Rechtsfolgen	201
dd)	Untergang des schuldrechtlichen Anspruchs – Doctrine of merger	203
ee)	Garantieinhalt des deed	206
(a)	Umfangreiche Garantie durch einen warranty deed	207
(b)	Rechtsübertragung ohne Garantie – Der quitclaim deed	208
(c)	Rechtsnatur der conveyance – Trennungsprinzip?	209
4.	Kaufpreiszahlung	213
5.	Der bedingte Eigentumsübergang	214
a)	Der bedingte deed – Der transfer of death deed	214
b)	Bedingung der Übergabe – Delivery in escrow	216
6.	Dingliche Sicherung des Kreditgebers – Mortgage	218
V.	Deklaratorische Registrierung des deed	219
VI.	Nicht rechtsgeschäftlicher Rechtserwerb	220
1.	Rechtserwerb von Todes wegen	220
2.	Rechtserwerb bei Bedingungseintritt oder Zeitablauf – Future estates	223
3.	Ersitzung – Adverse possession	223
a)	(Historische) Grundlagen	224
b)	Voraussetzungen	226
c)	Rechtsfolge	228
d)	Ausgleichsansprüche des ehemaligen Eigentümers	229
VII.	Zusammenfassung	230
VIII.	Reformbestrebungen des Grundstücksrechts	230
C.	Erwerb vom Nichtberechtigten	232
I.	Der gutgläubige Erwerb vom Nichtberechtigten nach § 892 Abs. 1 BGB	232
II.	Der bona fide purchase	234
1.	Vermeintliche Berechtigung des „Buchinhabers“	235
2.	Entgeltlichkeit	236
3.	Unkenntnis und Registrierung	236
a)	Unkenntnis (lack of notice)	237
b)	Race statutes	238
c)	Notice statutes	239
d)	Race-notice statutes	239
4.	Zusammenfassung	240

III. Vergleichende Betrachtung	240
D. Abschließende rechtsvergleichende Betrachtung	241
Kapitel 4: Sicherung des Grundstückerwerbs	243
A. Risiken und Sicherungsinteressen	244
I. Interessen des Käufers bzw. Erwerbers	244
1. Beratung und Unterstützung während des Erwerbsverfahrens	245
2. Verbindlichkeit des Kaufvertrags	247
3. Schutz während der Abwicklung des Erwerbs	247
a) Austausch von Kaufpreis und Eigentum	248
b) Rechtsmängelfreiheit des Eigentums	249
c) Fehler innerhalb der Register	250
4. Weitere Interessen	251
5. Zusammenfassung	251
II. Interessen des Verkäufers bzw. Veräußerers	252
1. Beratung	252
2. Verbindlichkeit des Kaufvertrags	252
3. Verlust des Eigentums ohne garantierte Gegenleistung	253
4. Beschränkung des Haftungsrisikos	253
5. Zusammenfassung	253
III. Kreditgeber	254
1. Auszahlung nur gegen garantierte Sicherheit	254
2. Rechtsmängelfreiheit	255
3. Zusammenfassung	255
IV. Zentrale Interessen der Beteiligten	255
B. Erfüllung der Sicherungsinteressen	256
I. Beratung und Unterstützung – Notar vs. Privatautonomie	256
1. Beratung und Begleitung durch den deutschen Notar	257
a) Der deutsche Notar	257
aa) Ausgestaltung des Amtes	258
bb) Neutralität	259
b) Zwingende Beteiligung bei Grundstücksgeschäften	260
c) Zweck der Mitwirkung des Notars	263
aa) Zweck des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB	263
bb) Zweck des § 925 Abs. 1 BGB	265
cc) Warum gerade ein Notar?	267
d) Aufgaben des Notars bei Grundstücksgeschäften	268
aa) Belehrung und Vertragsgestaltung – § 17 BeurkG	268
bb) Vollzugstätigkeit	274

e)	Sicherung einer ordnungsgemäßen Mitwirkung – Haftung des Notars.....	276
f)	Notarhaftung in Deutschland.....	278
g)	Zusammenfassung.....	280
2.	Unterstützung beim Grundstückserwerb durch juristische Laien	281
a)	Zulässigkeit und Grund der Beteiligung von juristischen Laien	281
b)	Beratung und Unterstützung durch einen Makler.....	283
aa)	Typischer Interessenkonflikt und Hinweispflicht	283
bb)	Beratungsleistung des Maklers und dessen Haftung	286
cc)	Beratungssicherung durch attorney-approval- Klauseln	288
c)	Beratung durch Rechtsanwälte	290
aa)	„Vertretung“ von mehreren Parteien	291
bb)	Beratungsleistung des Rechtsanwalts	292
d)	Zusammenfassung.....	295
3.	Rechtsvergleichende Betrachtung.....	297
II.	Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit des Kaufvertrags – Notarielle Form vs. Schriftform	301
1.	Vertragliche Bindung nur durch notarielle Beurkundung.....	301
a)	Notarielle Form – § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB.....	302
aa)	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen.....	302
bb)	Materiell-rechtliche Mängel	303
cc)	Rechtsfolge – Nichtigkeit, § 125 BGB	304
dd)	Heilung durch Erfüllung.....	306
b)	Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit	307
c)	Zusammenfassung.....	307
2.	Einklagbarkeit durch Schriftform	308
a)	Schriftform – Statute of Frauds	308
aa)	Voraussetzungen	309
bb)	Zweck	310
cc)	Heilung durch teilweise Erfüllung – Part performance	311
b)	Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit	312
c)	Zusammenfassung.....	313
3.	Rechtsvergleichende Betrachtung.....	313
III.	Abwicklung von Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung	314
1.	Abwicklung unter Mitwirkung des Notars	315
a)	Eintragung der Eigentumsvormerkung	316
aa)	Voraussetzungen	317

bb)	Wirkung	318
b)	Kaufpreiszahlung	321
aa)	Direkte Abwicklung	321
bb)	Treuhänderische Abwicklung über ein Notaranderkonto.....	322
cc)	Gegenüberstellung von direkter und indirekter Abwicklung.....	323
dd)	Schutz des Verkäufers	325
c)	Auflassung	325
aa)	Materiell-rechtliche Lösung	326
bb)	Beurkundungs- und verfahrensrechtliche Lösung	327
d)	Zusammenfassung	328
2.	„Sit-down“ und escrow closing.....	329
a)	Direkter Austausch von Kaufpreis und deed – „sit- down“ closing	330
b)	Treuhänderische Abwicklung – Escrow closing	331
aa)	Escrow agreement und escrow agent	333
bb)	Ablauf des escrow-Verfahrens	335
cc)	Pflichten und Haftung des escrow agent.....	338
dd)	Zusammenfassung.....	340
c)	Zusammenfassenden Betrachtung von „sit-down“ und escrow closing.....	341
3.	Rechtsvergleichende Betrachtung	343
IV.	Abwicklung der Kaufpreisfinanzierung und Bestellung des Grundpfandrechts.....	344
1.	Bestellung des Grundpfandrechts unter Mitwirkung des Verkäufers	345
2.	Der Kreditgeber beim closing	346
3.	Rechtsvergleichende Betrachtung	348
V.	Sicherstellung der Rechtsmängelfreiheit – Grundbuch vs. title insurance.....	348
1.	Rechtsmängelfreiheit durch Grundbuch und Grundbuchverfahren	349
a)	Verlässlichkeit der Grundbucheinsicht	350
b)	Mechanismen zur Sicherstellung der Richtigkeit des Grundbuchs	350
aa)	Kenntnis durch Eintragungszwang	351
bb)	Berechtigung	352
cc)	Übereinstimmung zwischen (dinglichem) Rechtsgeschäft und Eintragungsantrag	353
dd)	Ordnungsgemäße Eintragung	355
ee)	Abschirmung des Grundbuchs vor Fehlern des zugrundeliegenden schuldrechtlichen Geschäfts.....	355

ff)	Öffentlicher Glaube und Fehlerkorrektur durch gutgläubigen Erwerb	356
gg)	Unsicherheiten durch nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Lasten.....	357
c)	Zusammenfassung.....	358
2.	Rechtsmängelfreiheit durch title search und title assurance	359
a)	Verlässlichkeit des Registerinhalts	361
b)	Registerbereinigung – Marketable title legislation.....	361
aa)	Curative statutes.....	364
bb)	Statutes of limitation und adverse possession	365
cc)	Marketable title acts	367
dd)	Zusammenfassung.....	370
c)	Aufstellung der Rechtekette – Abstract of title	371
aa)	Zuständiger Personenkreis.....	371
bb)	Durchführung.....	372
cc)	Ergebnis und Aussagekraft.....	375
dd)	Haftung	376
d)	Rechtliche Analyse – Title examination	377
aa)	Ablauf der title examination und title opinion	377
bb)	Umgang mit Mängeln.....	379
cc)	Title opinion.....	380
dd)	Haftung	381
ee)	Schutzreichweite der title opinion	382
e)	Rechtsmängelsicherheit durch die title insurance	383
aa)	Entwicklung der title insurance	384
bb)	Die Rechtsmängelversicherer	387
cc)	Grundlagen	387
dd)	Abschluss der title insurance	389
ee)	Standardisierte Versicherungsverträge	391
(a)	Das versicherte Grundstück und Grundstücksrecht	392
(b)	Der Versicherte und die Dauer des Versicherungsschutzes	393
(c)	Reichweite des Versicherungsschutzes	394
(1)	Allgemeines	394
(2)	Versicherte Rechtsmängel	398
(3)	Sonstige abgesicherte Mängel.....	400
(4)	Die Homeowner’s Policy.....	401
(5)	Kreditgeber – Loan Policy.....	404
(6)	Nicht abgedeckte Mängel	406
(d)	Erweiterungen des Versicherungsschutzes – Endorsements	408

(e) Weitere Pflichten des Rechtsmängelversicherers.....	410
(1) Duty to search – Haftung für fehlerhafte title search.....	410
(2) Duty to defend – Pflicht zur gerichtlichen Verteidigung des versicherten Rechts.....	412
ff) Versicherungsfälle in der Praxis.....	414
gg) Finanzzahlen der Rechtsmängelversicherungsindustrie.....	419
hh) Regulierung und die staatliche Rechtsmängelversicherung von Iowa.....	420
f) Zusammenfassung.....	422
3. Rechtsvergleichende Betrachtung.....	425
a) Zuverlässigkeit des Registerinhalts.....	426
b) Vertrauen auf den Registerinhalt.....	428
c) Absicherung der Rechtsmängelfreiheit.....	429
d) Abschließende Gegenüberstellung.....	430
VI. Sachmängelfreiheit.....	432
VII. Überblick über die Kosten des Grundstückserwerbs.....	433
1. Deutschland.....	435
2. Vereinigte Staaten.....	435
3. Zusammenfassung.....	436
C. Vergleich der Erfüllung der Sicherungsinteressen.....	438
I. Beratung durch Notar und Makler.....	438
II. Verbindlichkeit und Durchsetzbarkeit des Kaufvertrags.....	439
III. Abwicklung von Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung.....	440
IV. Rechtsmängelfreiheit.....	441
V. Sicherungsinstrumente.....	442
1. Sicherheit durch Grundbuch und Notar.....	442
2. Sicherheit durch die private Rechtsmängelversicherung.....	444
VI. Vergleich der gewährten Sicherheitsniveaus.....	445
 Kapitel 5: Zusammenfassung und abschließende Stellungnahme.....	 447
A. Zusammenfassung Grundlagenteil (Kapitel 2).....	447
B. Zusammenfassung Grundstückserwerbsverfahren (Kapitel 3).....	450
C. Zusammenfassung Sicherung des Grundstückserwerbs (Kapitel 4).....	451
I. Rechtliche Beratung.....	451
II. Verbindlichkeit des Kaufvertrags.....	452

III. Sichere Abwicklung von Kaufpreiszahlung und Eigentumsübertragung	452
IV. Sicherstellung der Rechtsmangelfreiheit	453
D. Stellungnahme	455
E. Anmerkungen zur Deregulierung	456
F. Fazit	458
Literaturverzeichnis.....	461
Verzeichnis US-amerikanischer Entscheidungen.....	489
Sachregister.....	494

Abkürzungsverzeichnis

A., A.2d.	Atlantic Reporter, Atlantic Reporter 2d
ABA	American Bar Association
A.C.	Arkansas Code
AcP	Archiv für die civilistische Praxis
A.D.3d	Appellate Division Reports (New York) 3d
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
a.F.	alte Fassung
AktO	Aktenordnung
Ala.	Alabama
Alb. L.J. Sci. & Tech.	Albany Law Journal of Science and Technology
ALI	American Law Institute
ALR	Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten
A.L.R.	American Law Reports
ALTA	American Land Title Association
Am. Jur.	American Jurisprudence
Am. Bankr. Inst. J.	American Bankruptcy Institute Journal
Am. Bus. L.J.	American Business Law Journal
Am. J. Comp. L.	American Journal of Comparative Law
Am. J. Legal Hist.	American Journal of Legal History
Am. U. L. Rev.	American University Law Review
AnwBl.	Anwaltsblatt
Ariz.	Arizona
Ariz.App.	Arizona Appeals Reports
Ariz. St. L.J.	Arizona State Law Journal
Ark.	Arkansas, Arkansas Reports
BauGB	Baugesetzbuch
Bay	Bayerische
BeckOF	Beck'sche Online-Formulare
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKR	Zeitschrift für Bank- und Kapitalmarktrecht
BNotO	Bundesnotarordnung
Brandeis L.J.	Brandeis Law Journal
B.R.	Bankruptcy Reporter
BReg	Bundesregierung
Brook. L. Rev.	Brooklyn Law Review
BT Drucks.	Bundestag Drucksache
Buff. Envtl. L.J.	Buffalo Environmental Law Journal

Buff. L. Rev.	Buffalo Law Review
B.U.L. Rev.	Boston University Law Review
Bus. & Prof. Code	Business and Professions Code
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
B.Y.U. L. Rev.	Brigham Young University Law Review
C./Chap.	Chapter
Cal.	California
Cal.App.2d	California Appellate Reports 2d Series
Cal.App.3d	California Appellate Reports 3d Series
Cal.App.4th	California Appellate Reports 4th Series
Cal. Civ. Code	Civil Code of California
Cal. Code Civ. Proc.	California Code of Civil Procedure
Cal Const.	California Constitution
Cal.Elec.Code	California Elections Code
Cal. Fin. Code	California Financial Code
Cal. Gov. Code	California Government Code
Cal. Ins. Code	California Insurance Code
Cal. L. Rev. (Comm'n R.)	California Law Revision (Commission Reports)
California Real Estate	California Real Estate, Hrsg.: <i>Miller, Harry D./Starr, Marvin B.</i>
California Real Estate Forms	Miller & Starr California Real Estate Forms, Hrsg.: <i>Hamilton, Alexander E.</i>
Cal. Probate Code	California Probate Code
Cal.Rptr.2d	California Reporter 2d Series
Campbell L. Rev.	Campbell Law Review
Cath. U. L. Rev.	Catholic University Law Review
Chas. II.	(König) Charles II. (*1630 †1685)
CJS	Corpus Juris Secundum
Cl.	Clause
CLTA	California Land Title Association
cmt.	Comment
Colo.	Colorado
Colo. Law.	Colorado Lawyer
Colum. L. Rev.	Columbia Law Review
Conn.	Connecticut
Conn. L. Rev.	Connecticut Law Review
Consumer Fin. L.Q. Rep.	Consumer Finance Law Quarterly Report
CPLR	Civil Practice Law and Rules
CR	Computer und Recht
Del.	Delaware
Del. L. Rev.	Delaware Law Review
DIW	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
DNotI-Report	Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift
DONot	Dienstordnung für Notarinnen und Notare
Drake L. Rev.	Drake Law Review
DRiZ	Deutsche Richterzeitung

EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
Eng.Rep.	English Reports
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EPT	Estates, Powers and Trusts
EXC Law of N.Y.	Executive Law of New York
F.	Federal Reporter
FAC	Florida Administration Code
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit
Fidelity L.J.	Fidelity Law Journal
Fla.	Florida
Fla. L. Rev.	Florida Law Review
Fordham L. Rev.	Fordham Law Review
FR	Federal Register
FRCP	Federal Rules of Civil Procedure
Ga.	Georgia, Georgia Reports
Ga. St. U. L. Rev.	Georgia State University Law Review
Ga.App.	Georgia Appeals Reports
GBO	Grundbuchordnung
GBV	Grundbuchverfügung
GenG	Genossenschaftsgesetz
Geo. J. Legal Ethics	Georgetown Journal of Legal Ethics
Geo. J. on Poverty	Georgetown Journal on Poverty Law and Policy
Geo. V.	(König) Georg V. (*1865 †1936)
Geo. L.J.	Georgetown Law Journal
GIS	geographic information system
GOL of N.Y.	General Obligations Law of New York
Gonz. L. Rev.	Gonzaga Law Review
GrdstVG	Grundstückverkehrsgesetz
Greenl.	Greene's Iowa Reports
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GRUR	Gewerblicher Rechtsschutz und Urheberrecht
GwG	Geldwäschegesetz
Harv. L. Rev.	Harvard Law Review
Hastings Bus. L.J.	Hastings Business Law Journal
Hastings Int'l & Comp.	Hastings International and Comparative Law Review
Hen. VIII.	(König) Henry VIII. (*1491 †1547)
HJ	Historisches Jahrbuch
Hofstra L. Rev.	Hofstra Law Review
Hrsg.	Herausgeber
HypBankG	Hypothekendarlehenbankgesetz
ILCS	Illinois Compiled Statutes
Ill.	Illinois, Illustration
Ill. B.J.	Illinois Bar Journal
in re	lat. für „in der (Rechts-)Sache“
Ind.	Indiana
Ind. L. J.	Indiana Law Journal
Int'l L. Practicum	International Law Practicum
Iowa ADC	Iowa Administrative Code

Iowa L. Rev.	Iowa Law Review
IPRax	Praxis des Internationalen Privat- und Verfahrensrechts
IZR	Zeitschrift für Internationale Rechnungslegung
JA	Juristische Arbeitsblätter
J. Aff. Housing & Community	Journal of Affordable Housing & Community Development Law
James I.	(König) James I. (*1603 †1625)
J.L. & Com.	Journal of Law and Commerce
J. Land Resources & Env'tl. L.	Journal of Land, Resources, and Environmental Law
J. Legal Stud.	Journal of Legal Studies
JLEO	Journal of Law, Economics and Organization
J. Marshall L. Rev.	John Marshall Law Review
Johns.	Johnson's New York Reports
J. Real Estate Finance & Econ.	Journal of Real Estate Finance and Economic
Jurimetrics J.	Jurimetrics Journal
JuS	Juristische Schulung
JZ	JuristenZeitung
Kan.	Kansas, Kansas Reports
Kap.	Kapitel
KonsG	Konsulargesetz
KostO	Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
Ky.	Kentucky
Ky. Admin. Regs.	Kentucky Administrative Regulations
L.Ed.	United States Supreme Court Reports, Lawyer's Edition
L.Q.Rev.	Law Quarterly Review
La.	Louisiana
La. B.J.	Louisiana Bar Journal
La. Civ. Code	Louisiana Civil Code
lit.	littera
Loy. Consumer L. Rep.	Loyola Consumer Law Reporter
Loy. U. Chi. L.J.	Loyola University Chicago Law Journal
Mass.	Massachusetts, Massachusetts Reports
MBS	Mortgage Backed Securities
McGill L.J.	McGill Law Journal
Md.	Maryland
Md. B.J.	Maryland Bar Journal
Md.App.	Maryland Appellate Reports
Me.	Maine Reports and Maine Public Domain Citations
Mercer L. Rev.	Mercer Law Review
MERS	Mortgage Electronic Registration System
M.G.L.	Massachusetts General Laws
Mich.	Michigan, Michigan Reports
Mich. B.J.	Michigan Bar Journal
Mich. L. Rev.	Michigan Law Review
Mil. L. Rev.	Military Law Review
Minn.	Minnesota
Misc.2d	New York Miscellaneous Reports 2d

MittBayNot	Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer
MLS	Multiple Listing Service
Mo.	Missouri
Mo. L. Rev.	Missouri Law Review
MüKo	Münchener Kommentar
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen
NAR	National Association of Realtors
N.C.	North Carolina Reports
N.C. Banking Inst.	North Carolina Banking Institute
N.C. Cent. L.J.	North Carolina Central Law Journal
NCCUSL	National Conference of Commissioners on Uniform State Laws
N.C.G.S.	North Carolina General Statutes
NCSL	National Conference of State Legislatures
ND	Neudruck
N.D.	North Dakota
N.D. L. Rev.	North Dakota Law Review
N.E., N.E.2d	North Eastern Reporter, North Eastern Reporter 2d
Neb.	Nebraska
Nev.	Nevada
Nev. L.J.	Nevada Law Journal
New Eng. L. Rev.	New England Law Review
N.H.	New Hampshire
N.J.	New Jersey
N.J. Admin. Code	New Jersey Administrative Code
N.J. Law.	New Jersey Lawyer
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
N.M.	New Mexico
NNA	National Notary Association
NOV CBA Rec.	CBA Record
Nova L. Rev.	Nova Law Review
N.W., N.W.2d	North Western Reporter, North Western Reporter 2d
N.Y.	New York
N.Y. Ins. Law	New York Insurance Law
N.Y. St. B.J.	New York State Bar Journal
N.Y.S., N.Y.S.2d	New York Supplement, New York Supplement 2d
N.Y.S.B.A. Gov't & Pol'y.	New York State Bar Association Government, Law and Policy Journal
N.Y.U. L. Rev.	New York University Law Review
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OK	Oklahoma Supreme Court Public Domain Citations
Okla.	Oklahoma
Okla. J. L. & Tech.	Oklahoma Journal of Law & Technology
Or.	Oregon
Or. L. Rev.	Oregon Law Review
P., P.2d	Pacific Reporter, Pacific Reporter 2d
Pa.	Pennsylvania

Pet.	Peter's United States Supreme Court Reports
PfandBG	Pfandbriefgesetz
PLI/Real	Practising Law Institute/Real Estate Law and Practice Course Handbook Series
Prac. Real Est. Law.	The Practical Real Estate Lawyer
Prob. & Prop.	Probate & Property
Prof. Law.	The Professional Lawyer
Quinnipiac L. Rev.	Quinnipiac Law Review
RabelsZ	Rabels Zeitschrift für ausländisches und internationales Privatrecht
RDG	Rechtsdienstleistungsgesetz
Real Est. Rev.	Real Estate Review
Real Prop. Prob. & Tr. J.	Real Property, Probate, and Trust Journal
RegVGB	Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz
RGBI.	Reichsgesetzblatt
R.I. B.J.	Rhode Island Bar Journal
R.J.T.	Revue Juridique Themis
RPA	Real Property Actions and Proceedings
RPfleger	Der Deutsche Rechtspfleger
RPfLG	Rechtspflegergesetz
RpflStud	Rechtspfleger Studienhefte
RPL	Real Property Law
Santa Clara L. Rev.	Santa Clara Law Review
S.Ct.	Supreme Court Reporter
S.D., SDCL	South Dakota, South Dakota Codified Laws
S.E.2d	South Eastern Reporter 2d
So.2d, So.3d	Southern Reporter 2d, Southern Reporter 3d
SOEP	Sozio-oekonomisches Panel
St.	Statute(s)
Stan. L. Rev.	Stanford Law Review
Stetson L. Rev.	Stetson Law Review
St. John's L. Rev.	St. John's Law Review
St. Louis U.L.J.	Saint Louis University Law Journal
St. Mary's L.J.	St. Mary's Law Journal
S.W.2d	South Western Reporter 2d
Tex.	Texas
Tex. Civ. Prac. & Rem. Code	Texas Civil Practice & Remedies Code
Tex. L. Rev.	Texas Law Review
Tex. Tech L. Rev.	Texas Tech Law Review
Transactions: Tenn. J. Bus. L.	Transactions: the Tennessee Journal of Business Law
TOD deed	Transfer of Death Deed
Tul. L. Rev.	Tulane Law Review
U.C.C.	Uniform Commercial Code
U. D.C. L. Rev.	University of the District of Columbia Law Review
U. Denv. Water L. Rev.	University of Denver Water Law Review
U. Det. Mercy L. Rev.	University of Detroit Mercy Law Review
U. Ill. L. Rev.	University of Illinois Law Review
U. Kan L. Rev.	University of Kansas Law Review
ULTA	Uniform Land Transactions Act

U. Pa. J. Int'l Econ. L.	University of Pennsylvania Journal of International Economic Law
UPC	Uniform Probate Code
U.S., U.S. Const.	United States Reports, United States Constitution
U.S.C.	United States Code
USLTA	Uniform Simplification of Land Transfers Act
USRAPA	Uniform Statutory Rule Against Perpetuities Act
Utah 2d	Utah Reports 2d
Utha B.J.	Utha Bar Journal
UVPRA	Vendor and Purchaser Risk Act
v.	versus
Val. U. L. Rev.	Valparaiso University Law Review
Vand. L. Rev.	Vanderbilt Law Review
VermKatG	Vermessungs- und Katastergesetz
Vic.	(Königin) Victoria (*1819 †1901)
Vor., Vorb.	Vorbemerkung
Vt. B.J.	Vermont Bar Journal
v.u.Z.	vor unserer Zeitrechnung
Wash.	Washington, Washington Reports
Wash. & Lee L. Rev.	Washington and Lee Law Review
Washburn L.J.	Washburn Law Journal
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WGV	Wohnungsgrundbuchverfügung
Whittier L. Rev.	Whittier Law Review
Williston on Contracts	Williston on Contracts, Hrsg.: v. <i>Lord, Richard A.</i>
Willamette L.J.	Willamette Law Journal
Wis. Int'l L.J.	Wisconsin International Law Journal
WL	WESTLAW Citations
W. New Eng. L. Rev.	Western New England Law Review
W & M Env'tl. L. & Pol'y Rev.	William and Mary Environmental Law and Policy Review
Wm. & Mary L. Rev.	William and Mary Law Review
Wm. Mitchell L. Rev.	William Mitchell Law Review
W. Va. L. Rev.	West Virginia Law Review
Yale L.J.	Yale Law Journal
ZEuP	Zeitschrift für europäisches Privatrecht
ZNotP	Zeitschrift für die Notarpraxis
ZPO	Zivilprozessordnung
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik