

Rangverhältnisse §§ 879-881 BGB

- Das Rangverhältnis
- An einem Grundstück können mehrere Rechte bestehen. Das Rangverhältnis regelt die Reihenfolge , in der mehrere an einem Grundstück bestehende Rechte bei der Zwangsversteigerung befriedigt werden.




Bestimmung des Rangverhältnisses § 879 BGB

- Das Grundprinzip des BGB besteht darin, dass dem zeitlich früher entstandenen Recht der Vorrang gebührt.
- Innerhalb der Abteilung II und III des Grundbuchs bestimmt sich gem. § 879 Abs. 1 Satz 1 BGB das Rangverhältnis nach der räumlichen Reihenfolge der Eintragungen (= Locusprinzip)
- Bei Rechten in verschiedenen Abteilungen (II, III) die zeitliche Reihenfolge nach dem Eintragungsdatum.
- Rechte mit dem gleichen Eintragungsdatum in verschiedenen Abteilungen haben gleichen Rang, § 879 I 2 BGB (= Tempus- oder Prioritätsprinzip)
- Bei Erlöschen eines vorrangigen Rechts rücken nachrangige Rechte auf.



Rangfähige Rechte

- Ein Rangverhältnis können nur rangfähige Rechte zueinander haben. Zu den rangfähigen Rechten gehören die beschränkten dinglichen Rechte, die ein Grundstück belasten (Grunddienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Reallasten und Grundpfandrechte) und auch Vormerkungen



Rangänderung § 880 BGB

- Das zwischen mehreren Rechten bestehende Rangverhältnis kann nachträglich noch geändert werden. Bei solch einer Änderung des Ranges handelt es sich um eine Verfügung über die Rechte und erfordert eine Einigung zwischen den Berechtigten des zurücktretenden und des vortretenden Rechts sowie die Eintragung in das Grundbuch § 880 Abs. 2 Satz 1 BGB.
- Gleiches gilt auch, wenn ein neu ins Grundbuch einzutragendes Recht Vorrang vor einem bereits eingetragenen Recht erhalten soll.



Rangvorbehalt § 881 BGB

- Mit dem Rangvorbehalt behält sich der Eigentümer bei Begründung eines dinglichen Rechts die Befugnis vor, künftig in diesem Recht vorgehenden, seinem Umfang nach bestimmtes Recht eintragen zu lassen.