

GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht

Stöber / Morvilius / Wesely / Bellardita

4. Auflage 2023
ISBN 978-3-406-77006-7
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Stöber/Morvilius/Wesely/Bellardita
GBO-Verfahren
und Grundstückssachenrecht


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht

Einführung
und Lehrbuch

bearbeitet von

Anahita Wesely

Dipl.-Rechtspflegerin
Hochschule für Rechtspflege Schwetzingen

und

Dr. Alessandro Bellardita

Richter am Amtsgericht
Karlsruhe

bis zur 2. Auflage bearbeitet von

Kurt Stöber †

Regierungsdirektor a.D.
Rothenburg ob der Tauber

in 3. Auflage fortgeführt von

Theodor Morvilius †

Regierungsdirektor a.D.
Grünwald

4. Auflage 2023



C.H. BECK

Zitiervorschlag: Stöber/Morvilius/Wesely/Bellardita GBO § 19 Rn. 7

**beck-shop.de**
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77006 7

© 2023 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Graphische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Textservice Zink, 74869 Schwarzach

Umschlaggestaltung: Maria Seidel, atelier-seidel.de



chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

„Die GrundbO. ... ist bestimmt, eines der wichtigsten, aber auch eines der schwierigsten Kapitel aus unserem neuen bürgerlichen Recht zur Durchführung bringen zu helfen, nämlich das Immobiliarsachenrecht. ... Das Liegenschaftsrecht unseres B.G.B. beruht auf dem Grundsatz, daß das Eigenthum und die Belastungen eingetragen werden sollen in öffentliche Bücher. Wir müssen also Bestimmungen haben über die Art, wie sie geführt werden müssen ... der Inhalt ist wesentlich technischer Art. ... Aber ein gutes formales Grundbuchrecht – das dürfen wir nicht verkennen – ist von weittragender wirtschaftlicher Bedeutung; es erhöht die Rechtssicherheit des Verkehrs, es vermehrt den Kredit des Grundbesitzes, es kommt also dem Handel und Wandel und andererseits auch dem landwirthschaftlichen Betrieb zu Gute. Wir haben uns bemüht ... das Beste zu leisten.“

*Staatssekretär des Reichsjustizamts Wirkl. Geheimer Rath
Dr. Nieberding am 3. Febr. 1897 im Plenum des Reichstags
bei der ersten Beratung des GBO-Entwurfs*


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Vorwort zur 4. Auflage

Nach nunmehr elf Jahren seit Erscheinen der 3. Auflage war es an der Zeit, dieses Standardlehrbuch des Grundstücks- und Grundbuchverfahrensrechts grundlegend neu zu bearbeiten, nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen Gesetzesänderungen (zB durch das Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 4.5.2021, das zum 1.1.2023 in Kraft getreten ist), die auch das materielle und formelle Sachenrecht betreffen. Diese Aufgabe haben wir insbesondere aus zweierlei Gründen gerne übernommen: Zum einen wegen unserer Tätigkeit als hauptamtliche Dozenten an der Hochschule für Rechtspflege in Schwetzingen, weswegen wir aus didaktischen Gründen zahlreiche Prüfungsübersichten und -schemata in den Haupttext aufgenommen haben, um den Studierenden den Zugang zu dieser doch recht komplexen Materie zu erleichtern. Zum anderen aber auch um der Grundbuchpraxis ein Werk zur Verfügung zu stellen, das gleichzeitig eine Einführung in die Grundstrukturen des materiellen Grundstücksrechts und in das formelle Grundbuchverfahren darstellen soll.

Neben einer durchgängigen Aktualisierung wurden insbesondere die Darstellung der Grundpfandrechte (insbesondere Hypothek und Grundschuld), der strukturelle Aufbau des Lehrbuches sowie die rechtliche Behandlung von Minderjährigen und Betreuten im Grundbuchverfahren grundsätzlich überarbeitet. Wichtigstes Anliegen dieses Lehrbuches bleibt es, Studierenden der Rechtspflege und der Rechtswissenschaften sowie Referendaren und Anwälten, die mit der Abwicklung grundbuchrelevanter Rechtsvorgänge befasst sind, zu helfen, sich in die Praxis der Verfahrensbehandlung einzufinden und darin Routine zu entwickeln. Erfahrene Rechtsanwälte und Notare sollen das Buch aber ebenso als Nachschlagewerk nutzen können.

Ein besonderer Dank gilt Irina Wesely für ihre Verbesserungsvorschläge, insbesondere für ihre große Geduld, dieses Werk aus Sicht eines Nichtjuristen zu lesen und unserer Kollegin Monika Basler für ihre – unsererseits hochgeschätzte – fachwissenschaftliche Unterstützung.

Speyer, im Januar 2023

*Anahita Wesely
Dr. Alessandro Bellardita*

Vorwort zur 3. Auflage

Das Verfahren in Grundbuchsachen soll die nötige Rechtssicherheit gewährleisten, zugleich aber mit einfachen Regelungen die Freiheit des Verkehrs und eine zügige Erledigung der Geschäfte nicht einengen. Dennoch ist es kompliziert geworden. Vielfach ist es nur mit unverhältnismäßig großer Mühe fassbar. Das rechtfertigt den Versuch, den Gesetzesaufbau mit Sinn und Zweck der oft formalen Regelungen überschaubar zu machen und so den Verfahrensgang anschaulich darzustellen.

Zur Einführung will das Handbuch einen Überblick über die Grundzüge der Verfahrensordnung geben, die Kenntnis wichtiger Einzelfragen vermitteln und die Erledigung der Eintragungsvorgänge aufzeigen. Der systematisch geordnete Grundriss soll aber auch Studierenden und ihren Ausbildern gleichermaßen sichere wie zuverlässige Informationen gewährleisten. Als Anleitung zur Bearbeitung des praktischen Falls wird die gestraffte Darstellung ebenso Hilfe bieten.

Grundbuchverfahrensrecht versteht sich nur in seiner Verzahnung mit dem Immobiliarsachenrecht. Aufgezeigt sind in gedrängter Form daher auch dessen Grundzüge.

Der aus dem Vorwort der 2. Auflage entnommenen und vorweg genannten Intention für das Erscheinen des Buches ist nichts weiter hinzuzufügen. Es war auch der Beweggrund für mich, die Grundkonzeption dieses Werkes, das nahezu in der Versenkung verschwunden war, im Rahmen einer Neuauflage wieder zu beleben und fortzuführen.

Das Buch, das letztmals 1998 erschienen und von Kurt Stöber bearbeitet worden ist, wurde von mir grundlegend überarbeitet, wobei ich, soweit möglich, die Gliederung der sachlichen Darstellung beibehalten habe. Die lange Zeitspanne bis zur Neuauflage bedingt die Berücksichtigung und umfangreiche Einarbeitung zahlreicher Gesetzesänderungen sowie der weiterführenden Rechtsprechung. Vielfach war auch eine völlige Neubearbeitung sowie eine wesentliche Erweiterung einzelner Kapitel unumgänglich, so insbesondere in Wohnungseigentumssachen und auch beim Erbbaurecht.

Die Ausgabe stellt den Stand der Gesetzgebung von Anfang Juli 2012 dar; bis dahin ist auch die wesentliche Rechtsprechung erfasst.

Grünwald, im Juli 2012

Theodor Morvilius

Inhaltsübersicht

Vorwort	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Schrifttumsverzeichnis	XXXIII

Teil 1. Immobiliarsachenrecht

§ 1. Das Grundstückssachenrecht des BGB	1
§ 2. Erwerb eines Grundstücksrechts	10
§ 3. Aufhebung und Änderung eines Rechts an einem Grundstück (§§ 875, 876, 877, 1183 BGB)	28
§ 4. Rang der Grundstücksrechte (§§ 879–881 BGB)	29
§ 5. Vormerkung (§ 883 BGB)	33
§ 6. Grundbuchunrichtigkeit (§ 894 BGB)	46
§ 7. Grundpfandrechte	49
§ 8. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018–1029 BGB)	66
§ 9. Nießbrauch (§§ 1030–1089 BGB)	76
§ 10. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1092 BGB)	82
§ 11. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	88
§ 12. Vorkaufsrecht (§§ 1094–1104 BGB)	92
§ 13. Reallast (§§ 1105–1112 BGB)	97
§ 14. Eintragung und Vorbehalt von Änderungen	103

Teil 2. Einführung in das Grundbuchrecht

§ 15. Grundbuchsystem	107
§ 16. Das Grundstück	109
§ 17. Das Grundbuchblatt	112
§ 18. Grundakte, Register, Verzeichnisse	119
§ 19. Grundbucheinsicht, Abschriften, Ausdrucke, Auskunft	121
§ 20. FamFG-Verfahrensrecht	124

Teil 3. Die grundbuchrechtliche Prüfung

§ 21. Einführung in die grundbuchrechtliche Prüfung	127
§ 22. Der Eintragungsantrag (§§ 13, 15 GBO)	128
§ 23. Zuständigkeit (§ 1 GBO)	147
§ 24. Die Eintragungsfähigkeit	151
§ 25. Die Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO)	153
§ 26. Nachweis der Einigung bei Auflassung usw. (§ 20 GBO)	172
§ 27. Grundbuchberichtigung	184
§ 28. Eigentümerzustimmung bei Löschung von Grundpfandrechten (§ 27 GBO)	200
§ 29. Beispiele für behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	202
§ 30. Zusammenfassung Eintragungsgrundlagen	207
§ 31. Voreintragung des Betroffenen	205
§ 32. Nachweis der Eintragungsunterlagen (§§ 29 ff. GBO)	216
§ 33. Grundpfandrechtsbrief	237
§ 34. Kostenvorschuss	244
§ 35. Antrag unter Vorbehalt; mehrere Anträge im Zusammenhang (§§ 16, 17 GBO)	248

Inhaltsübersicht

§ 36. Vollzugshindernisse (§ 18 GBO)	260
§ 37. Eintragungsverfügung, Eintragungsmitteilung	273
§ 38. Die Grundbucheintragung	278
§ 39. Rangvermerk (§ 45 GBO)	287
§ 40. Löschung (§ 46 GBO)	291
§ 41. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO)	292
§ 42. Beschwerde (§§ 71 ff. GBO)	295
§ 43. Amtswiderspruch, Amtslöschung	300
Teil 4. Eintragungsbeispiele	
§ 44. Eintragungsbeispiele Eigentümerstellung	307
§ 45. Eintragungsbeispiele dingliche Rechte und Vormerkung	308
§ 46. Eintragungsbeispiele Veränderungen	321
Teil 5. Besonderheiten in der grundbuchrechtlichen Prüfung	
§ 47. Grundstücksveränderungen	335
§ 48. Subjektiv-dingliche Rechte im Grundbuchverkehr	349
§ 49. Grundbuch und Zwangsvollstreckung	355
§ 50. Besondere Beteiligte im Grundbuchverfahren	371
Teil 6. Wohnungseigentum, Erbbaurecht	
§ 51. Wohnungs- und Teileigentum	415
§ 52. Erbbaurecht	440
Sachverzeichnis	465


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	VII
Inhaltsübersicht	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIX
Schrifttumsverzeichnis	XXXIII

Teil 1. Immobiliarsachenrecht

§ 1. Das Grundstückssachenrecht des BGB	1
A. Eigentum und dingliche Rechte	1
I. Das Sachenrecht	1
II. Rechte an Sachen	1
B. Das Grundstück und seine Bestandteile	5
I. Bestandteile des Grundstücks	5
II. Zubehör	6
III. Nutzungen und Früchte	7
C. Sachenrechtliche Grundprinzipien	7
I. Das Trennungs- und Abstraktionsprinzip	7
II. Das Publizitätsprinzip	8
III. Der Spezialitäts- und Bestimmtheitsgrundsatz	8
IV. Typenzwang	9
§ 2. Erwerb eines Grundstücksrechts	10
A. Erwerbsmöglichkeiten	10
B. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten	10
I. Einigung und Eintragung	10
II. Berechtigung des Verfügenden	14
C. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Nichtberechtigten	15
I. Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs	15
II. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs	18
III. Rechtserwerb kraft gesetzlicher Fiktion	21
IV. Verfügungsbeschränkungen	21
V. Besonderheit bei Briefrechten	22
VI. Besonderheit bei der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts	22
D. Rechtserwerb trotz nachträglicher Verfügungsbeschränkung (§ 878 BGB)	23
I. Schutz vor Verfügungsbeschränkungen	23
II. Bindung an die Einigung und die Aufhebungserklärung	24
III. Eintragungsantrag	25
IV. Materielle Erwerbserfordernisse	25
V. Sonstige Einzelheiten	26
E. Widerspruch (§ 899 BGB)	27
I. Der Widerspruch als Schutzvermerk	27
II. Die Eintragung des Widerspruchs	27

Inhaltsverzeichnis

§ 3. Aufhebung und Änderung eines Rechts an einem Grundstück (§§ 875, 876, 877, 1183 BGB)	28
A. Aufhebung eines Rechts	28
I. Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück	28
II. Aufhebung des Eigentums an einem Grundstück	29
B. Änderung des Rechtsinhalts	29
§ 4. Rang der Grundstücksrechte (§§ 879–881 BGB)	29
A. Das Rangverhältnis	29
I. Prioritätsgrundsatz	29
II. Abweichende Bestimmungen	30
B. Rangfähige Rechte	30
C. Rangbestimmung	31
D. Rangänderung	32
E. Rangvorbehalt	32
§ 5. Vormerkung (§ 883 BGB)	33
A. Allgemeines	33
I. Begriff und Funktion	33
II. Entstehung	34
III. Übertragung der Vormerkung	35
B. Vormerkbare Ansprüche	35
I. Typische Fälle von vormerkbaren Ansprüchen	35
II. Künftige und bedingte Ansprüche	36
C. Personenidentität	38
D. Eigentumsvormerkung	39
E. Vormerkungsschutz	40
I. Umfang des Schutzes	40
II. Relative Unwirksamkeit	40
III. Keine Grundbuchsperr	41
IV. Erweiterung des Vormerkungsschutzes	41
F. Beseitigung einer vormerkungswidrigen Verfügung	42
G. Aufhebung der Vormerkung	43
H. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung	43
§ 6. Grundbuchunrichtigkeit (§ 894 BGB)	46
A. Unrichtigkeit des Grundbuchs	46
B. Anspruch auf Grundbuchberichtigung	48
C. Wirksamkeitsvermerk	49
§ 7. Grundpfandrechte	49
A. Hypothek (§ 1113 BGB)	50
I. Begriff	50
II. Entstehung der Hypothek	50
III. Übertragung von Forderung und Hypothek	57
B. Grundschuld (§§ 1191–1195 BGB)	59
I. Begriff	59
II. Entstehung der Grundschuld	60
III. Sicherung Grundschuld	60
IV. Eigentümergrundschuld (§§ 1196, 1197 BGB)	65

Inhaltsverzeichnis

C. Rentenschuld (§§ 1199–1203 BGB)	65
I. Begriff	65
II. Entstehung	65
§ 8. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018–1029 BGB)	66
A. Begriff	66
B. Entstehung und Berechtigung	67
C. Belastungsgegenstand	67
D. Dienstbarkeit auf einem Grundstücksteil	68
E. Inhalt	69
I. Zulässiger Inhalt	69
II. Unzulässiger Inhalt	72
F. Inhaltsänderung	72
G. Gesetzliches Begleitschuldverhältnis	73
H. Erlöschen	76
§ 9. Nießbrauch (§§ 1030–1089 BGB)	76
A. Begriff und Entstehung	76
B. Berechtigung	77
C. Belastungsgegenstand	78
D. Unübertragbarkeit	78
E. Gesetzliches Schuldverhältnis	79
F. Erlöschen	81
G. Nießbrauch an einem Recht	81
§ 10. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1092 BGB)	82
A. Rechtsnatur, Entstehung	82
B. Berechtigung	82
C. Belastungsgegenstand	83
D. Inhalt	84
E. Übertragbarkeit	86
F. Erlöschen	87
§ 11. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)	88
A. Begriff und Entstehung	88
B. Berechtigung	88
C. Belastungsgegenstand	89
D. Inhalt	89
E. Erlöschen	91
§ 12. Vorkaufsrecht (§§ 1094–1104 BGB)	92
A. Begriff und Entstehung	92
B. Berechtigung	93
C. Belastungsgegenstand	94
D. Inhalt	95
E. Übertragbarkeit	95
F. Ausübung des Vorkaufsrechts	96
G. Erlöschen	97

Inhaltsverzeichnis

§ 13. Reallast (§§ 1105–1112 BGB)	97
A. Begriff und Entstehung	97
B. Berechtigung	98
C. Belastungsgegenstand	99
D. Inhalt	99
E. Übertragbarkeit und Umwandlung	102
F. Erlöschen	102
§ 14. Eintragung und Vorbehalt von Änderungen	103
A. Inhaltsänderungen (§ 877 BGB)	103
I. Begriff	103
II. Beispielhafte Aufzählung	103
III. Aufhebung der Rangänderung	104
B. Pfandunterstellung (Nachbelastung)	104

Teil 2. Einführung in das Grundbuchrecht

§ 15. Grundbuchsystem	107
A. Hintergrund und rechtliche Grundlagen	107
B. Einrichtung des Grundbuchs	107
I. Die äußere Form des Grundbuchs	107
II. Möglichkeiten der Grundstücksbuchung	108
III. Buchungsfreie Grundstücke	109
§ 16. Das Grundstück	109
A. Definition	109
B. Bezeichnung des Grundstücks	110
I. Das amtliche Verzeichnis der Grundstücke	110
II. Einrichtung des Liegenschaftskatasters	110
III. Das Flurstück als Buchungseinheit	111
§ 17. Das Grundbuchblatt	112
A. Aufbau	112
I. Aufschrift	112
II. Bestandsverzeichnis	112
III. Abteilung I	113
IV. Abteilung II	114
V. Abteilung III	115
B. Änderung von Bestandsangaben	116
C. Buchung eines dienenden Grundstücks	117
§ 18. Grundakte, Register, Verzeichnisse	119
A. Grundakte	119
B. Register und Verzeichnisse	120
I. Sortierung der Akten	120
II. Verzeichnisse	120
§ 19. Grundbucheinsicht, Abschriften, Ausdrucke, Auskunft	121
A. Einsicht in das Grundbuch	121

Inhaltsverzeichnis

I. Voraussetzungen	121
II. Verfahren	122
B. Einsicht in Urkunden und Grundakten	122
C. Erteilung von Abschriften oder Ausdrucken	123
D. Auskunft	123
E. Protokoll	123
F. Herausgabe von Urkunden	123
G. Zuständigkeit	123
§ 20. FamFG-Verfahrensrecht	124
A. Verfahrensgrundsätze	124
B. Beteiligtenfähigkeit und Verfahrensfähigkeit	124
I. Beteiligtenfähigkeit	124
II. Verfahrensfähigkeit	124
III. Beweismittelbeschränkung, rechtliches Gehör	125

Teil 3. Die grundbuchrechtliche Prüfung

§ 21. Einführung in die grundbuchrechtliche Prüfung	127
A. Grundsätze des Grundbuchverfahrens	127
B. Prüfung	127
§ 22. Der Eintragungsantrag (§§ 13, 15 GBO)	128
A. Antragsgrundsatz (§ 13 GBO)	128
I. Antragsgrundsatz	128
II. Bedeutung des Eintragungsantrags	128
III. Rechtsnatur	129
B. Antragsberechtigung	129
I. Unmittelbar Beteiligte	129
II. Mittelbar Beteiligte	130
III. Beispiele	131
IV. Antragsbefugnis	131
V. Zeitpunkt	132
VI. Mehrere Antragsberechtigte	132
VII. Nachweis der Antragsberechtigung	133
C. Inhalt, Form und Eingang des Antrags	133
I. Inhalt	133
II. Reiner Antrag, gemischter Antrag, Form	134
III. Eingangszeitpunkt	135
IV. Materielle Wirkung des Antrags	136
D. Vertretung durch einen rechtsgeschäftlichen Vertreter	136
I. Prüfung	136
II. Widerruf der Vollmacht	138
E. Gesetzliche/organschaftliche Vertretung	138
F. Antragsrecht des Notars (§ 15 Abs. 2 GBO)	139
I. Prüfung	139
II. Antrag des Notars und der Beteiligten	142
III. Entgegennahme gerichtlicher Verfügungen	143
G. Antragsrücknahme	143

Inhaltsverzeichnis

I. Zulässigkeit	143
II. Form	144
III. Rücknahmeberechtigung	144
IV. Vertretung	144
V. Antragsrücknahme bei Mitwirkung des Notars	144
H. Prüfvermerk § 15 Abs. 3 GBO	145
I. Anwendungsbereich	145
II. Nachweis	145
III. Folge	146
I. Zusammenfassung	146
§ 23. Zuständigkeit (§ 1 GBO)	147
A. Sachliche Zuständigkeit	147
B. Örtliche Zuständigkeit	147
I. Grundsatz	147
II. Zentralisierungsmöglichkeit	147
III. Zuständigkeitsbestimmung	147
IV. Verletzung der örtlichen Zuständigkeit	148
C. Funktionelle Zuständigkeit	148
I. Rechtspfleger	148
II. Richter	148
III. Urkundsbeamter der Geschäftsstelle	148
IV. Ermächtigter Justizangestellter	150
V. Präsentatsbeamter	150
VI. Verletzung der funktionellen Zuständigkeit	150
D. Ausschließung und Ablehnung von Gerichtspersonen	151
§ 24. Die Eintragungsfähigkeit	151
A. Typenzwang und Typenfixierung	151
B. Konstitutive und deklaratorische Eintragungen	152
I. Konstitutive Eintragungen	152
II. Deklaratorische Eintragungen	152
§ 25. Die Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO)	153
A. Bewilligungsgrundsatz	153
I. Formelles Konsensprinzip	153
II. Rechtsnatur, Form	153
B. Die Betroffenen	154
I. Der unmittelbar Betroffene	154
II. Der mittelbar Betroffene	155
III. Der möglicherweise Betroffene	156
IV. Mehrere Betroffene	156
C. Bewilligungsberechtigung	157
I. Bewilligungsmacht	157
II. Die Bewilligungsbefugnis	158
D. Bewilligungserklärung	163
I. Erklärung	163
II. Vertretung	163
III. Bewilligung durch Nichtberechtigte	164
IV. Wirksamwerden	165
E. Inhalt der Eintragungsbewilligung	166

Inhaltsverzeichnis

I. Erfordernisse	166
F. Wirksamkeit der Eintragungsbewilligung	168
I. Wirksamwerden	168
II. Tod oder Geschäftsunfähigkeit	169
III. Kein Widerruf, Keine Anfechtung	169
IV. Beendigung der Wirksamkeit	169
V. Bindung	170
G. Zusammenfassung	170
Wiederholungsfälle zum Thema Bewilligung	170
§ 26. Nachweis der Einigung bei Auflassung usw. (§ 20 GBO)	172
A. Einigung als Eintragungserfordernis	172
I. Eintragung erst nach Einigung	172
B. Auflassung eines Grundstücks (§ 925 BGB)	173
C. Wirksamkeitsvoraussetzungen	175
I. Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber	175
II. Gleichzeitige Anwesenheit	175
III. Zuständige Stelle, Prozessvergleich	175
IV. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Auflassung	178
D. Rechtsgeschäftliche Vertretung bei Auflassung, Nichtberechtigung	179
I. Vertretung	179
II. Vollmachtlose Vertretung	179
III. Zum Nichtberechtigten	179
E. Urteil auf Abgabe der Auflassungserklärung (§ 894 ZPO)	180
F. Inhalt der Auflassung	180
I. Das Grundstück als Gegenstand der Auflassung	180
II. Gemeinschaftsverhältnis mehrerer Erwerber	181
G. Verstoß gegen § 20 GBO	181
H. Nachweis der Auflassung	182
I. Besonderheit Kettenauflassung ohne Zwischeneintragung	183
J. Zusammenfassung	183
§ 27. Grundbuchberichtigung	184
A. Einführung	184
B. Verfahren der Grundbuchberichtigung	184
I. Grundbuchunrichtigkeit	184
II. Eintragungsgrundlagen	185
C. Besonderheiten bei der Löschung von Lebenszeitrechten (§ 23 GBO)	189
I. Lebenszeitrechte	189
II. Möglichkeit von Rückständen	190
III. Löschungserleichterungsvermerk	192
IV. Zusammenfassung	194
D. Besonderheiten bei der Löschung sonstiger zeitlich beschränkter Rechte (§§ 24, 23 GBO)	194
I. Zeitlich beschränkte Rechte	194
II. Vornahme der Löschung	194
III. Vorzeitiges Erlöschen mit Tod des Berechtigten	195
E. Besonderheit bei Vormerkung und Widerspruch (§ 25 GBO)	195
I. Aufhebung der Eintragungsgrundlage	195
II. Löschung aus anderen Gründen	196

Inhaltsverzeichnis

F. Besonderheiten bei der Abtretung und Belastung von Briefrechten (§ 26 GBO)	197
I. Abtretung eines Briefrechts	197
II. Abtretungserklärung als Eintragungsgrundlage	197
III. Abtretung eines Grundpfandrechts ohne Brief	199
IV. Weitere Fälle für Ersatz der Eintragungsbewilligung	199
Wiederholungsfälle zum Thema Grundbuchberichtigung	199
§ 28. Eigentümerzustimmung bei Löschung von Grundpfandrechten (§ 27 GBO)	200
A. Ausgangsüberlegung	200
I. Konstitutive Löschung	200
II. Deklaratorische Löschung	201
III. Problematik der Abgrenzung	201
B. Anwendungsbereich	201
C. Rechtsnatur, Inhalt, Form	202
§ 29. Beispiele für behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen	202
A. Bescheinigungen	202
I. § 28 Abs. 1 BauGB	202
II. § 22 GrEStG	203
B. Genehmigungen	203
I. § 51 Abs. 1 BauGB	203
II. § 109 Abs. 1 BauGB	204
III. § 145 Abs. 6 BauGB (mit § 22)	204
IV. § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (mit § 145 Abs. 6 und § 22 Abs. 6)	204
V. § 7 Abs. 1 GrdstVG	204
§ 30. Zusammenfassung Eintragungsgrundlagen	207
§ 31. Voreintragung des Betroffenen	205
A. Voreintragungsgrundsatz (§ 39 Abs. 1 GBO)	205
I. Grundsatz	205
II. Der Betroffene	206
III. Richtiger Name	207
IV. Zeitpunkt	207
B. Entbehrlichkeit der Voreintragung bei Briefrechten (§ 39 Abs. 2 GBO)	207
I. Nachweis Gläubigerrecht gemäß § 1155 BGB	207
II. Briefbesitz	208
C. Entbehrlichkeit der Voreintragung für Erben (§ 40 GBO)	209
I. Entbehrlichkeit der Voreintragung nach § 40 Abs. 1 GBO	209
II. Entbehrlichkeit der Voreintragung nach § 40 Abs. 2 GBO	210
III. Zu § 40 Abs. 1 und Abs. 2 GBO	211
D. Eigentümergrundschuld und andere Besonderheiten	211
I. Eigentümergrundschuld (-hypothek)	211
II. Kettenauflassung, Kettenabtretung	213
III. Weitere Ausnahmen von der Voreintragung	213
E. Zulässige Voreintragung	214
F. Voreintragung auf Antrag	214
G. Zusammenfassung	215
Wiederholungsfälle zum Thema Voreintragung	215

Inhaltsverzeichnis

§ 32. Nachweis der Eintragungsunterlagen (§§ 29 ff. GBO)	216
A. Beibringung	216
I. Vorlage der Eintragungsunterlagen	216
II. Nachweis in Urkundenform	216
B. Form der Eintragungsunterlagen	217
I. Antrag	217
II. Bewilligung und andere zur Eintragung erforderliche Erklärungen	218
III. Nachweis anderer Eintragungsvoraussetzungen	218
C. Öffentliche und öffentlich beglaubigte Urkunden	119
I. Die öffentliche Urkunde	119
II. Die öffentlich beglaubigte Urkunde	222
D. Vorlage in Urschrift, Ausfertigung, beglaubigter Abschrift	223
I. Öffentliche Urkunde	223
II. Öffentlich beglaubigte Urkunde	224
III. Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift	224
E. Elektronische Dokumente	225
F. Ausnahmen von der Beweismittelbeschränkung	226
I. Geregelt Ausnahmen	226
II. Freie Beweiswürdigung	226
G. Nachweise aus Handels-, Partnerschafts-, Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereinsregister (§ 32 GBO)	227
I. Notarbescheinigung	227
II. Amtlicher Registerausdruck oder beglaubigte Registerabschrift	228
III. Weitere Nachweismöglichkeiten	228
IV. Zeitpunkt des Nachweises	229
V. Bezugnahme auf das Register	229
H. Nachweis aus Güterrechtsregister (§ 33 GBO)	229
I. Nachweis rechtsgeschäftlicher Vertretungsmacht	229
I. Nachweis durch Vollmachtsurkunde	229
II. Notarbescheinigung (§ 34 GBO)	230
J. Nachweis der Erbfolge und anderer Rechtsnachfolgefälle	231
I. Überblick	231
II. Erbschein	232
III. Europäisches Nachlasszeugnis	233
IV. Verfügung von Todes wegen (§ 35 Abs. 1 S. 2 GBO)	233
V. Andere Beweismittel bei geringem Grundstückswert (§ 35 Abs. 3 GBO)	235
K. Fortgesetzte Gütergemeinschaft, Testamentsvollstreckung (§ 35 Abs. 2 GBO)	236
I. Fortgesetzte Gütergemeinschaft	236
II. Testamentsvollstreckung	236
L. Überweisungszeugnis (§§ 36, 37 GBO)	237
§ 33. Grundpfandrechtsbrief	237
A. Überblick	237
B. Herstellung von Grundpfandrechtsbriefen	237
I. Verfahren und Inhalt des Briefs	237
II. Gesamtgrundpfandrechtsbrief	238
III. Aushändigung des erteilten Briefes	238
C. Briefvorlage und Briefvermerk	239

Inhaltsverzeichnis

I. Briefvorlage	239
II. Verletzung Vorlagepflicht	241
III. Eintragungsvermerk auf dem Brief	241
D. Bildung eines Teilgrundpfandrechtsbriefes	242
E. Neuer Brief	242
F. Besonderheiten bei Gesamtgrundpfandrechten	243
I. Pfanderstreckung	243
II. Verteilung	243
G. Rückgabe eines eingereichten Briefes	243
H. Unbrauchbarmachung des Briefes	244
§ 34. Kostenvorschuss	244
A. Einführung	244
B. Gebühren	245
I. Voraussetzungen	245
II. Höhe	246
III. Kostenschuldner	246
IV. Verfahren	246
V. Rechtsmittel	246
C. Auslagen	247
I. Voraussetzungen	247
II. Höhe	247
III. Kostenschuldner	247
IV. Verfahren	248
V. Rechtsmittel	248
§ 35. Antrag unter Vorbehalt; mehrere Anträge im Zusammenhang (§§ 16, 17 GBO)	248
A. Antrag unter Vorbehalt, § 16 Abs. 1 GBO	248
I. Begriff	248
II. Sinn und Zweck	249
III. Ausnahmen	249
IV. Folge	250
B. Verbindung mehrerer Eintragungen, § 16 Abs. 2 GBO	250
I. Bestimmung	250
II. Form	251
III. Folge	251
IV. Widerruf	252
C. Erledigung mehrerer Anträge mit unterschiedlichem Eingangszeitpunkt (§ 17 GBO)	252
I. Ausgangssituation	252
II. Anwendungsbereich des § 17 GBO	253
III. Erledigung des früher gestellten Antrags	255
IV. Auswirkungen auf den später gestellten Antrag	256
V. Anträge für verschiedene Rechte	256
VI. Sonderfälle	256
VII. Verstoß gegen § 17 GBO	258
D. Erledigung mehrerer Anträge mit gleichzeitigem Eingangszeitpunkt (§ 17 GBO analog)	258
I. Anwendungsbereich	258
II. Folge	259
III. Sonderfälle	259

Inhaltsverzeichnis

§ 36. Vollzugshindernisse (§ 18 GBO)	260
A. Beanstandung von Eintragungshindernissen	260
I. Verfahren bei einem Eintragungshindernis	260
II. Andere Erledigung	260
B. Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 Alt. 1 GBO)	261
I. Zwischenverfügung als Regel	261
II. Einzelfälle	262
III. Besonderheiten bei Zwangsvollstreckung	263
IV. Inhalt der Zwischenverfügung	263
V. Bekanntmachung	265
VI. Wirkungen	265
VII. Rechtsbehelf	266
C. Vormerkung oder Widerspruch bei weiterem Antrag (§ 18 Abs. 2 GBO) ..	266
I. Ausgangsproblematisik	266
II. Voraussetzungen	267
III. Folge des Schutzvermerks	268
IV. Weiterer Verlauf	269
D. Zurückweisung des Antrags	270
I. Sofortige Zurückweisung	270
II. Nachträgliche Zurückweisung	271
III. Inhalt der Zurückweisung	272
IV. Bekanntmachung	272
V. Rechtsbehelf	272
VI. Wirkungen	272
§ 37. Eintragungsverfügung, Eintragungsmitteilung	273
A. Vornahme der Eintragung bzw. Eintragungsverfügung (§ 44 Abs. 1 S. 2, § 130 GBO)	273
I. Papiergrundbuch	273
II. Maschinelle Grundbuchführung	274
B. Eintragungsmitteilung (§ 55 GBO)	274
I. Mitteilungsadressaten	274
II. Anzahl der Benachrichtigungen, Vertretung	276
III. Verfügung und Inhalt der Mitteilung	276
IV. Form der Mitteilung	277
V. Verzicht auf Mitteilung	277
VI. Sonstige Bekanntmachungsvorschriften	277
§ 38. Die Grundbucheintragung	278
A. Eintragungsvermerk	278
I. Verfahrensrecht	278
II. Bezeichnung des Berechtigten (§ 15 GBV)	278
B. Gemeinschaftliche Rechte (§ 47 GBO)	282
I. Eintragung eines gemeinschaftlichen Rechts	282
II. Bruchteilsgemeinschaft	282
III. Gemeinschafts-Rechtsverhältnis	282
C. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§§ 874 BGB, 44 Abs. 2 GBO)	283
I. Grundsatz	283
II. Zulässigkeitsrahmen	283
III. Weitere Bezugnahmeregelungen	285
IV. Erfordernisse der Bezugnahme, andere Urkunde	285

Inhaltsverzeichnis

V. Bezugnahme als Sollregelung	285
VI. Fassung der Eintragung bei Bezugnahme	286
VII. Wirkung der Bezugnahme	286
D. Datumsangabe und Unterzeichnung	287
§ 39. Rangvermerk (§ 45 GBO)	287
A. Rangwahrung bei Grundbucheintragung	287
I. Eintragungen in derselben Abteilung	287
II. Eintragungen in verschiedenen Abteilungen (Abteilung II und III)	288
III. Rechtliche Einordnung	288
B. Eintragung eines Rangvermerks	288
C. Abweichende Rangbestimmung	288
I. Rangbestimmung im Antrag	289
II. Rangbestimmung in der Bewilligung	289
III. Rangbestimmung in Antrag und Bewilligung	290
§ 40. Löschung (§ 46 GBO)	291
§ 41. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO)	292
A. Behördenersuchen als Eintragungsgrundlage	292
B. Eintragungserfordernisse	292
I. Antrag	292
II. Eintragungsfähigkeit	293
III. Eintragungsgrundlage	293
IV. Voreintragung	294
V. Form und Beweis	294
VI. Grundpfandrechtsbrief	294
VII. Kostenvorschuss	294
VIII. Vorbehalt/Mehre Anträge im Zusammenhang	295
IX. Ergebnis	295
C. Rücknahme und Berichtigung	295
§ 42. Beschwerde (§§ 71 ff. GBO)	295
A. Unbeschränkte Beschwerde (§ 71 Abs. 1 GBO)	295
I. Zulässigkeit	295
II. Begründetheit	297
B. Beschränkte Beschwerde (§ 71 Abs. 2 GBO)	298
I. Statthaftigkeit	298
II. Abgrenzung zur Anregung	298
III. Beschwerdeberechtigung	299
IV. Begründetheit	299
C. Verfahren	299
D. Wirkungen der Beschwerde und Einstweiliger Rechtsschutz	299
E. Verzicht, Rücknahme	300
§ 43. Amtswiderspruch, Amtslöschung	300
A. Der Amtswiderspruch (§ 53 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 GBO)	300
I. Widerspruch infolge Grundbuchunrichtigkeit	300
II. Prüfung	301
III. Grundbucheintragung	303
IV. Rechtsmittel	304
V. Löschung	304

Inhaltsverzeichnis

B. Amtslöschung (§ 53 Abs. 1 S. 2 GBO)	305
I. Löschung einer Eintragung von Amts wegen	305
II. Die inhaltlich unzulässige Eintragung	305
III. Grundbucheintragung	306
IV. Rechtsmittel	306
V. Wirkungen der Amtslöschung	306

Teil 4. Eintragungsbeispiele

§ 44. Eintragungsbeispiele Eigentümerstellung	307
A. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück	307
B. Eintragung der Erbfolge	307
§ 45. Eintragungsbeispiele dingliche Rechte und Vormerkung	308
A. Eintragung einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018–1029 BGB)	309
I. Eintragungsort	309
II. Eintragungsinhalt	309
B. Nießbrauch (§§ 1030–1089 BGB)	310
I. Eintragungsort	310
II. Eintragungsinhalt	310
C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1092 BGB)	311
I. Eintragungsort	311
II. Eintragungsinhalt	311
D. Vorkaufsrecht (§§ 1094–1104)	312
I. Eintragungsort	312
II. Eintragungsinhalt	312
E. Reallast (§§ 1105–1112 BGB)	312
I. Eintragungsort	312
II. Eintragungsinhalt	312
F. Vormerkung (§ 883 BGB)	313
I. Besonderheiten bei der grundbuchrechtlichen Prüfung	313
II. Noch nicht vermessene Grundstücksfläche	314
III. Eintragungsort	314
IV. Eintragungsinhalt	314
G. Hypothek (§§ 1113–1190 BGB)	315
I. Eintragungsort	315
II. Eintragungsinhalt	315
III. Gesamtrecht	319
H. Grundschuld	320
I. Eintragungsort	320
II. Eintragungsinhalt	320
III. Gesamtrecht	323
§ 46. Eintragungsbeispiele Veränderungen	321
A. Inhaltsänderung (§ 877 BGB)	321
I. Eintragungsfähigkeit	321
II. Eintragungsgrundlagen	322
III. Grundbucheintragung	322
B. Zinserhöhung, Erweiterung anderer Nebenleistungen	322
I. Antragsberechtigung	323

Inhaltsverzeichnis

II. Eintragungsgrundlage	323
III. Grundbucheintragung	323
C. Rangänderung (§ 880 BGB)	325
I. Eintragungsfähigkeit	325
II. Antragsberechtigung	325
III. Eintragungsgrundlagen	325
IV. Grundbucheintragung	325
D. Rangvorbehalt (§ 881 BGB)	326
I. Rangvorbehalt für noch einzutragende Rechte	326
II. Ausnutzung des Rangvorbehalts	328
E. Pfanderstreckung	329
I. Antragsberechtigung	329
II. Eintragungsfähigkeit	329
III. Eintragungsgrundlagen	330
IV. Grundbucheintragung	331
F. Aufhebung eines Rechts (§§ 875, 876, 1183 BGB)	333
I. Antragsberechtigung	333
II. Eintragungsgrundlagen	333
III. Grundbucheintragung	333
G. Zinsherabsetzung	334
I. Eintragungsgrundlagen	334
II. Grundbucheintragung	334

Teil 5. Besonderheiten in der grundbuchrechtlichen Prüfung

§ 47. Grundstücksveränderungen	335
A. Verbindung von Grundstücken	335
I. Begriffe	335
II. Materiellrechtliche Voraussetzungen	336
III. Vereinigung	336
IV. Bestandteilszuschreibung	341
B. Teilung eines Grundstücks (§ 903 BGB)	344
I. Begriff	344
II. Arten der Teilung	345
III. Materiellrechtliche Voraussetzungen	345
IV. Eintragungserfordernisse	345
V. Grundbucheintragung	346
VI. Auswirkung auf vorhandene Belastungen	348
§ 48. Subjektiv-dingliche Rechte im Grundbuchverkehr	349
A. Überblick	349
I. Subjektiv-persönliche Rechte	349
II. Subjektiv-dingliche Rechte	349
III. Subjektiv-dingliche und subjektiv-persönliche Rechte	350
B. Verfahrenserleichterung nach § 21 GBO	351
C. Vermerk eines subjektiv-dinglichen Rechts (§ 9 GBO)	351
I. Besonderheiten bei den Eintragungserfordernissen	351
II. Eintragung des Vermerks	352
III. Berichtigung des Vermerks	353
IV. Materielle Auswirkungen	354

Inhaltsverzeichnis

Wiederholungsfall zum Thema subjektiv-dingliche Rechte im Grundbuchverkehr	354
§ 49. Grundbuch und Zwangsvollstreckung	355
A. Überblick	355
I. Doppelfunktion	355
II. Konstitutive Eintragungen ohne Doppelfunktion	356
III. Deklaratorische Eintragungen ohne Doppelfunktion	356
B. Pfändung und Überweisung von Grundpfandrechten	357
I. Einführung	357
II. Pfändung von Grundpfandrechten	358
III. Überweisung von Grundpfandrechten	359
C. Pfändung und Überweisung anderer dinglicher Rechte	361
I. Pfändung	361
II. Überweisung	362
D. Die Zwangshypothek (§§ 864, 866–868 ZPO)	362
I. Rechtsnatur, Entstehung	362
II. Sinn und Zweck	362
III. Eintragungsverfahren	363
IV. Grundbucheintragung	366
V. Weitere Behandlung	366
E. Arresthypothek	367
F. Erweitertes Antragsrecht für Grundbuchberichtigung (§ 14 GBO)	368
I. Erweiterte Antragsberechtigung	368
II. Zum Titel	370
III. Zur Abhängigkeit der Eintragung von der vorherigen Grundbuchberichtigung	370
IV. Urkundenvorlage	370
§ 50. Besondere Beteiligte im Grundbuchverfahren	371
A. Minderjährige, Pflegelinge und Betreute im Grundbuchverfahren	371
I. Gesetzesänderung zum 1.1.2023	371
II. Antragsprüfung	372
III. Eintragungsgrundlage	376
B. Testamentsvollstreckung	398
I. Anordnung der Testamentsvollstreckung	398
II. Folgen der Testamentsvollstreckung	399
III. Grundbuchberichtigung und Testamentsvollstreckervermerk	400
IV. Verfügungen der Erben aus Grundbuchperspektive	401
V. Verfügungen des Testamentsvollstreckers aus Grundbuchperspektive	402
VI. Löschung des Testamentsvollstreckervermerks	403
C. Vor- und Nacherbschaft (§§ 2100 ff. BGB, 51 GBO)	403
I. Einführung	403
II. Nacherbenvermerk	405
III. Verfügungen des Vorerben bei eingetragenem Nacherbenvermerk	407
IV. Verfügung des Vorerben bei nicht eingetragenem Nacherbenvermerk	408
V. Wirksamkeitsprüfung der Bewilligung (§ 19 GBO) oder Einigungserklärung (§ 20 GBO) eines Vorerben in Zusammenhang mit § 2113 BGB	409
VI. Wirksamkeitsvermerk	410
VII. Löschung des Nacherbenvermerks	410

Inhaltsverzeichnis

D. Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch	412
I. Aktuelle Rechtslage	412
II. Neue Rechtslage ab 1.1.2024	413

Teil 6. Wohnungseigentum, Erbbaurecht

§ 51. Wohnungs- und Teileigentum	415
A. Grundlagen	415
I. Rechtsnatur	415
II. Abgrenzungskriterien für Gemeinschafts- und Sondereigentum	416
III. Die Wohnungseigentümergeinschaft	417
IV. Vereinbarungen als Inhalt des Sondereigentums	417
B. Begründungsvoraussetzungen	420
I. Begründungsarten	420
II. Prüfung durch das Grundbuchamt	423
III. Grundbucheintragung	426
C. Belastung des Wohnungseigentums	427
I. Belastung eines Wohnungseigentums	427
II. Belastung des Gesamtgrundstücks	428
D. Veräußerung, Erwerb	428
E. Veränderungen der Grundlagen des Wohnungseigentums	429
I. Allgemein	429
II. Beispiele	430
F. Nachträgliche Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer	435
I. Vereinbarungen aller Wohnungseigentümer	435
II. Vereinbarungen aufgrund Beschlusses	436
III. Eintragung im Grundbuch	437
G. Übertragung und Aufhebung eines Sondernutzungsrechts	437
I. Übertragung von Sondernutzungsrechten	437
II. Löschung von Sondernutzungsrechten	438
H. Aufhebung des Sondereigentums	438
I. Einseitiges Verlangen	438
II. Vertragliche Aufhebung	439
III. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Person	440
§ 52. Erbbaurecht	440
A. Begründung eines Erbbaurechts	440
I. Begriff	440
II. Entstehen des Erbbaurechts	441
III. Berechtigter	442
IV. Belastungsgegenstand	442
V. Rang	443
VI. Inhalt des Erbbaurechts	445
VII. Grundbuchrechtliche Prüfung	452
VIII. Grundbucheintragung	453
B. Erbbauzins (§§ 9, 9a ErbbauRG)	454
I. Begriff	454
II. Berechtigung	454
III. Inhalt	454
IV. Weitergehender Inhalt	456

Inhaltsverzeichnis

V. Abänderungen	456
VI. Grundbucheintragung	456
C. Vormerkung auf Erbbauzinserhöhung	457
I. Voraussetzung	457
II. Grundbucheintragung	457
D. Verfügungen über das Erbbaurecht	458
I. Veräußerung	458
II. Belastung des Erbbaurechts	458
III. Inhaltsänderungen	459
IV. Beendigung des Erbbaurechts	460
E. Bekanntmachungen	463
Sachverzeichnis	465


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG