

Sachenrecht

8. Auflage 2020
ISBN 978-3-406-72608-8
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.

nicht die Zulässigkeit der schuldrechtlichen Vereinbarung, einstweilen keinen Eintragungsantrag zu stellen.²⁹³ Für die Unschädlichkeit nachträglicher Verfügungsbeschränkungen gemäß § 878 genügt die Bindung des Veräußerers (→ § 878 Rn. 28); sie tritt aber nicht früher ein als die des Erwerbers. § 145 ist als verdrängte lex generalis unanwendbar (→ Rn. 65).²⁹⁴

Bei **mehreren Beteiligten** kann die Bindung zu verschiedenen Zeitpunkten eintreten.²⁹⁵ 88 Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen gegen einzelne Gebundene schaden nicht.²⁹⁶ Jeder Betroffene kann seine Erklärung widerrufen, solange die Voraussetzungen des Abs. 2 in seiner Person nicht erfüllt sind. Ein Gebundensein des Erblassers bindet auch die Erben.²⁹⁷ Sofern keine Notgeschäfts-führung nach § 2038 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 vorliegt, können Miterben ein Widerrufsrecht des Erblassers nur gemeinschaftlich ausüben; Gleiches gilt für die Anfechtung.²⁹⁸ Da nur die Beteiligten und deren Rechtsnachfolger gebunden sind, können **Dritte**, zB der Begünstigte aus einer Verfügung nach § 328 oder der Zessionar einer Auflassungsanwartschaft, nicht widersprechen.²⁹⁹

Ist der Eintragungsantrag noch nicht gestellt oder zurückgenommen und daher § 878 unanwendbar, hat der Erwerbswillige **kein Widerspruchs-** oder **Aussonderungsrecht** nach § 771 ZPO, § 47 InsO.³⁰⁰ Ob bereits die Einigung für sich allein schon als Verfügung anzusehen ist,³⁰¹ weil die Eintragung als nichtrechtsgeschäftlicher Tatbestandteil nicht auf den Parteiwillen zurückgehen muss (→ Rn. 102), kann dahinstehen; jedenfalls ist sie eine ggf. **wegen Gläubigerbenachteiligung anfechtbare Rechtshandlung** (→ § 878 Rn. 33 ff.). 89

Im **Eintragsverfahren** ist die Bindung nur zu prüfen, wenn eine Widerrufserklärung vorliegt oder eine Verfügungsbeschränkung eintritt (→ § 878 Rn. 28). Bedenken gegen eine fortbestehende Einigung sind in Fällen des § 20 GBO als Eintragungshindernis zu berücksichtigen, auch wenn keine nach § 29 GBO beglaubigten Wiederaufhebungserklärungen vorliegen.³⁰² 90

4. Anwartschaftsrecht? Mit eigener Stellung des Eintragungsantrags³⁰³ erlangt der Erwerber bei Vorliegen von bindender Einigung nach Abs. 2 und Eintragungsbewilligung³⁰⁴ eine durch Verfügungsbeschränkungen gegen den Veräußerer nicht mehr zu beeinträchtigende (→ § 878 Rn. 28, 38) Anwartschaft auf das im Entstehen begriffene Eigentum oder sonstige Recht³⁰⁵ (→ § 925 Rn. 38). Dagegen erlangt er **kein Anwartschaftsrecht**³⁰⁶ im Sinne eines vom Eigentum isolierten subjektivi-

²⁹³ BGHZ 106, 108 (111 f.) = NJW 1989, 1093.

²⁹⁴ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 45, 173.

²⁹⁵ Bei Miterben stehen §§ 2033 Abs. 2, 2040 Abs. 1 nicht entgegen; so auch Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 171; iÜ bei Gesamthandsgemeinschaften aA Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 174.

²⁹⁶ KG JW 1935, 3640 f.

²⁹⁷ BGHZ 32, 367 (369) = NJW 1960, 1715; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 172.

²⁹⁸ RGZ 107, 238 (239); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 68.

²⁹⁹ AA Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 180.

³⁰⁰ RGZ 81, 64.

³⁰¹ Wohl mit Recht abl. Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 35.

³⁰² BayObLGZ 1967, 13 = NJW 1967, 1283 f.

³⁰³ OLG Jena DNotZ 1997, 158 (160); ähnlich Tetenberg, Die Anwartschaft des Auflassungsempfängers, 2006, 3 ff., 22 ff., 210 f. mwN; aA – schon ab bloßer Auflassung – Münzberg FS Schiedermair, 1976, 439 (446 ff.); vgl. auch OLG Hamburg NJW-RR 1990, 1297 für eine Grunddienstbarkeit.

³⁰⁴ Tetenberg, Die Anwartschaft des Auflassungsempfängers, 2006, 23 mwN; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 184.

³⁰⁵ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 185.

³⁰⁶ Str., wie hier zB OLG Celle NJW 1958, 870 f. mAnm Hoche; Hieber DNotZ 1959, 350 ff.; Kuchinke JZ 1964, 145 ff. und 1966, 797 f.; Löwisch/Friedrich JZ 1972, 302 f.; Dieckmann FS Schiedermair, 1976, 93 (115 ff.); Medicus/Petersen BürgerlR Rn. 467–469; Medicus DNotZ 1990, 275 ff.; Mollenkopf, Faktische Einwirkungen auf vormerkungsbetroffene Grundstücke, 1998, 38 ff.; Müllert AcP 202 (2002), 912 ff.; Westermann/Gursky/Eickmann SachenR § 74 Rn. 16; Assmann, Die Vormerkung, 1998, 294–302; krit., jedoch iErg unentschieden, BeckOGK/Enders, 15.12.2018, Rn. 140 ff., 149: kein Anwartschaftsrecht, aber trotzdem Übertragbarkeit, Verpfänd- und Pfändbarkeit der erlangten Position ab bindender Einigung und Eintragungsantrag des Erwerbers; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 184 – Für ein Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers (zT jedenfalls, wenn er den Eintragungsantrag gestellt hat und dieser nicht zurückgewiesen wurde) BGHZ 45, 186 (190 f.) = NJW 1966, 1019; BGHZ 49, 197 (201) = NJW 1968, 493; BGHZ 83, 395 (399) = NJW 1982, 1639; BGH DNotZ 1976, 96 (97); BGHZ 89, 41 (44 f.) = NJW 1984, 973; BGHZ 106, 108 (111) = NJW 1989, 1093; BGH NJW 2016, 744 (510); OLG Jena DNotZ 1997, 158 (160); OLG München Rpfleger 2015, 693 (694 f.); wohl auch VG Berlin ZO V 2016, 119 (120); Forkel, Grundfragen der Lehre vom privatrechtlichen Anwartschaftsrecht, 1961, 175 ff.; J. Lange, Übertragung, Verpfändung und Pfändung der Anwartschaften im Immobiliarsachenrecht, 1968; Raiser, Dingliche Anwartschaften, 1961, 19 ff.; Ronke FS Nottarp, 1961, 91 ff.; Sporer, Das Anwartschaftsrecht und seine Pfändung, 1965, 108 ff.; Tetenberg, Die Anwartschaft des Auflassungsempfängers, 2006, 33 ff., 210 ff.; Hager JuS 1991, 1 (8 f.); zur Pfändung überdies Münzberg FS Schiedermair, 1976, 439 ff.; zur Verpfändung s. Schrifttum bei § 1274 und → § 1274 Rn. 28 ff.

ven Rechts, das deliktsrechtlichen Schutz als absolutes Recht iSd § 823 Abs. 1 genießt oder eine Widerspruchs- bzw. Aussonderungsbefugnis nach § 771 ZPO, § 47 InsO verschafft. Die sachenrechtliche Position des Erwerbers ist schwächer als der durch § 161 vermittelte Schutz des Eigentumsvorbehaltsskafers einer beweglichen Sache nach deren Übergabe. Dessen Rechtslage ist weder durch den Verkäufer noch durch Dritte zerstörbar; die Entstehung seines Volleigentums hängt ausschließlich von ihm selbst, von der Zahlung der letzten Kaufpreisrate ab. Die bloße Bindung nach § 873 Abs. 2 schließt dagegen eine Vereitelung oder Beeinträchtigung der Anwartschaft durch später bewilligte widersprechende Verfügungen nicht aus, wenn sie früher eingetragen werden.³⁰⁷ Die von § 17 GBO gebotene Buchungsreihenfolge gewährt bloß verfahrensmäßigen Schutz und löst höchstens einen Amtshaftungsanspruch aus; „erledigt“ iSv § 17 GBO ist überdies auch ein zurückgewiesener Eintragungsantrag, selbst wenn ihm auf Beschwerde hin später dennoch stattgegeben wird.³⁰⁸ Eine durch den bloßen Verfahrensakt der Zurückweisung erlöschende Position verdient nicht die Kennzeichnung als Anwartschaftsrecht.³⁰⁹ Die Befürworter begnügen sich zum Teil mit einem konturenlos gelockerten Begriff, der im gegebenen Fall um so weniger überzeugt, als das für Anwartschaftsrechte Wesentliche nicht beachtet wird, dass der Vollrechtserwerb bereits gegenwärtig von Rechts wegen hinreichend gesichert sein muss. Soweit es bloß um die Definition des dem Gesetz ohnehin unbekannten Terminus geht, könnte dies dahinstehen. Praktische Schlussfolgerungen daraus wären jedoch ein verfehlter Rückfall in begriffsjuristische Deduktion.³¹⁰

- 92 Die Anerkennung eines deliktsrechtlich geschützten Anwartschaftsrechts mit Eintritt der Bindung an die Einigung gemäß Abs. 2 und nach der vom Erwerber veranlassten Beantragung der Eintragung würde auch einen Wertungswiderspruch auslösen. Lediglich fahrlässige Dritterwerber würden nämlich selbst beim Erwerb vom eingetragenen Nichtberechtigten nach § 892 geschützt und können beim Erwerb vom noch Berechtigten nicht schlechter stehen.³¹¹ Wegen dieser Gefährdung durch den richtigerweise zu versagenden Deliktsschutz nach § 823³¹² in der vorliegenden Sachlage ist die Anwartschaft als Kreditunterlage mithin unsicherer als das Anwartschaftsrecht bei beweglichen Sachen. Da aber der **schuldrechtliche Übertragungsanspruch**, zumal da vormerkbar, als genügend sicheres Pfandobjekt zur Verfügung steht, besteht für die Annahme eines gesonderten dinglichen Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers auch kein wirtschaftliches Bedürfnis. In Ermangelung einer Gesetzeslücke ist eine darauf hinielende Rechtsfortbildung entbehrlich. Deliktsrechtlichen Schutz vermittelt daher die Anwartschaft in Übereinstimmung mit der hM allenfalls nach § 826, also bei vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung zB durch rechtswidrige Einwirkung auf das Eintragsverfahren;³¹³ jedoch bedarf es richtigerweise auch insoweit nicht der Anknüpfung an die sachenrechtliche Anwartschaft. Im Übrigen führt die Anerkennung eines Anwartschaftsrechts, das wie andere Anwartschaftsrechte konsequenterweise als solches in Auflassungsfällen analog § 925 und sonst formfrei durch bloße Einigung zu übertragen wäre,³¹⁴ mit dem Ergebnis, dass der Anwartschaftsrechterwerber schließlich das Vollrecht unmittelbar erwirbt, zu grundbuchrechtlich kaum plausibel überwindbaren Schwierigkeiten beim Vollzug des Vollrechtserwerb mit Eintragung des Erwerbers.³¹⁵ Zum Anwartschaftsrecht bei Vormerkung (→ § 883 Rn. 49).

VI. Die Eintragung

- 93 **1. Erforderlichkeit und Ausnahmen.** Eine Grundbucheintragung ist ein grundbuchverfahrensrechtlich ordnungsgemäßer, zumindest kurz bestehender **Verlautbarungszustand** im Grundbuch infolge eines grundbuchverfahrensrechtlich wirksamen, wenngleich nicht notwendig auch grundbuchverfahrensrechtlich ordnungsgemäßen (→ Rn. 101) Eintragungsaktes.³¹⁶ Die ein eintragungsfähiges Recht betreffende (→ Rn. 95) Grundbucheintragung ist zum Bewirken von liegen-

³⁰⁷ BGHZ 45, 186 = NJW 1966, 1019 f.; OLG München Rpfleger 2015, 693 (694 f.).

³⁰⁸ BGHZ 45, 186 = NJW 1966, 1019 f.

³⁰⁹ Überzeugend *Kuchinke* JZ 1966, 797 f.

³¹⁰ Jetzt wohl allgM, *Münzberg* FS Schiedermair, 1976, 439 f.; *Reinicke/Tiedtke* NJW 1982, 2281 (2285) mit Fn. 52; klar bereits *Flume* AcP 161 (1962), 385 (390 ff.).

³¹¹ BGHZ 45, 186 (192) = NJW 1966, 1019 f.

³¹² BGHZ 45, 186 (192) = NJW 1966, 1019 f.; RGZ 113, 404 = JW 1926, 2621; *Dieckmann* FS Schiedermair, 1976, 93 ff.; *Tetenberg*, Die Anwartschaft des Auflassungsempfängers, 2006, 11 f., 60 ff.; aA BGHZ 114, 161 (166) = NJW 1991, 2019 für den Fall, dass ein Schaden jedenfalls beim Grundstückserwerber verbleibt.

³¹³ *Dieckmann* FS Schiedermair, 1976, 93 (106 ff.); keine Eingriffskondition: *Dieckmann* FS Schiedermair, 1976, 93 (112 ff.).

³¹⁴ BGHZ 49, 197 (201 ff.) = NJW 1968, 493; BGHZ 114, 161 (164) = NJW 1991, 2019.

³¹⁵ Vgl. *Staudinger/Heinze*, 2018, Rn. 184; gegen eine Übertragung der Anwartschaft an sich auch *Tetenberg*, Die Anwartschaft des Auflassungsempfängers, 2006, 9 f.

³¹⁶ *Wieling* AcP 209 (2009), 577 (577 f.); *Streuer* Rpfleger 1988, 513 ff.

schaftsrechtlichen Verfügungen grundsätzlich **notwendig**.³¹⁷ Sie ist daher in Fällen des § 873 zusätzlich zur dinglichen Einigung (→ Rn. 46 ff.), auch wenn diese gemäß § 873 Abs. 2 bindend ist, **konstitutiv** und **nicht lediglich Deklaration** einer bereits vollzogenen Verfügung zur bloßen Kundbarmachung einer bereits eingetretenen Rechtswirkung zwecks bloßer Verteidigung gegen Verlust durch gutgläubigen Dritterwerb, Erwerbskonkurrenten oder Insolvenzrisiken. Die Eintragung ist allerdings für den Eintritt der Verfügungswirkung insofern auch **nicht hinreichend**, als dazu in der Regel eine inhaltsgleiche (→ Rn. 107 ff.) Einigung über die Verfügung hinzutreten muss. Eine Eintragung zu Verfügungszwecken nach Maßgabe des § 873 ist allerdings auch hilfsweise bei Ungewissheit über den Eintritt eines eintragungsunabhängig stattfindenden Rechtsübergangs kraft Gesetzes, zB bei Unternehmensteilausgliederung (→ Rn. 20 ff., 32 ff.), statt einer in solchen Fällen nur deklaratorischen Eintragung zulässig.³¹⁸

§ 873 lässt verkehrserleichternde **Ausnahmen** vom Eintragungserfordernis als Erwerbsvoraussetzung zu. Das Eintragungsbedürfnis entfällt für die **Wertpapierhypothek** und die **Inhabergrundschuld** gemäß §§ 1187 f., 1195. Keine echte Ausnahme, sondern eine Ersatzregelung für **Briefgrundpfandrechte** enthält § 1154, wonach der Grundbucheintrag durch Briefübergabe und schriftliche Abtretungserklärung ersetzt werden kann. Entsprechendes gilt für deren Verpfändung und Nießbrauchbestellung nach §§ 1274, 1291; §§ 1069, 1080. Bei nicht eingetragenen oder vom Buchungszwang befreiten Grundstücken gemäß § 3 Abs. 2 GBO genügt die Einigung iSd § 873 Abs. 1. Ebenfalls durch bloße Einigung sind Rückstands- und Zinsforderungen nach § 1159 Abs. 1, auch iVm § 1192 bzw. § 1107, übertragbar, ferner nach hM auch das Aneignungsrecht aus §§ 927, 928.³¹⁹

2. Gegenstand und Inhalt. Eintragungsfähig sind alle Rechtspositionen, deren Inskription das Gesetz ausdrücklich vorsieht oder konkludent voraussetzt, indem es an deren (Nicht-)Eingetragensein Wirkungen knüpft. Dazu gehören neben dem Grundeigentum und den beschränkten dinglichen Grundstücksrechten auch gerichtliche Beschlüsse (Insolvenzvermerk) oder behördliche Verfügungen (zB Umlegungsvermerk und darauf bezügliche öffentliche Last, §§ 54, 64 Abs. 6 BauGB). Nicht dazu gehört zB die gesetzliche Freistellung von Beitragspflichten gemäß § 16 Abs. 3 WEG, § 22 WEG.³²⁰ **Eintragungsbedürftig** sind alle **rechtsgeschäftlichen** Verfügungen, deren Wirksamkeit von der Eintragung abhängt (→ Rn. 93 f.). Die in Abs. 1 vorgeschriebene „Eintragung der Rechtsänderung“ erfordert die Angabe desjenigen **materiellen, liegenschaftsrechtlichen Verfügungsgegenstands** im Grundbuch oder ersatzweise, soweit zulässig, durch Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (→ § 874 Rn. 1 ff.), der **Inhalt der Einigung** iSd Abs. 1 ist – Grundeigentumsübertragung, Belastung eines Grundstücks mit einem Recht und Übertragung oder Belastung eines solchen Rechts, ggf. mit hinreichend konkreter Angabe der rechtlichen Ausgestaltung (→ Rn. 61) –, nicht des der Verfügung zugrunde liegenden Verpflichtungsgeschäfts. Hinsichtlich des **Bestimmtheitsgebots** ist bei der Eintragung und deren Auslegung ein strengerer Maßstab anzulegen als bei der Einigung (→ Rn. 102 f.). Bestimmt sein müssen (a) das betroffene Grundstück, (b) der Berechtigte und (c) das ihm zustehende Recht.

a) Das betroffene Grundstück. Zwecks Zuordnung zu einem **bestimmten Grundstück** iSd GBO (→ Vor § 873 Rn. 2) hat die Eintragung auf dessen **Grundbuchblatt** zu erfolgen,³²¹ das im Fall eines grundbuchmäßig noch nicht selbständig existierenden Grundstücks neu anzulegen ist; dies gilt entsprechend auch für das maschinelle Grundbuch. Bei Grunddienstbarkeiten und anderen **subjektiv-dinglichen** („radizierten“) **Rechten** (Vorkaufsrecht, Reallast) ist die Eintragung auf dem Blatt des dienenden Grundstücks konstitutiv, der Vermerk gemäß § 9 GBO auf dem des herrschenden nur deklaratorisch (→ § 892 Rn. 6). **Bruchteile** eines Grundstücks können nur als ideelle Miteigentumsanteile mit einem Nießbrauch (§ 1066), einem Vorkaufsrecht (§ 1095), einer Reallast (§ 1106) oder Hypothek (§ 1114) belastet werden, auch zu Gunsten eines Miteigentümers (§ 1009); insoweit besteht auch Vollstreckungsfähigkeit (§ 864 Abs. 2 ZPO). Erbbaurecht und Dienstbarkeiten sind nur am Grundstück selbst, nicht am Miteigentumsanteil möglich;³²² Dienstbarkeiten können aber hinsichtlich ihrer Ausübbarkeit auf einen Realteil des dienenden Grundstücks beschränkt werden (§§ 1023, 1090 Abs. 2).

b) Der oder die Berechtigte(n); Gesellschaften. Zur **Eintragung des Berechtigten** 97 genügt regelmäßig dessen **Namensangabe**;³²³ Bezugnahmen sind in den durch § 874 bestimmten

³¹⁷ OLG München BeckRS 2015, 12790.

³¹⁸ OLG Schleswig FGPrax 2012, 106 (107).

³¹⁹ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 20, 31 mwN.

³²⁰ BGHZ 116, 392 (399 f.) = NJW 1992, 978 (980).

³²¹ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 261.

³²² KG DNotZ 1975, 105.

³²³ RG JW 1928, 2446 (2447).

Grenzen zulässig (→ § 874 Rn. 3). **Juristische Personen**, desgleichen **Gesellschaften mit** gesetzlich bestimmter **Fähigkeit zum Rechtserwerb** in eigenem Namen, wie OHG und KG sowie EWIV und PartG, sind grundsätzlich – anders bei der GbR (→ § Rn. 98) – unter ihrem Namen einzutragen. Ein Recht für eine **nicht rechts- und grundbuchfähige Gesamthandsgemeinschaft** ist nach § 47 Abs. 1 GBO durch Eintragung ihrer Mitglieder unter Bezeichnung ihrer gesamthänderischen Verbundenheit, zB in Erbengemeinschaft, ohne Angabe von Bruchteilen einzutragen.³²⁴ Zweifel über die Person des Berechtigten, insbesondere bei Handelsgesellschaften oder juristischen Person, können durch Auslegung überwunden werden.³²⁵ Bloße Unrichtigkeiten iSv Ungenauigkeiten oder Änderungen der Personenbezeichnung nach Eintragung sind von Amts wegen zu berichtigen (→ § 894 Rn. 6). Die Eintragung eines **falschen Berechtigten** wirkt jedoch nicht für den wirklich Gemeinten; da nicht von der Einigung gedeckt, ist dessen Recht nicht entstanden. Zu berichtigen ist sie zunächst durch Löschung, zum Schutze zwischenzeitlich bestellter Rechte dagegen nicht durch sofortige Eintragung des wirklich gemeinten Berechtigten (→ § 894 Rn. 21); insoweit der ursprüngliche Eintragungsantrag erledigt ist, ist ein neues Eintragungsverfahren einzuleiten. Die Eintragung eines nach Beantragung der Eintragung **Verstorbenen** wirkt aber für und gegen den Erben,³²⁶ die Eintragung einer erloschenen Firma für und gegen deren Vermögensübernehmer.³²⁷

- 98 aa) **Gesellschaft bürgerlichen Rechts.** Nach Anerkennung der materiellen Rechtsfähigkeit der als Außengesellschaft fungierenden **GbR** billigte zunächst die höchstrichterliche Rspr.³²⁸ der GbR als solcher auch **Grundbuchfähigkeit** zu, die schließlich mit der Neuregelung der Grundbucheintragung von Rechten einer GbR in **§ 47 Abs. 2 S. 1 GBO** mit Wirkung zum 18.8.2009 auch gesetzlich, wenngleich hinsichtlich der Eintragungsweise modifiziert, anerkannt wurde (näher → § 899a Rn. 1 ff.). Damit ist der frühere Streit über die grundbuchrechtliche Behandlung der GbR (zum Wirksambleiben von Alteintragungen → 7. Aufl. 2018, EGBGB Art. 229 § 21 Rn. 1 ff.) positivrechtlich entschieden. Unbeschadet der Möglichkeit, das Liegenschaftsrecht einer GbR durch Eintragung der GbR als solcher unter einem ihr etwa beigelegten Namen und unter Angabe ihres Sitzes zu verlautbaren, ist gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 GBO ausnahmslos, also auch bei Publikumsgesellschaften mit großer Mitgliederzahl, die **Eintragung** sämtlicher, also nicht nur der vertretungsberechtigten **Gesellschafter** in der in § 15 Abs. 1 lit. c GBV beschriebenen Weise **zwingend erforderlich**, wobei die Eintragung erkennen lassen muss, dass es sich um das Recht einer GbR handelt, etwa indem das betreffende Recht eingetragen wird als Recht einer GbR, bestehend aus ihren sämtlich nach Maßgabe von § 15 Abs. 1 GBV näher bezeichneten Gesellschaftern (zur Eintragung näher → § 899a Rn. 8 mwN). Folglich sind die Gesellschafter einer GbR, sofern es sich um natürliche Personen handelt, nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 lit. a GBV, also mindestens durch Angabe von Vorname und Familienname, Beruf, Wohnort sowie nötigenfalls andere die Berechtigten deutlich kennzeichnenden Merkmalen, und juristische Personen als Gesellschafter nach Maßgabe des § 15 Abs. 1 lit. b GBV, also durch Angabe von Name oder Firma und Sitz, einzutragen; das gilt auch, wenn eine GbR ihrerseits Gesellschafterin einer anderen, als Berechtigte zu verlautbarenden GbR ist. Das gilt auch für die Eintragung auf Grund eines **Vollstreckungstitels**, etwa bei Eintragung einer Zwangshypothek; die Gesellschafter der GbR müssen daher im Titel bezeichnet sein.³²⁹ Da die Eintragung der Gesellschafter zum notwendigen Grundbuchinhalt gehört, wird insoweit der früher bei der Eintragung von Rechten für eine GbR gemäß § 47 Abs. 1 GBO aF geltende Rechtszustand beibehalten;³³⁰ die Eintragung der GbR als solcher soll gerade im Unterschied zu der die Einfügung des § 47 Abs. 2 GBO veranlassenden höchstrichterlichen Auffassung³³¹ nicht genügen. Die **bloße Eintragung der GbR** unter ihrem Namen ohne jegliche Nennung von Gesellschaftern ist daher nicht nur ein Verfahrensfehler, sondern hindert aufgrund evident und schwerwiegend ungenügender Eintragung den Rechtserwerb³³² und ist nach § 53 GBO von Amts wegen zu löschen.³³³ Eine Eintragung ohne Angabe jeglicher Gesellschafter kann wegen ihrer offensichtlichen

³²⁴ OLG München FGPrax 2015, 254 (254 f.).

³²⁵ RG Recht 1914 Nr. 1840; OLG Königsberg JW 1935, 144 (145).

³²⁶ RG JW 1926, 1955 f. mAnm Fischer; RG JW 1933, 705 f. betr. verstorbenen Ersteigerer; KG OLGZ 1965, 92 (94); allg. BGHZ 32, 367 (369) = NJW 1960, 1715; Jung Rpfleger 1996, 94; Böhrlinger NotBZ 2007, 189 (190).

³²⁷ KG HRR 1936 Nr. 1276; Böhrlinger NotBZ 2007, 189 (190).

³²⁸ BGHZ 179, 102 = NJW 2009, 594 = ZfR 2009, 93 m. abl. Anm. Volmer.

³²⁹ OLG Düsseldorf ZfR 2017, 458 (458 f.); Böttcher NJW 2018, 831 (834).

³³⁰ BT-Drs. 16/13437, 24.

³³¹ BGH ZIP 2009, 66 (69) = DNotZ 2009, 115.

³³² Lautner DNotZ 2009, 650 (654).

³³³ Böttcher notar 2010, 222 (225).

Unrichtigkeit auch kein Anknüpfungspunkt für schutzwürdigen guten Glauben iSd §§ 891 ff., 899a sein. Sind hingegen in Übereinstimmung mit § 47 Abs. 2 S. 1 GBO zwar **Gesellschafter** unter Angabe ihrer Funktion als Gesellschafter einer durch diese Eintragung identifizierbaren GbR **eingetragen**, aber im Vergleich zu der bei der Eintragung bestehenden gesellschaftsrechtlichen Lage **nicht sämtliche** oder **zusätzliche** oder sogar – falls ausnahmsweise dennoch die GbR als solche richtig identifizierbar sein sollte – **gänzlich andere Gesellschafter**, hindert dies den materiellen Rechtserwerb der durch diese Eintragung bezeichneten GbR nicht, sofern die so bezeichnete GbR identifizierbar ist und sie mit der GbR identisch ist, mit der die Einigung über den Erwerb des eingetragenen Rechts gemäß § 873 stattgefunden hat. Dies folgt aus der Anerkennung der materiellen Rechtsfähigkeit der GbR als solcher, da die GbR selbst wie sonstige juristische Personen als Rechtsinhaberin anzusehen ist. In Anbetracht dessen hat § 47 Abs. 2 S. 1 GBO hingegen trotz seines Charakters als Muss-Vorschrift nur verfahrensrechtliche Bedeutung ohne Auswirkung auf die allein von § 873 bestimmten materiellrechtlichen Bedingungen eines Rechtserwerbs,³³⁴ allerdings unbeschadet der sich aus § 899a ergebenden materiellrechtlichen Risiken zum Nachteil der nicht oder nicht richtig eingetragenen Gesellschafter (näher → § 899a Rn. 7 ff.).

bb) Nichtrechtsfähiger Verein, Vorgesellschaft, ua. Der **nichtrechtsfähige Verein** ist mit Rücksicht auf § 54 im materiellen sowie formellen Liegenschaftsrecht grundsätzlich wie eine Außen-GbR zu behandeln (→ Rn. 74), daher sind Rechte für diesen wie bei einer solchen GbR (→ Rn. 98) einzutragen.³³⁵ Gleiches gilt grundsätzlich auch für die als GbR zu qualifizierenden **Vor-OHG** bzw. **Vor-KG**; beide sind wie eine GbR (→ Rn. 98), alsdann unter Angabe ihrer Gesellschafter und, falls vorhanden und zusätzlich beantragt, ihres Namens mit dem Zusatz „iG“, einzutragen. Gleiches gilt für die **EWIV** und die **PartG** in Gründung.³³⁶ Eine **werdende juristische Person** – **Vor-GmbH** bzw. **Vor-AG** – ist nach notariellem Abschluss des Gründungsvertrags mit dem Zusatz „iG“ eintragbar.³³⁷ Das zunächst den Gründern zustehende Gesamthandseigentum verwandelt sich mit der Gründung in Alleineigentum der juristischen Person (Kontinuitätsprinzip); der Zusatz „iG“ ist durch Grundbuchberichtigung (§ 22 GBO) zu streichen.³³⁸ **Politische Parteien** sind zwar überwiegend als nichteingetragene Vereine organisiert, doch ist ihnen und ihren Landesverbänden insbesondere mit Rücksicht auf § 3 ParteiG die Eintragungsfähigkeit zuzuerkennen.³³⁹ Das Recht einer **Erbengemeinschaft** ist nach § 47 Abs. 1 GBO durch Eintragung aller Miterben mit dem Zusatz ihrer gesamthänderischen Verbundenheit als Erbengemeinschaft ohne Bruchteilangabe zu verlautbaren.³⁴⁰

c) Inhaltsbestimmung des Rechts; Bezugnahme. Das Recht ist nach **Art** und **Inhalt** **bestimmt** einzutragen.³⁴¹ Gesetzlich typisierte Rechte, wie etwa der Nießbrauch, sind durch Bezugnahme auf das Gesetz genügend bestimmt. Eine Bezugnahme auf aufgehobenes Recht ist unzulässig.³⁴² Erlaubt das Gesetz unterschiedliche Ausgestaltungen, wie namentlich bei Dienstbarkeiten und auch bei Nießbräuchen,³⁴³ muss die Eintragung sie hinreichend genau spezifizieren (zur Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung → § 874 Rn. 3);³⁴⁴ das gilt insbesondere bei **Dienstbarkeiten**. Bei einem **Erbbaurecht** müssen Einigung und Eintragung die ungefähre Beschaffenheit des Bauwerks bezeichnen.³⁴⁵ Bei **Grundpfandrechten** ist die Maximalhöhe des haftenden Kapitalbetrags in Inlandswährung nebst Zinssatz (§ 28 S. 2 GBO; § 1115) und ggf. die Bezeichnung als Gesamtgrundpfandrecht anzugeben;³⁴⁶ die gutgläubensschutzresistente Sicherungsabrede zu einer Sicherungsgrundschuld ist auch nach Einführung des § 1192 Abs. 1a nicht eintragbar.³⁴⁷ Eine zuläs-

³³⁴ Lautner DNotZ 2009, 650 (654).

³³⁵ BGH ZNotP 2016, 102 (103); Böttcher NJW 2017, 859 (860) mwN; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 101 mwN; bestr., weitergehend Prütting FS Roth, 2011, 585 (588 f.); Eintragung des Vereins nur mit seinem Namen.

³³⁶ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 104.

³³⁷ BGHZ 45, 338 (348) = NJW 1966, 1311; BGHZ 80, 129 (141) = NJW 1981, 1373 (1376).

³³⁸ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 105 ff.

³³⁹ OLG Zweibrücken NJW-RR 2000, 749; OLG Celle NJW 2004, 1743; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 102 mwN.

³⁴⁰ OLG München FGPrax 2015, 254.

³⁴¹ RGZ 117, 323 (326).

³⁴² KGJ 26 A 271.

³⁴³ BGH NJW 1985, 2827 betr. Abbedingung von § 1059 S. 2.

³⁴⁴ OLG Karlsruhe MDR 2013, 1213 (1213 f.); OLG München Rpfleger 2018, 72 (73); näher Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 264.

³⁴⁵ BGHZ 47, 190 = NJW 1967, 1611.

³⁴⁶ Saage DFG 1938, 109 (124 f.); DNotl-Report 2015, 99 (101).

³⁴⁷ Grziwotz MittBayNot 2010, 341.

sige **rechtsgeschäftliche Nebenbestimmung** (Bedingung, Befristung) ist mit einzutragen, nur ihre inhaltliche Gestaltung kann der Bezugnahme nach § 874 überlassen werden (→ § 874 Rn. 6);³⁴⁸ bei einem zugleich bedingten und befristeten Recht muss beides eingetragen werden.³⁴⁹ Nach § 1010 dinglich wirkende Verwaltungs- und Nutzungsregelungen sowie der Ausschluss der Auseinandersetzung bei einer **Miteigentumsgemeinschaft** sind ebenfalls eintragungsbedürftig.³⁵⁰ Im Übrigen gestatten die §§ 874, 1115 Abs. 1 S. 2 zur näheren Inhaltsbezeichnung eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung.

101 3. Eintragungsverfahren. Das Eintragungsverfahren regelt die **GBÖ** (ergänzend §§ 4 ff., 13 ff., 61 ff. GBV; → Vor § 873 Rn. 18). Erforderlich sind **Eintragungsantrag** (§ 13 GBO; → § 879 Rn. 16 f.), ggf. nach § 30 GBO in Form öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde, und ausdrückliche oder, sofern entsprechendes Erklärungsbewusstsein anzunehmen ist,³⁵¹ zumindest konkludent in der dinglichen Einigung miterklärte³⁵² **Eintragungsbewilligung** (§ 19 GBO), und zwar grundsätzlich des von der Eintragung betroffenen **Voreingetragenen** (§§ 39 f. GBO).³⁵³ Die Eintragungsbewilligung muss durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunde nachgewiesen sein (§ 29 GBO); die formalen Anforderungen der Eintragung übertreffen daher in der Regel, und zwar auch bei der Auflassung, die Formerfordernisse der Einigung iSd § 873.³⁵⁴ Die dingliche Einigung iSd § 873 wird außer bei der Auflassung sowie der Erbbaurechtsbestellung, -übertragung und -inhaltsänderung, für die gemäß § 20 GBO das sog. **materielle Konsensprinzip** gilt, im Eintragungsverfahren nicht geprüft, es gilt grundsätzlich das **formelle Konsensprinzip**. Beim Fehlen einer Unterschrift des Grundbuchbeamten, bei Zuständigkeit von zwei Grundbuchbeamten auch nur eines, ist nach § 44 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 GBO das Recht bis zur Nachholung nicht entstanden, weil das Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist und daher keine Eintragung vorliegt. Bei **elektronischem Grundbuch** wird die Eintragung mit der Überführung aus dem Arbeitsspeicher in den auf Dauer angelegten Hauptspeicher vollzogen (§ 129 GBO); an die Stelle der Unterschrift tritt eine elektronische Kennzeichnung (§ 130 GBO, § 75 GBV). **Verfahrensfehler**, auch wenn diese die vorgenannten Eintragungsvoraussetzungen betreffen, **hindern** die materiellrechtliche **Wirksamkeit** der vollzogenen **Eintragung** grundsätzlich **nicht**. Nichtig ist eine Eintragung nur bei evidenten, schwerwiegenden Verfahrensmängeln, insbesondere sachlicher Unzuständigkeit, Zwang oder Drohung; derartige Eintragungen entfalten nach hM keinen öffentlichen Glauben (→ § 891 Rn. 4; → § 892 Rn. 10). Materiell unschädlich ist namentlich die Eintragung in einer grundbuchrechtlich falschen Abteilung oder Spalte des Grundbuchs,³⁵⁵ das Fehlen der Datumsangabe (§ 44 Abs. 1 S. 1 GBO), oder mangelnde Zurechnungsfähigkeit des eintragenden Beamten.³⁵⁶ Zur **Prüfungspflicht** des Grundbuchamts, besonders im Hinblick auf eine AGB-Kontrolle, → Rn. 59; zu behördlichen Genehmigungserfordernissen samt Unbedenklichkeitsbescheinigungen → § 925 Rn. 51 ff.

102 4. Auslegung und Umdeutung. a) Objektiver Sinn der Eintragung. Die Auslegung der Eintragung ist im Gegensatz zur Einigung (→ Rn. 64) wegen der Publizitätsfunktion des Grundbuchs auf den **objektiven Sinn des Eintragungsvermerks** zu beschränken, wobei auch die gemäß § 874 zulässig³⁵⁷ in Bezug genommene **Eintragungsbewilligung**, die zulässig in Bezug genommenen, jedermann zugänglichen **Urkunden** und sonst nur allgemein **offenbaren Tatsachen**,³⁵⁸ zB die jedermann ohne weiteres erkennbaren (→ § 1018 Rn. 16) Grundstücksverhält-

³⁴⁸ BGH NJW 1990, 112 (114); Rpfleger 2007, 34 (35); KGJ 49, 187 (189); OLG Düsseldorf OLGZ 1983, 352 f.; OLG Schleswig FGPrax 2010, 280 (281); OLG Hamm NZM 2012, 318 (319); OLG München ZEV 2012, 428 (429); MittBayNot 2017, 248 (249); OLG Celle ZWE 2014, 207 (208); LG Darmstadt MDR 1958, 525; offenlassend BGH MittBayNot 2007, 47 (48) = ZfR 2007, 95 mAnm Böttcher; RGZ 106, 109 (113); zur Rechtsfolge der Nichteintragung → Rn. 111.

³⁴⁹ OLG Köln DNotZ 1963, 48 f.

³⁵⁰ OLG München NJW-RR 2015, 1499.

³⁵¹ KG Rpfleger 2017, 535 (536), zweifelnd betr. Abtretung einer Buchgrundschuld.

³⁵² RGZ 54, 378 (383); 141, 374 (378); BGHZ 60, 46 (52) = NJW 1973, 323 (325); BayObLG Rpfleger 1994, 344 (345); OLG Stuttgart NJW-RR 2008, 828 (829); OLG Düsseldorf MittBayNot 2010, 307 (308); Dieckmann BWNotZ 2008, 134 (137 f.); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 257.

³⁵³ BGH NJW-RR 2006, 888 (890).

³⁵⁴ OLG Köln NJW-RR 2011, 452 (453 f.); OLG Köln FGPrax 2011, 13 (14 f.).

³⁵⁵ RGZ 55, 340 (343); 94, 5 (8).

³⁵⁶ Hoche NJW 1952, 1289.

³⁵⁷ BGHZ 21, 34 (41); 35, 378 (381 f.); 193, 152 Rn. 22; OLG München BeckRS 2014, 17132; OLG Zweibrücken FGPrax 2017, 18 (19).

³⁵⁸ BGH NJW 1992, 2885 (2886); BGHZ 92, 351 (355) = NJW 1985, 385; BGH NJW-RR 1991, 457; BGHZ 59, 205 (208 f.) = NJW 1972, 1464; BGH Rpfleger 2008, 632 (633).

nisse im Eintragungszeitpunkt, als Auslegungsgrundlage heranzuziehen sind.³⁵⁹ Der Parteiwille, soweit dieser nur aus Vertragsschlussmodalitäten und Korrespondenz ermittelbar ist, bleibt außer Betracht (→ § 1018 Rn. 17).³⁶⁰ Auszulegen sind die im vorbezeichneten weiten Sinne zu verstehenden Grundbucheintragungen und Umstände gemäß den Grundsätzen der §§ 133, 157 als einheitliche Eintragung,³⁶¹ wobei die Platzierung einer Eintragung in einer falschen Abteilung oder Spalte des Grundbuchs nicht schadet.³⁶² Auslegungsmaßstab ist der Verständnishorizont unbeteiligter Dritter, dh entscheidend ist die nächstliegende Bedeutung für einen unbefangenen, vernünftigen Betrachter³⁶³ unter Zugrundelegung der zur Eintragszeit geltenden Verkehrssübung.³⁶⁴ Bei eindeutigem Grundbuchvermerk scheidet eine abweichende Auslegung aufgrund zulässig in Bezug genommener Eintragungsbewilligung oder tatsächlicher Verhältnisse grundsätzlich aus.³⁶⁵ Weichen Grundbucheintragung und zulässig in Bezug genommene Eintragungsbewilligung jedoch in der Weise voneinander ab, dass die Eintragung über den Inhalt der Bewilligung hinausgeht, kann die Eintragung allerdings insgesamt so auszulegen sein, dass der Inhalt der Bewilligung den eingetragenen Rechtsinhalt angibt; in diesem Fall ist ein Klarstellungsvermerk bei der Grundbucheintragung möglich.³⁶⁶ Weicht die Grundbucheintragung von dem Inhalt einer unzulässig in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung ab, bestimmt nur der im Grundbuch befindliche Eintragungsvermerk den eingetragenen Rechtsinhalt.³⁶⁷ Der objektive Sinn der Eintragung entscheidet auch, wenn der tatsächliche Zustand davon abweicht (zB hinsichtlich der Ausübung einer Dienstbarkeit → § 892 Rn. 14; zur Anpassung an entwicklungsbedingte Veränderungen → § 1018 Rn. 53). Das Revisionsgericht darf selbständig auslegen.³⁶⁸ Trotz Auslegung inhaltlich unklar bleibende, perplexen Eintragungen sind ohne Wirkung.³⁶⁹

b) Nicht eingetragene Parteiabreden. Subjektive Parteivorstellungen und -abreden, die den zur Feststellung des Eintragungsinhalts berücksichtigungsfähigen Bezugnahmen, Urkunden und Tatsachen auch nicht andeutungsweise zu entnehmen sind, sind **nur schuldrechtlich bedeutsam**. Die allgemeinen Auslegungsprinzipien gelten insoweit ohne Einschränkung. Die obligatorische Wirkung beschränkt sich nicht auf die ursprünglichen Parteien und deren Rechtsnachfolger, sondern erstreckt sich in den Grenzen des Schuldrechts und nach Maßgabe des Abtretungsrechts auf deren Einzelrechtsnachfolger. Rechtseinschränkende obligatorische Absprachen, auch nachträgliche, können daher Passivnachfolger schützen, versagen aber gegenüber dinglichen Aktivnachfolgern, sofern diese sie nicht eigens vertraglich übernommen haben. Rechtserweiternde obligatorische Abmachungen können auf Aktivnachfolger im Wege zumindest stillschweigender Zession übergehen; gegen Einzelnachfolger auf der Passivseite wirken sie nicht, wenn diese sie nicht beim Erwerb schuldrechtlich akzeptiert haben.

c) Umdeutung (Konversion). Rechtsänderungen sind **im Antragsstadium** umdeutbar (§ 140); allerdings empfiehlt sich die formelle Klarstellung durch den Bewilligenden. Stets muss ein Grunderfordernis jeder Umdeutung erfüllt sein: Das Ersatzrechtsgeschäft darf ein Minus und abweichend von bloßer Auslegung (→ Rn. 110) auch ein Aliud, aber kein Plus enthalten (→ Rn. 110; → § 140 Rn. 17).³⁷⁰ Die gescheiterte Fremdgegründungsbestellung enthält die gültige Begründung einer Eigentümergrundsuld, wenn der Bestellsakt des Eigentümers in Ordnung ist, da der Eigentümer wegen der vorläufigen und der sekundären Eigentümergrundsuld (§§ 1163, 1177) stets als potentieller Inhaber des auf ihn kraft Gesetzes übergehenden Fremdpfand-

³⁵⁹ BGHZ 145, 16 (20 f.) = NJW 2000, 3206; BGH NJW 2002, 1797 (1798); 2014, 311 Rn. 6; NJW-RR 2015, 208 Rn. 10; OLG Hamm NZM 2012, 318; OLG Karlsruhe MDR 2013, 1213 (1213 f.); OLG München NJW 2014, 3584 Rn. 13; BeckRS 2016, 21233 Rn. 20.

³⁶⁰ OLG Celle ZWE 2014, 207.

³⁶¹ OLG München BeckRS 2015, 100099.

³⁶² OLG München BeckRS 2015, 100099.

³⁶³ RGZ 136, 232 (234); BGHZ 130, 159 (166) = NJW 1995, 2851; BGH Rpfleger 2008, 632 (633); OLG Celle ZWE 2014, 207; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 269 f. mwN; Böhringer NotBZ 2007, 189 f.

³⁶⁴ OLG Hamm NJW-RR 1995, 914 (914); OLG München Rpfleger 2018, 72 (73 f.).

³⁶⁵ BGHZ 123, 297 (301) = NJW 1993, 3197 gegen OLG Düsseldorf Rpfleger 1987, 196; OLG München ZfR 2007, 30 f.; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 273.

³⁶⁶ OLG München NJW 2014, 3584 Rn. 14 f.

³⁶⁷ BGH NJW-RR 2015, 208 Rn. 25; OLG Nürnberg NJW-RR 2000, 1257 (1258); OLG Düsseldorf FGPrax 2010, 272 (274).

³⁶⁸ BGH NJW 1992, 2882 (2886); BGHZ 37, 147 (149 f.) = NJW 1962, 1344 f.; BGH WM 1971, 1186; Rpfleger 2008, 632 (633); RGZ 136, 232 (234).

³⁶⁹ RGZ 113, 223 (231).

³⁷⁰ Vgl. Krampe JZ 1975, 575 mwN.

rechts eingetragen gilt.³⁷¹ Fälschlich beantragte Eintragung in Gütergemeinschaft bleibt als Bruchteilseigentum wirksam,³⁷² umgekehrt ist schlichtes Miteigentum bei wirklich bestehender Gütergemeinschaft in Gesamthandseigentum umzudeuten;³⁷³ beides steht unter dem Vorbehalt des Schutzes redlicher Dritter (§§ 891 f.).

- 105 **Eintragungen** sind grundsätzlich **nicht umdeutbar** (→ § 140 Rn. 6).³⁷⁴ Ausnahmen können allenfalls bei drohendem Rechtsnotstand für zulässig gehalten werden, wenn anderenfalls massenweise eingetragene Rechte infolge gewandelter Rechtsüberzeugung unwirksam wären.³⁷⁵ Die Publizitätsfunktion des Grundbuchs muss gewahrt werden. Dem nicht zum Ausdruck gebrachten Parteiwillen kann nicht durch Umdeutung Verlautbarung im Grundbuch zuerkannt werden, wenn die Auslegung einer Grundbucheintragung auf den objektiv verstehbaren Eintragungsinhalt beschränkt ist. Der Anschein einer zulässigen Eintragung mag Dritte hinreichend warnen, gibt aber keine verlässliche Auskunft über das eingetragene Recht; dass die Umdeutung nur zu einem Minus im Vergleich zur Eintragung führen kann, genügt dagegen grundsätzlich nicht dem Zweck des Grundbuchs, im Interesse des Verkehrsschutzes für eindeutige Grundbucheintragungen inter omnes zu sorgen, die daher nur objektiver Auslegung zugänglich sein dürfen. Der Eingetragene ist hinreichend geschützt, weil die rechtsfolgelose Eintragung den Eintragungsantrag nicht erledigt, so dass auf dessen Grundlage die richtige und klare Eintragung, alsdann jedoch nur an bereiter Rangstelle, nachgeholt werden kann. Im Übrigen sind inhaltlich unzulässige Eintragungen wirkungslos und erzeugen keinen öffentlichen Glauben, da sie keine Eintragung im Rechtssinne sind;³⁷⁶ Eintragungen unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften, etwa bei rechtswidriger Bedrohung des Grundbuchbeamten,³⁷⁷ sind nach § 53 Abs. 3 S. 1 GBO, inhaltlich unzulässige Eintragungen nach § 53 Abs. 1 S. 2 GBO von Amts wegen zu löschen. Bei Teilunzulässigkeit bleibt allerdings die Eintragung im Übrigen in der Regel wirksam.³⁷⁸ – Zur wechselseitigen Umdeutbarkeit von Vormerkung und Widerspruch → § 883 Rn. 8.

- 106 **5. Wirkung der Eintragung als solcher.** Die Eintragung als solche begründet nach § 891 die **Vermutung** für das Bestehen des Rechts. An sie knüpft der **öffentliche Glaube** des Grundbuchs an (§§ 892, 893). Die Eintragung bestimmt das **Rangverhältnis** auch bei späterer Einigung (§ 879 Abs. 2). Die der Eintragung folgende **Einigung bindet** sofort (→ Rn. 76).

VII. Zusammenwirken von Einigung und Eintragung

- 107 **1. Grundsatz.** Einigung und Eintragung führen im **Zusammenwirken** zur materiellen Rechtsänderung. Das Recht entsteht im **Zeitpunkt** erstmaliger zeitlicher³⁷⁹ und inhaltlicher Koinzidenz von wirksamer,³⁸⁰ insbesondere nicht durch Verfügungsbeschränkungen beeinträchtigter³⁸¹ Einigung und Eintragung.³⁸² Ist ein mehrere Grundstücke belastendes **Gesamtrecht**, etwa eine Gesamtgrundschuld, zu bestellen oder zu übertragen, entsteht dieses erst mit der Eintragung bei allen betroffenen Grundstücken.³⁸³ Das Recht entsteht mit dem **Inhalt** bzw. Umfang, in dem sich Einigung und Eintragung **decken**.³⁸⁴ Bei schwebend unwirksamer Einigung wegen Fehlens einer gerichtlichen oder behördlichen Genehmigung tritt Koinzidenz rückwirkend ein, auch wenn die Eintragung bereits vorher gelöscht wurde.³⁸⁵

³⁷¹ Bestr.; zutr. H. P. Westermann NJW 1970, 1023 (1026) mwN; aA RGZ 68, 101; 70, 353 (356 f.); Weimar WM 1966, 1098 (199); zum Ganzen auch Böhlinger NotBZ 2007, 189 (190) mwN.

³⁷² BayObLG MDR 1983, 763 = Rpfleger 1983, 346 f.

³⁷³ BGHZ 82, 346 = NJW 1982, 1097.

³⁷⁴ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 280 mwN; bestr.

³⁷⁵ Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 283; vgl. auch OLG München Rpfleger 2008, 632: Rechtsbereinigung bei Veräußerung von Wohnungseigentum auf Grund unwirksamer Vorratsteilung.

³⁷⁶ RGZ 88, 21 (27).

³⁷⁷ BGHZ 7, 64 = NJW 1952, 1289 f.

³⁷⁸ BGH NJW 1966, 1656 (1657).

³⁷⁹ Vgl. RGZ 57, 277 (281 f.); 131, 97 (99); AG Halle/Saale 19.5.2009 – 120 C 4854/08, nv; Gergen AcP 206 (2006), 625 (626 f., 628 f.); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 188; aA Gergen AcP 206 (2006), 624 (647).

³⁸⁰ BayObLGZ 1954, 141 (146); OLG Hamm Rpfleger 1973, 137.

³⁸¹ BayObLGZ 1956, 172 (177); Schutz gemäß § 878 oder § 892 Abs. 2 geht jedoch vor, BGH NJW 1952, 622.

³⁸² RGZ 106, 109 (113); 131, 97 (99); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 6, 186, 190.

³⁸³ Buchinger/Banzhaf ZfR 2014, 363 mwN.

³⁸⁴ BGHZ 123, 297 (301) = NJW 1993, 3197; BGH NJW 1952, 622; RGZ 106, 109 (113); Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 6 ff., 190 ff.; dies verkennend KG ZMR 2010, 705 (706).

³⁸⁵ RGZ 131, 97 (99 ff.); BGH MDR 1971, 380; Staudinger/Heinze, 2018, Rn. 187 mwN; bestr.