

# Grundbuchordnung: GBO

Hügel

4. Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-73839-5  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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](https://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](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

### III. Voraussetzungen der Abschreibung

#### 1. Auszug aus dem beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters

Nach dem durch das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs v. 1.10.2013 (BGBl. I 3719) neu gefassten § 2 Abs. 3 GBO darf ein Teil eines Grundstücks von diesem nur dann abgeschrieben werden, wenn er im amtlichen Verzeichnis unter einer besonderen Nummer verzeichnet ist oder wenn die zur Führung des amtlichen Verzeichnisses zuständige Behörde bescheinigt, dass sie von der Buchung unter einer besonderen Nummer absieht, weil der Grundstücksteil mit einem benachbarten Grundstück oder einem Teil davon zusammengefasst wird. Im Gegensatz zum früheren Recht setzt die Abschreibung von Grundstücksteilen nicht mehr die Vorlage eines von der zuständigen Behörde erteilten und beglaubigten Auszugs aus dem beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters (dh, einen Veränderungsnachweis) voraus, aus dem sich die Bezeichnung des abzuschreibenden Teils entnehmen lässt. Der Gesetzgeber sieht die zwingende Vorlage eines Veränderungsnachweises als entbehrlich an, weil nach seiner Meinung gewährleistet ist, dass Veränderungen und Berichtigungen des Liegenschaftskatasters dem Grundbuchamt unverzüglich mitgeteilt werden. Die Auszüge aus dem beschreibenden Teil des Liegenschaftskatasters werden heute maschinell hergestellt und dem Grundbuchamt im Wege des Datenaustauschs aus dem „automatisierten Liegenschaftsbuch“ übermittelt (Bauer/Schaub/Waldner Rn. 6). Zudem können die meisten Grundbuchämter online auf den Datenbestand des Liegenschaftskatasters zugreifen, so dass die sich aus dem Veränderungsnachweis ergebenden Informationen beim Grundbuchamt regelmäßig offenkundig sind. Eine Einreichung des Veränderungsnachweises durch die Beteiligten ist nur noch in den seltenen Fällen erforderlich, in denen die sich daraus ergebenden Daten dem Grundbuchamt noch nicht offenkundig sind (Begründung RegE zu § 2 GBO, abgedr. in BT-Drs. 17/12635, 17; dazu Böttcher ZNotP 2013, 367 (375)).

Der nur noch in seltenen Fällen erforderliche Veränderungsnachweis muss Angaben erhalten, mit denen sich der abzuschreibende Grundstücksteil zweifelsfrei identifizieren lässt und die das Grundbuchamt zum Vollzug der Abschreibung benötigt. Es handelt sich somit um die Angaben, die in Sp. 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses enthalten sind. Diese Angaben sind nur dann möglich, wenn der abzuschreibende Teil im Liegenschaftskataster bereits mit einer besonderen Nummer bezeichnet ist, also eine eigene Flurnummer hat. § 2 Abs. 3 Hs. 2 GBO sieht hiervon eine Ausnahme vor, wenn das Vermessungs- oder Katasteramt durch eine dem Grundbuchamt zu erteilende Bescheinigung von der Erteilung einer eigenen Flurnummer absieht, weil der abzuschreibende Grundstücksteil mit einem benachbarten Grundstück oder mit einem Teil eines solchen Grundstücks zusammengefasst wird. Die Bildung einer eigenen Flurnummer wäre in diesem Falle technisch unerwünscht, unzweckmäßig (Demharter Rn. 30) und für den Rechtsverkehr verwirrend, so dass von der Bildung einer eigenen Flurnummer abgesehen wird. Der abzuschreibende Grundstücksteil wird stattdessen als sog. „Zuflurstück“ bezeichnet (BayObLGZ 1981, 8 (12); Demharter Rn. 30; zum Begriff des Zuflurstücks → Rn. 21).

Der frühere § 2 Abs. 4 GBO, nach dem die Vorlage eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster entbehrlich war, wenn der abzuschreibende Grundstücksteil in der Vergangenheit oder im Zusammenhang mit der aktuellen Abschreibung bereits eine eigene Flurnummer erhalten hat, bspw., wenn es sich um ein aus mehreren Flurstücken bestehendes, „zusammengesetztes“ Grundstück (→ Rn. 22) handelte, bei dem der abzuschreibende Teil mit einem Flurstück identisch ist, wurde durch das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs als Konsequenz zur Wegfall der Vorlagepflicht des Veränderungsnachweises aufgehoben (Begründung RegE zu § 2 GBO, abgedr. in BT-Drs. 17/12635, 17). Entsprechend der bisherigen Handhabung ist davon auszugehen, dass auf die Vorlage der Karte auch bei Einreichung des Veränderungsnachweises durch die Beteiligten entbehrlich ist, wenn der abzuschreibende Teil im Grundbuch nach dem Liegenschaftskataster benannt ist (dazu Bauer/Schaub/Waldner Rn. 10). Aus dem Grundbuch müssen sich zur Wahrung des Bestimmtheitsgrundsatzes des Sachenrechts alle zur Identifizierung des abgeschriebenen Teils erforderlichen Angaben entnehmen lassen, insbesondere seine Größe. Das Grundstück darf somit nicht nur die Gesamtgröße iSd § 6 Abs. 5 S. 2 GBV ausweisen. Ferner darf ein früheres Flurstück nicht durch Verschmelzung untergegangen sein, weil es in diesem Fall nicht ausgeschlossen ist, dass die

betreffende Flurnummer anderweitig vergeben wurde, so dass eine eindeutige Identifizierung des Grundstücks nicht mehr möglich wäre.

## 2. Vorlage einer Katasterkarte

- 43 Die Vorlage eines Auszugs aus dem Katasterkartenwerk ist nach der Neufassung des Abs. 3 durch das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs v. 1.10.2013 (BGBl. I 3719) grundsätzlich nicht mehr erforderlich (zu anderen Fällen s. § 7 Abs. 2 S. 2 GBO). Eine Ausnahme gilt allerdings nach wie vor dann, wenn der abzuschreibende Grundstücksteil bisher im Liegenschaftskataster nicht unter einer besonderen Nummer geführt wird.

## 3. Beglaubigung

- 44 Da nach der Neufassung des § 2 Abs. 3 GBO durch das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs kein Veränderungsnachweis mehr vorzulegen ist, entfällt die frühere Beglaubigungspflicht, so dass die entsprechende Befugnis des bayerischen Vermessungsamts nach Art. 9 Abs. 1 BayVermKatG ihre Bedeutung verloren hat.
- 45 Nach dem früheren Abs. 5 S. 1 konnten die Landesregierungen durch Rechtsverordnung Ausnahmen von der Beglaubigungspflicht des Veränderungsnachweises vorsehen. Da die Beglaubigungspflicht weggefallen ist und die Länder von der Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch gemacht haben, wurde auch diese Bestimmung aufgehoben (Begründung RegE zu § 2 GBO, abgedr. in BT-Drs. 17/12635, 17).

## E. Kosten

- 46 Nach dem früheren § 69 Abs. 1 Nr. 3 KostO waren Eintragungen zur Erhaltung der Übereinstimmung von Grundbuch und Liegenschaftskataster gebührenfrei. Davon ist weiterhin auszugehen, da diese Eintragungen im GNotKG keinen Gebührenatbestand erfüllen (vgl. Tiedtke/Klüsener, GNotKG, 2013, Synopse 2, Anm. zu Vorb. 1.4 KV). Die selbständige Buchung eines erworbenen Grundstücksteils stellt ein gebührenfreies Nebengeschäft im Zusammenhang mit der Eintragung des Erwerbers dar (Demharter Rn. 33).

### § 3 [Grundbuchblatt; buchungsfreie Grundstücke; Buchung von Miteigentumsanteilen]

(1) <sup>1</sup>Jedes Grundstück erhält im Grundbuch eine besondere Stelle (Grundbuchblatt). <sup>2</sup>Das Grundbuchblatt ist für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzusehen.

(2) Die Grundstücke des Bundes, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die Wasserläufe, die öffentlichen Wege, sowie die Grundstücke, welche einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, erhalten ein Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines Berechtigten.

(3) Ein Grundstück ist auf Antrag des Eigentümers aus dem Grundbuch auszuscheiden, wenn der Eigentümer nach Absatz 2 von der Verpflichtung zur Eintragung befreit und eine Eintragung, von der das Recht des Eigentümers betroffen wird, nicht vorhanden ist.

(4) Das Grundbuchamt kann, sofern hiervon nicht Verwirrung oder eine wesentliche Erschwerung des Rechtsverkehrs oder der Grundbuchführung zu besorgen ist, von der Führung eines Grundbuchblatts für ein Grundstück absehen, wenn das Grundstück den wirtschaftlichen Zwecken mehrerer anderer Grundstücke zu dienen bestimmt ist, zu diesen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis und im Miteigentum der Eigentümer dieser Grundstücke steht (dienendes Grundstück).

(5) <sup>1</sup>In diesem Falle müssen an Stelle des ganzen Grundstücks die den Eigentümern zustehenden einzelnen Miteigentumsanteile an dem dienenden Grundstück

auf dem Grundbuchblatt des dem einzelnen Eigentümer gehörenden Grundstücks eingetragen werden. <sup>2</sup>Diese Eintragung gilt als Grundbuch für den einzelnen Miteigentumsanteil.

(6) Die Buchung nach den Absätzen 4 und 5 ist auch dann zulässig, wenn die beteiligten Grundstücke noch einem Eigentümer gehören, dieser aber die Teilung des Eigentums am dienenden Grundstück in Miteigentumsanteile und deren Zuordnung zu den herrschenden Grundstücken gegenüber dem Grundbuchamt erklärt hat; die Teilung wird mit der Buchung nach Absatz 5 wirksam.

(7) Werden die Miteigentumsanteile an dem dienenden Grundstück neu gebildet, so soll, wenn die Voraussetzungen des Absatzes 4 vorliegen, das Grundbuchamt in der Regel nach den vorstehenden Vorschriften verfahren.

(8) Stehen die Anteile an dem dienenden Grundstück nicht mehr den Eigentümern der herrschenden Grundstücke zu, so ist ein Grundbuchblatt anzulegen.

(9) Wird das dienende Grundstück als Ganzes belastet, so ist, sofern nicht ein besonderes Grundbuchblatt angelegt wird oder § 48 anwendbar ist, in allen beteiligten Grundbuchblättern kenntlich zu machen, daß das dienende Grundstück als Ganzes belastet ist; hierbei ist jeweils auf die übrigen Eintragungen zu verweisen.

### Überblick

§ 3 Abs. 1 GBO enthält den Grundsatz des Realfoliums und definiert den Begriff des Grundbuchblatts. Die Abs. 2 und Abs. 3 handeln von buchungsfreien Grundstücken, während in Abs. 4–9 die Buchung ideeller Miteigentumsanteile geregelt ist. § 3 GBO wurde durch Art. 1 RegVBG v. 20.12.1993 (BGBl. I 2182) in den Abs. 4–9 neu gefasst, die den früheren Abs. 3 ersetzen (Holzer NJW 1994, 481 (482); Begründung des BMJ zum Entwurf eines Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren – Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz – v. 2.5.1993, 32 f.). Die im früheren § 3 Abs. 1 S. 3 GBO enthaltene Verordnungsermächtigung für die GBV wurde ebenfalls durch das RegVBG in § 1 Abs. 4 GBO überführt (→ § 1 Rn. 86 ff.).

**Literatur:** Böhringer, Entwicklungen des Grundstücks- und Grundbuchsrechts seit 2007, Rpfleger 2009, 124; Diekgräb, Gesamterbbaurecht am ideellen Miteigentumsanteil eines Zuwegungsgrundstücks, DNotZ 1996, 338; Frank, Zur grundbuchmäßigen Behandlung von Stellplätzen in Doppelstockgaragen, MittBayNot 1994, 512; Holzer, Das Registerverfahrensbeschleunigungsgesetz, NJW 1994, 481; Holzer, Klarstellungsvermerke im Grundbuchverfahren – Die Richtigstellung unklar gefasster Eintragungen durch das Grundbuchamt, ZfIR 2005, 165; Holzer, Die Richtigstellung des Grundbuchs, 2005; Holzer, Das Grund- und Hypothekenbuch des Herzogtums Sachsen-Meiningen, Ein Beitrag zur Formengeschichte des Liegenschaftsrechts, ZNR 2009, 1; Kössinger/Grimm, Die Bestellung eines selbständigen Fischereirechts nach Art. 8 BayFischG, MittBayNot 2012, 270; Oberst, Nutzanteile an Körperschaftswaldungen, MittBayNot 1956, 151; Schmidt-Räntsch/Sternal/Baeyens, Die neue Gebäudegrundbuchverfügung, Rechtsgrundlagen und Arbeitshilfen, 1995; Soell/Dickert/Dirnberger, Das Schicksal der bayerischen Kaminkehrerrealrechte – Zugleich ein Beitrag zum verfassungsrechtlichen Schutz alter Gewerbeberechtigungen, BayVBl. 1988, 481; Thümmel, Das „Kellerrecht“ als Stockwerkseigentum und der Einfluss gutgläubigen lastenfreien Erwerbs des Restgrundstücks auf seinen Bestand, BWNotZ 1987, 76; Tschon, Miteigentümervereinbarungen über Gemeinschaftsflächen, RNotZ 2006, 205; Wendt, Die Buchung dienender Grundstücke, Ein Beitrag zur Problematik des § 3 Abs. 3 GBO, Rpfleger 1992, 457.

### Übersicht

|                                                                    | Rn. |                                                             | Rn. |
|--------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------|-----|
| <b>A. Grundsatz des Realfoliums</b> .....                          | 1   | 1. Grundsatz .....                                          | 14  |
| <b>B. Grundbuchblatt, Buchungszwang und Buchungsfreiheit</b> ..... | 2   | 2. Anlegungsverfahren .....                                 | 16  |
| I. Grundbuchblatt .....                                            | 2   | IV. Buchungsfreiheit .....                                  | 18  |
| 1. Begriff .....                                                   | 2   | 1. Grundsatz .....                                          | 18  |
| 2. Aufbau des Blattes .....                                        | 6   | 2. Buchungsfreie Grundstücke .....                          | 19  |
| 3. Umschreibung .....                                              | 7   | 3. Einbuchung .....                                         | 25  |
| II. Buchungsgegenstand .....                                       | 9   | 4. Ausbuchung .....                                         | 27  |
| 1. Grundstück und seine Bestandteile .....                         | 9   | 5. Exkurs: Buchungsfreie Grundstücke im Rechtsverkehr ..... | 29  |
| 2. Grundstücksgleiche Rechte .....                                 | 12  | <b>C. Buchung ideeller Miteigentumsanteile</b> .....        | 31  |
| III. Buchungszwang .....                                           | 14  | I. Allgemeines .....                                        | 31  |

|                                              | Rn. |                                                | Rn. |
|----------------------------------------------|-----|------------------------------------------------|-----|
| II. Verfahren .....                          | 33  | IV. Grundbuchvollzug .....                     | 39  |
| III. Voraussetzungen .....                   | 35  | 1. Buchung der Miteigentumsanteile .....       | 39  |
| 1. Dienendes Grundstück .....                | 35  | 2. Blattanlegung für Miteigentumsanteile ..... | 40  |
| 2. Keine Verwirrung zu besorgen .....        | 37  | 3. Rechtsmittel .....                          | 43  |
| 3. Dienende Grundstücke im Alleineigentum .. | 38  | <b>D. Kosten</b> .....                         | 44  |

## A. Grundsatz des Realfoliums

- 1 § 3 Abs. 1 GBO bestimmt, dass jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle, das sog. Grundbuchblatt, erhält. Dies dient der Grundbuchklarheit (BGH FGPrax 2013, 54 (55)). Hieraus folgt der Grundsatz des Realfoliums, nach dem die Buchungen ihren Ausgang nicht von der Person des Eigentümers (sog. Personalfolium, → § 4 Rn. 1), sondern vom Grundstück (lateinisch „res“) nehmen (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 87). In der Praxis ist es allerdings üblich, dass die Grundbuchämter mehrere Grundstücke eines Eigentümers auf einem Blatt buchen. Hierdurch entsteht noch kein Personalfolium (zu dessen Blattaufbau → § 4 Rn. 1), weil die einzelnen Buchungen nach wie vor vom Grundstück und nicht der Person des Eigentümers ausgehen (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 88).

## B. Grundbuchblatt, Buchungszwang und Buchungsfreiheit

### I. Grundbuchblatt

#### 1. Begriff

- 2 Gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 GBO erhält jedes Grundstück im Grundbuch eine besondere Stelle, die das Gesetz als „Grundbuchblatt“ definiert. Nach § 3 Abs. 1 S. 2 GBO ist dieses Grundbuchblatt für das gebuchte Grundstück als Grundbuch iSd BGB anzusehen (BayObLGZ 1967, 397 (402); 1971, 194 (198)). Das Gesetz verwendet den Begriff des „Grundbuchblattes“ somit im übertragenen Sinne und betrifft damit nicht das in Papierform physisch vorhandene oder in einem Datenspeicher gespeicherte Blatt, auf dem durch körperliche Einwirkung oder elektronische Befehle die Eintragungen vorgenommen werden.
- 3 Die eingangs genannten Grundsätze gelten nicht nur für das in festen Bänden geführte Grundbuch, sondern wegen § 1 Abs. 1 S. 1 GBO auch für das Loseblattgrundbuch (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 84). Wird das Grundbuch (noch) in Papierform geführt, so sollen die Bände regelmäßig mehrere Blätter desselben Grundbuchbezirks (zum Begriff → § 2 Rn. 4 f.) enthalten, die fortlaufend nummeriert werden (§ 2 S. 3 GBV, § 3 GBV). Wie eingangs erwähnt (→ Rn. 2), ist nur das innerhalb dieses Systems für ein Grundstück vorgesehene Blatt als Grundbuch iSd BGB anzusehen. Folglich sind nur Eintragungen auf diesem Blatt solche iSd §§ 873, 875 BGB, die den Wirkungen der §§ 891, 892 BGB unterliegen (BayObLGZ 1988, 124 (127); Demharter Rn. 10). Wird das Grundbuch maschinell geführt, so ist als Grundbuch iSd § 3 Abs. 1 GBO gem. § 126 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 GBO iVm § 62 S. 1 GBV der in dem dafür bestimmten Datenspeicher aufgenommene und auf Dauer unverändert in lesbarer Form wiedergabefähige Inhalt des Grundbuchblattes anzusehen (Demharter Rn. 2, 10).
- 4 Für grundstücksgleiche Rechte (→ Rn. 12 ff.; → § 116 Rn. 5, Rn. 13 ff.) werden besondere Grundbücher angelegt (zB für Erbbaurechte das Erbbaugrundbuch, für Fischereirechte das Fischereigrundbuch, dazu Kössinger/Grimm MittBayNot 2012, 270 (271)). Grundbücher werden ferner für das Wohnungs- und Teileigentum sowie für das selbständige Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern geführt; vgl. → § 116 Rn. 18 ff.). Auch für die in den vorgenannten Büchern eingetragenen Rechte wird das Grundbuchblatt nach § 3 Abs. 1 S. 1 GBO definiert.
- 5 Im gemeinsamen deutsch-luxemburgischen Hoheitsgebiet gem. Art. 1 des Vertrags zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Großherzogtum Luxemburg über den Verlauf der gemeinsamen Staatsgrenze v. 19.12.1984 (BGBl. 1988 II 415) sind bspw. im Saarland gem. § 3 Abs. 1 S. 1 der VO über das Grundbuch im gemeinschaftlichen Hoheitsgebiet der Bundesrepublik Deutschland und des Großherzogtums Luxemburg v. 18.5.1990 (SaarlABl.

585, geändert durch Gesetz v. 21.2.2001, SaarlABL. 532) gesonderte Grundbuchblätter anzulegen (zur Rechtslage in Rheinland-Pfalz vgl. Demharter Rn. 3 mwN).

## 2. Aufbau des Blattes

Das Grundbuchblatt ist gem. § 4 GBV in die Aufschrift, das Bestandsverzeichnis und die Abteilung I–III gegliedert (vgl. → § 1 Rn. 95). Die §§ 5 ff. GBV weisen jeder Eintragung eine bestimmte Stelle innerhalb des amtlichen Vordrucks zu. Das Grundbuchamt ist aufgrund des Legalitätsprinzips (→ § 1 Rn. 112 ff.) verpflichtet, diese Bestimmungen zu beachten; dabei handelt es sich freilich nur um Ordnungsvorschriften, deren Missachtung in der Regel nicht zur materiell-rechtlichen Unwirksamkeit der Eintragung führt (Demharter Rn. 11). Weil sich die Wirkungen der §§ 891, 892 BGB auf das gesamte Grundbuchblatt erstrecken, ist es meist unerheblich, ob die Eintragung unter Verstoß gegen die §§ 5 ff. GBV an einer hierfür nicht vorgesehenen Stelle des Blattvordrucks vorgenommen wurde (RGZ 94, 5 (9); 98, 215 (219); Holzer Grundbuch–Richtigstellung 216 mwN auch zur Korrektur dieser Eintragungen). Anders ist das nur, wenn das materielle Recht – wie bei der Eintragung eines Rangvorbehalts nach §§ 881 Abs. 2 Hs. 2 BGB – den Ort der Eintragung festlegt (KG JFG 8, 294 (300)).

## 3. Umschreibung

Der Liegenschaftsverkehr bringt es mit sich, dass Grundbuchblätter im Laufe der Zeit unübersichtlich werden. Die §§ 23, 33 GBV gestatten es in diesem Fall, das jeweilige Blatt ganz oder teilweise umzuschreiben (hierzu und zur planmäßigen Umschreibung wegen Änderung des Blattvordrucks Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 135 ff.). Auch bei einem Zuständigkeitswechsel der Grundbuchämter (§§ 25 Abs. 1, 26 Abs. 1 GBV), bei fehlender Nachweisbarkeit des Grundstücks in der Örtlichkeit (§ 35 GBV) sowie bei dem Untergang eines Grundstücks (zB durch Bergsturz) oder Gebäudes, in dem Sondereigentum besteht (zB durch Brand), erfolgt eine Umschreibung (§ 34 GBV, § 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG). In den zuletzt genannten Fällen ist die Umschreibung verfahrensrechtlich als Richtigstellung anzusehen (Holzer Grundbuch–Richtigstellung 127 f.).

Nach § 28 Abs. 1 GBV kann eine Umschreibung des Blattes neben seiner wesentlichen Vereinfachung auch zur Beseitigung von Unübersichtlichkeiten vorgenommen werden. Die Literatur wendet diese Bestimmung zu Recht entsprechend auch auf die Umschreibung des Blattes zum Zweck der Beseitigung überholter Zwangseintragungen an (zB bei Zwangsversteigerungs- oder Insolvenzvermerken, vgl. Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 137 mwN; aA BayObLG Rpfleger 1992, 513; OLG Düsseldorf DNotZ 1988, 169 (170)). Gleiches gilt für die Löschung zu Unrecht eingetragener Zwangssicherungshypotheken (Demharter Rn. 12 mwN). Umschreibungen sind ferner bei der Anlegung des EDV-Grundbuchs gem. § 68 GBV notwendig (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 77). Alle Umschreibungen können gem. § 44 Abs. 3 GBO der Anlass für die Nachholung oder Erweiterung der Bezugnahme auf die Eintragungsgrundlagen sein (Demharter Rn. 12); sie können auch mit der Klarstellung der äußeren Fassung der Eintragung verbunden werden (Holzer ZfR 2005, 165 (178)).

## II. Buchungsgegenstand

### 1. Grundstück und seine Bestandteile

Gegenstand der Buchung sind nach dem Wortlaut des § 3 Abs. 1 S. 1 Grundstücke. Die Bestimmung folgt wie § 2 GBO der Grundstücksdefinition des Grundbuchrechts, auf die verwiesen werden kann (→ § 2 Rn. 17). Unerheblich ist, ob die Grundstücke dem freien Rechtsverkehr unterliegen oder ob dies wie bei den meisten nach Abs. 3 buchungsfreien Grundstücken nicht der Fall ist. Von der Buchung ausgenommen sind solche Bodenflächen, die dem bürgerlich-rechtlichen Eigentum nicht unterliegen können (Demharter Rn. 4; vgl. aber zur sog. „Halde“ des Bodensees BayObLGZ 1989, 270 (274)) wie etwa der Meeresstrand in Schleswig-Holstein (LG Flensburg BeckRS 2002, 16704).

- 10** Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind grundsätzlich nicht buchungsfähig. Ausnahmen bestehen jedoch bei dem gem. Art. 182 EGBGB durch Landesrecht aufrecht erhaltenen Stockwerkseigentum (für Bayern vgl. Art. 62 BayAGBGB und BayObLGZ 1995, 413 (416); für Baden-Württemberg vgl. § 36 Abs. 1 BWAGBGB v. 26.11.1974, BWGBl. 498, zul. geänd. durch Gesetz v. 28.6.2000, BWGBl. 470; OLG Stuttgart BWNotZ 1989, 84 (85); Thümmel BWNotZ 1987, 76 (77)). Das in den neuen Bundesländern bestehende Gebäudeeigentum kann in das Gebäudegrundbuch eingetragen werden (vgl. → § 116 Rn. 18 ff. mwN).
- 11** Ideelle Miteigentumsanteile an einem Grundstück sind nur unter den Voraussetzungen der Abs. 4–9 buchungsfähig (→ Rn. 31 ff.), während die Teilflächen sog. „Anliegergrundstücke“ nach bayerischem Landesrecht einer selbständigen Buchung nicht zugänglich sind (vgl. → § 2 Rn. 23 mwN). Subjektiv-dingliche Rechte, die gem. § 96 BGB Bestandteile eines Grundstücks darstellen, können jedoch im Verfahren des § 9 GBO gebucht werden (Demharter Rn. 5).

## 2. Grundstücksgleiche Rechte

- 12** Grundstücksgleiche Rechte sind solche, auf die kraft besonderer gesetzlicher Regelung die für Grundstücke geltenden Rechte sinngemäß anzuwenden sind (vgl. → § 116 Rn. 5, Rn. 13 ff.). Grundstücksgleiche Rechte nach Bundesrecht sind etwa das Erbbaurecht (§ 11 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG) und das selbständige Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern (Schmidt-Räntsch/Sternal/Baeyens, Die neue Gebäudegrundbuchverfügung, 1995, Anm. zu § 1 GGV; → § 116 Rn. 18 ff.), nicht aber das Wohnungseigentum. Bei letzterem handelt es sich um eine besonders ausgestaltete Art des Miteigentums, das lediglich den für Grundstücke geltenden Vorschriften unterliegt (BGH NJW 1989, 2535 (2536); BayObLG Rpfleger 1988, 140 (141)).
- 13** Die einzelnen Landesrechte sehen diverse grundstücksgleiche Rechte vor. In der Praxis häufig sind Fischereirechte (in Bayern nach Art. 9 BayFiG; ausf. → § 116 Rn. 13 ff.; Demharter Rn. 7; Kössinger/Grimm MittBayNot 2012, 270; für Baden-Württemberg vgl. § 31 Abs. 1 S. 2 BWAGBGB). Gelegentlich finden sich in den Grundbüchern noch radizierte (also selbständig übertragbare, vgl. zum Begriff RGZ 83, 198 (200); BayObLGZ 1960, 447 (450); 1979, 104 (112)) Realgewerbeberechtigungen wie Tafernwirtschaftsgerechtsame (BayObLGZ 8, 530) oder Kaminkehrerrealrechte (zu ihrem Fortbestand in Bayern vgl. BayObLGZ 1973, 276 (277 ff.); Soell/Dickert/Dirnberger BayVbl. 1988, 481) und sonstige ältere Nutzungsrechte des Privatrechts (vgl. für Bayern Art. 40 Abs. 2 BayAGGVG; für Baden-Württemberg § 32 Abs. 1, Abs. 2 BWAGBGB; BayObLGZ 1960, 447 (450); 1964, 210 (211 f.); 1970, 21 (22); BayVbl. 1990, 26 (27); Demharter Rn. 7, § 9 Rn. 7) wie selbständige Kellerrechte nach Gemeinem Recht (für Bayern vgl. BayObLGZ 1967, 397 (401 f.); BayObLG MittBayNot 1991, 256 Ls.; LG Nürnberg-Fürth MittBayNot 1988, 139).

## III. Buchungszwang

### 1. Grundsatz

- 14** Aus dem Wortlaut des § 3 Abs. 1 S. 1 GBO („erhält“) ergibt sich, dass grundsätzlich jedes Grundstück im Grundbuch buchungspflichtig ist und somit von Amts wegen ein Blatt zugeteilt bekommt (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 84). Eine Ausnahme besteht allerdings für buchungsfreie Grundstücke nach Maßgabe des Abs. 2 (→ Rn. 18 ff.).
- 15** Aus § 3 Abs. 1 S. 1 GBO ergibt sich ferner, dass das Grundstück nur ein einziges Grundbuchblatt erhält. Wird es auf zwei verschiedenen Grundbuchblättern gebucht, hat dies erhebliche materiell-rechtliche Auswirkungen, weil sich die Vermutungen des § 891 BGB gegenseitig aufheben (→ § 1 Rn. 102 mwN). Derartige Doppelbuchungen sind im Verfahren des § 38 GBV zu beseitigen. Weil § 1 Abs. 4 GBO die Beseitigung der Doppelbuchung als notwendigen Regelungsgegenstand der GBV anführt, ist das Verfahren dort beschrieben (→ § 1 Rn. 102 f.).

## 2. Anlegungsverfahren

Ist ein Grundbuchblatt nach § 3 Abs. 1 S. 1 GBO anzulegen, richtet sich das einschlägige Verfahren nach den §§ 116 ff. GBO (→ § 116 Rn. 1, Rn. 6 ff., Rn. 23). Für die nach dem ErbbauRG begründeten Erbbaurechte wird das Erbbaugrundbuch von Amts wegen angelegt (§ 14 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG). Das selbständige Gebäudeeigentum wird nach den Vorschriften der GGV angelegt (→ § 116 Rn. 18 ff.).

Das Anlegungsverfahren für nach Landesrecht bestehende grundstücksgleiche Rechte richtet sich ebenfalls nach Landesrecht, das die (teilweise) Anwendung der §§ 116 ff. GBO anordnen oder auch ganz ausschließen kann (→ § 116 Rn. 13 ff.; Demharter Rn. 9, je mwN).

## IV. Buchungsfreiheit

### 1. Grundsatz

Die in § 3 Abs. 2 GBO genannten Grundstücke sind wegen ihrer öffentlich-rechtlichen oder kirchlichen Zweckbestimmung nicht dazu bestimmt, am Rechtsverkehr teilzunehmen. Ihr Eigentümer kann – bspw. bei Kirchengrundstücken anhand der Bebauung – auch ohne Einsicht in das Grundbuch bestimmt werden. Abs. 2 nimmt deshalb diese Grundstücke von dem Buchungszwang des § 3 Abs. 1 S. 1 GBO aus (Holzer/Kramer GrundbuchR 2. Teil Rn. 85; Demharter Rn. 13). § 3 Abs. 2 GBO zählt die buchungsfreien Grundstücke abschließend auf. Eine Erweiterung des Kreises buchungsfreier Grundstücke ist wegen der Publizitätsfunktion des Grundbuchs (→ § 1 Rn. 118) nicht möglich. Fällt eine die Buchungsfreiheit begründende Funktion des Grundstücks weg (zB die Eigenschaft als öffentlicher Weg durch Einziehung nach Art. 8 Abs. 1 BayStrWG), so wird es buchungspflichtig und erhält von Amts wegen ein Grundbuchblatt (→ Rn. 14).

### 2. Buchungsfreie Grundstücke

#### a) Grundstücke des Staates, der Kommunen und Religionsgemeinschaften. 19

Buchungsfrei sind die Grundstücke des Bundes, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, also der Kreise, Bezirke und kommunalen Zweckverbände (Bauer/Schaub/Waldner Rn. 22). Die Grundstücke dieser institutionellen Eigentümer nehmen in der Regel am Rechtsverkehr nicht teil und haben deshalb meist auch keinen Verkehrswert (BayObLGZ 1985, 325 (330 f.)). Schulgrundstücke sind nur buchungsfrei, wenn sie im Eigentum eines öffentlichen Schulträgers (zB Gemeinde oder Gemeindeverband) stehen (Bauer/Schaub/Waldner Rn. 22).

Buchungsfrei sind auch die Grundstücke der Kirchen und Klöster. Für letztere gilt dies jedoch nur dann, wenn das Kloster selbst rechtsfähig ist. Sollte dies nicht der Fall sein, können Klostergrundstücke jedoch als Eigentum der jeweiligen Religionsgemeinschaft buchungsfrei sein. Wegen Art. 4 Abs. 2 GG ist der Wortlaut des § 3 Abs. 2 GBO über die katholische und evangelische Kirche hinaus auf andere Religionsgemeinschaften zu erweitern, die Rechtspersönlichkeit besitzen (Bauer/Schaub/Waldner Rn. 22). Nicht buchungsfrei sind die Grundstücke von Kirchbauvereinen (KEHE/Keller Rn. 5).

**b) Wasserläufe.** Buchungsfrei sind ferner die Wasserläufe. Als „Wasserlauf“ sind in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Sprachgebrauch solche Gewässer anzusehen, die in natürlichen oder künstlichen Betten ständig oder zumindest zeitweise oberirdisch abfließen (BayObLG Rpfleger 1966, 332). Die Begriffsbestimmung der GBO ist damit enger als die des Wasserrechts des Bundes (vgl. § 1 WHG) und der Länder (vgl. Art. 1 BayWG), so dass Seen und Teiche grundsätzlich buchungspflichtig sind (Bauer/Schaub/Waldner Rn. 23). Soweit jedoch stehende Gewässer im Eigentum des Staates stehen, wie dies in Bayern gem. Art. 5 BayWG bei Gewässern erster Ordnung in der Regel der Fall ist, sind sie aus diesem Grunde buchungsfrei (Kössinger/Grimm MittBayNot 2012, 270; zu anderen Bundesländern vgl. KEHE/Keller Rn. 5; Meikel/Nowack Rn. 25).

**c) Öffentliche Wege.** Die Buchungsfreiheit des § 3 Abs. 2 GBO erstreckt sich auch auf öffentliche Wege. Ein Weg ist dann öffentlich, wenn er durch die einen Verwaltungsakt darstellende Widmung der zuständigen Behörde (zB der Gemeinde) für den öffentlichen

Verkehr freigegeben wurde (zB nach Art. 6 Abs. 1 BayStrWG). Anlass für die Herausnahme aus der Buchungspflicht ist auch bei öffentlichen Wegen deren fehlende Teilnahme am Rechtsverkehr. Für die Frage der Buchungsfreiheit kommt es somit nur auf die durch eine Widmung ausgedrückte dauernde Bestimmung des Wegs für den öffentlichen Verkehr, nicht aber auf die Eigentumsverhältnisse an. Auch ein dem öffentlichen Verkehr gewidmeter, aber im Eigentum einer Privatperson stehender Weg ist somit buchungsfrei (Bauer/Schaub/Waldner Rn. 23 mwN). Das Grundbuchamt wird die Frage einer Widmung im Zweifel durch eine Bescheinigung der zuständigen Behörde (zB Gemeinde) von Amts wegen überprüfen. Zu beachten ist dabei, dass eine Widmung auch konkludent erfolgen kann (Bay-VerfGH BayVbl. 1985, 45 (46)).

- 23 Nach dem Zweck des Gesetzes geht der Begriff des „Wegs“ über den Sprachgebrauch hinaus; § 3 Abs. 2 GBO erfasst somit auch die mit Fahrzeugen befahrbaren und der Öffentlichkeit gewidmeten Bundesfernstraßen (vgl. § 2 Abs. 1 FStrG) sowie die Bundesautobahnen (§ 2 Abs. 3a FStrG). Falls das Landesrecht bestimmte Arten von Wegen vorsieht, deren Widmung im Hinblick auf eine spezielle Art der Benutzung eingeschränkt ist (zB bei öffentlichen Feld- und Waldwegen und bei beschränkt-öffentlichen Wegen nach Art. 53 Nr. 1, Nr. 2 BayStrWG), sind auch sie nach dem Zweck des Gesetzes buchungsfrei, weil auch sie dem Rechtsverkehr entzogen sind. Sog. Eigentümerwege nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG, also solche Wege, die durch den Eigentümer dem öffentlichen Verkehr unwiderruflich zur Verfügung gestellt wurden, diesem aber nicht gewidmet sind, können hingegen ebenso wie die landesrechtlich zulässigen tatsächlich-öffentlichen Wege von der Buchungspflicht nicht befreit werden (vgl. Bauer/Schaub/Waldner Rn. 23).

- 24 d) **Öffentliche Bahnunternehmen.** Die Buchungsfreiheit erstreckt sich auch auf Grundstücke, die einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind. Nach der Privatisierung der Deutschen Bahn gibt es in Deutschland keine öffentlich-rechtlichen Bahnunternehmen mehr. Buchungsfrei sind somit die Grundstücke der Deutschen Bahn AG und aller anderen Unternehmen, die Schienenbahnen (nicht aber Berg-, Seil-, Schweb- oder Standbahnen) gleich welcher Spurweite betreiben, die nach ihrer Zweckbestimmung von der Allgemeinheit benutzt werden können. Bei nur für den Gütertransport benutzten Industriebahnen bzw. privaten Gleisanschlüssen ist dies nicht der Fall (Demharter Rn. 17; Meikel/Nowack Rn. 36).

### 3. Einbuchung

- 25 Nach § 3 Abs. 2 GBO erhalten die nach dieser Bestimmung buchungsfreien Grundstücke ein Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines sonstigen Berechtigten. Hierbei handelt es sich nicht um einen Eintragungsantrag, der ein Verfahren iSd § 13 ff. GBO auslöst. Der nach § 3 Abs. 2 GBO gestellte Antrag dient vielmehr – ähnlich wie bei der Blattanlegung für grundstücksgleiche Rechte nach einigen Landesrechten (→ § 116 Rn. 13) – dazu, das amtswegige Verfahren der Blattanlegung einzuleiten (BayObLG Rpfleger 1966, 332; BayObLGZ 1989, 270 (272); 1991, 291 (294); KGJ 30, 174 (175); 49, 156 (158); KG JFG 8, 211 (218)). Die Formvorschriften des § 29 GBO sind deshalb im Verfahren des § 3 Abs. 2 GBO unanwendbar (Demharter Rn. 18).

- 26 Der nach § 3 Abs. 2 GBO gestellte Antrag bedarf zwar keiner Form, wohl aber des Nachweises der Antragsberechtigung. Wer sich in ein buchungsfreies Grundstück als Eigentümer einbuchen lassen will, muss dartun, dass er zu einer der in § 123 Nr. 1–3 GBO genannten Personengruppen (→ § 123 Rn. 3 ff.) gehört. Hierbei ist genügend, aber auch erforderlich, dass formlos Tatsachen angegeben werden, die das Eigentum des Antragstellers zumindest wahrscheinlich machen (BayObLG Rpfleger 1966, 332; BayObLGZ 1991, 291 (295)). Auch der Fiskus, der sich ein herrenloses Grundstück gem. § 928 Abs. 2 S. 1 BGB aneignen will, kann die Einbuchung beantragen (KG JFG 8, 211 (219)).

### 4. Ausbuchung

- 27 Ist der Eigentümer nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 GBO vom Buchungszwang befreit und sind Belastungen des Grundstücks nicht vorhanden, kann das Grundstück gem. § 3 Abs. 3 GBO nur auf Antrag des Eigentümers aus dem Grundbuch ausgebucht werden (OLG München Rpfleger 2015, 530 (532)). Die Ausbuchung kann zur Wahrung der Rechte der dinglich