

Grundbuchordnung: GBO

Kommentar

Bearbeitet von

Herausgegeben von Dr. h.c. Hans-Joachim Bauer, Präsident des Thüringer Oberlandesgerichts, und Dr. Bernhard Schaub, Notar, Prof. Dr. Walter Bayer, Richter am Thüringer Oberlandesgericht a.D., Lutz Budde, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht, Dr. Winfried Kössinger, Notar, Dr. Hans-Frieder Krauß, LL.M., Notar, Prof. Dr. Jan Lieder, LL.M., Eckart Maaß, Notar, Dr. Norbert Mayer, Notar, Prof. Wolfgang Schneider, Dr. Wolfram Waldner, M.A., Notar, Prof. Dr. Bernd Wegmann, Notar, und Dr. Axel Wilke, Notar

4. Auflage 2018. Buch. XXVIII, 2224 S. In Leinen

ISBN 978 3 8006 5493 2

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Zivilverfahrensrecht, Berufsrecht, Insolvenzrecht > Zivilverfahrensrecht
allgemein, Gesamtdarstellungen > Grundbuchrecht, Registerrecht](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

zuschließen.⁸²⁴ Anders als die Vormerkung richtet sich der Widerspruch gegen die Richtigkeit des GBs; geläufig ist die Formel, dass die **Vormerkung** eine künftige Rechtsänderung „**prophezeit**“, während der **Widerspruch** gegen die Richtigkeit des GBs „**protestiert**“.⁸²⁵ Beide sind Sicherungsmittel sachenrechtlicher Art mit gewissen dinglichen Wirkungen, beide haben eine Warnfunktion.⁸²⁶ Sie sind keine dinglichen Rechte.⁸²⁷

2. Materielle Voraussetzungen. a) Anwendungsbereich. aa) Unrichtigkeit des GBs. Nach § 899 BGB ist ein Widerspruch nur in den Fällen des § 894 BGB zulässig. Das GB muss also unrichtig sein; **materiellrechtliche Voraussetzung** für die Zulässigkeit eines Widerspruches ist somit eine Divergenz von Grundbuchinhalt und wirklicher Rechtslage. Wenn das GB durch Verfügung zu Gunsten eines in Bezug auf die falsch verlautbarte Rechtslage Gutgläubigen nach §§ 892 f. BGB richtig geworden ist, ist ein Widerspruch wegen gegenwärtiger Richtigkeit des GBs nicht mehr zulässig.⁸²⁸ Ein trotz Richtigkeit des GBs, also grundlos eingetragener Widerspruch entfaltet keine Rechtswirkung.

bb) Eintragungsfähiges dingliches Recht. Ein Widerspruch ist, seinem Sicherungszweck entsprechend, nur in Bezug auf eintragungsfähige dingliche Rechte zulässig. Da er sich primär gegen eine Vereitelung oder Beeinträchtigung des Berichtigungsanspruchs durch gutgläubigen Erwerb Dritter richtet,⁸²⁹ ist er allerdings bei den eintragungsfähigen Rechten **unzulässig**, die auch **ohne Eintragung** für den nicht eingetragenen Berechtigten **trotz Gutgläubigkeit** eines Erwerbers **bestehen** bleiben; dies gilt auch, wenn ihre Eintragung durch den Berichtigungsanspruch erzwungen werden könnte.⁸³⁰ Gleiches gilt für Rechte, bei denen ein **gutgläubiger Erwerb** – wie an sich namentlich bei unübertragbaren Rechten –, aber auch ein **sonstiger Rechtsnachteil** wie etwa eine **befreiende Leistung an den Eingetragenen** (§ 893 Alt. 2 BGB), eine **Tabular-** (900 BGB) oder **Kontratabularersatzung** (§ 927 BGB) und eine **Verjährung** (§ 902 BGB) **nicht eintreten** kann und daher die Grundbuchunrichtigkeit unschädlich ist.⁸³¹

Ein **Widerspruch** ist auch bei unrechtmäßiger **Löschung einer Vormerkung** zuzulassen,⁸³² da sonst ein gutgläubiger vormerkungsfreier Erwerb droht. Ob ein Widerspruch auch **gegen die Eintragung einer Vormerkung** zulässig ist, hängt davon ab, ob gutgläubiger Zweiterwerb einer Vormerkung möglich ist. Richtigerweise ist dies grundsätzlich zu bejahen (→ Rn. 97 ff.), allerdings nur bei tatsächlich existierender, dem angeblichen Inhaber der Vormerkung zustehender Forderung. Ist die Forderung vorhanden, aber die sie sichernde Vormerkung materiell unwirksam, dann ist es daher konsequent, einen Widerspruch gegen die eingetragene Vormerkung zur Verhinderung eines mit Abtretung des scheinbar gesicherten Anspruchs eintretenden Zweiterwerbs des Vormerkungsschutzes durch einen gutgläubigen Dritten zuzulassen.

cc) Gegenstand des Widerspruchs. Der Widerspruch erfordert, dass ein **nicht** oder nicht mehr, nicht mit dem verlautbarten Inhalt oder nicht für den Eingetragenen **bestehendes Recht eingetragen** ist, bzw. dass ein **bestehendes und eintragungsfähiges Recht** an einem gebuchten Grundstück bzw. an einem beschränkten Liegenschaftsrecht an

⁸²⁴ RGZ 117, 346 (351); 129, 185; OLG Dresden JW 1926, 65; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 20; KEHE/Keller Einl. § 8 Rn. 1; Baur/Stürner SachenR § 18 Rn. 12; Böhringer VIZ 1999, 569.

⁸²⁵ Reichel DogmJ 46, 59 (66).

⁸²⁶ Vgl. Meikel/Böttcher § 25 Rn. 7.

⁸²⁷ Für den Widerspruch RGZ 117, 346 (351 f.); MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 20; KEHE/Keller Einl. § 7 Rn. 1.

⁸²⁸ RGZ 65, 98; KG OLGE 25, 387; Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 33.

⁸²⁹ Güthe/Triebel § 25 Rn. 15; Meikel/Böttcher § 25 Rn. 6.

⁸³⁰ Güthe/Triebel § 25 Rn. 11.

⁸³¹ Vgl. OLG Köln DNotZ 1958, 487 (489); MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 5; Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 35.

⁸³² RGZ 129, 184 (186); 132, 419 (424); Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 38; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 6.

einem gebuchten Grundstück **nicht** oder nicht mehr, nicht mit dem richtigen Inhalt oder nicht für den Berechtigten **eingetragen** ist. Mit Rücksicht auf die §§ 1138, 1157 S. 2 BGB ist ein Widerspruch auch zur Erhaltung von eintragungsfähigen, aber im GB nicht verlaublichen **Einreden gegen eine Hypothek** bzw. nach §§ 1192, 1157 S. 2 BGB gegen eine **Grundschuld** oder nach §§ 1199, 1157 S. 2 BGB gegen eine **Rentenschuld** zulässig; das gilt bei einer **Sicherungsgrundschuld** nicht, weil und soweit § 1192 Abs. 1a S. 1 BGB einen Gutgläubensschutz unabhängig von der Grundbuchlage auch dann ausschließt, wenn die Sicherungsgrundschuld im GB nicht als solche ausgewiesen ist.⁸³³ Da § 894 Abs. 1 S. 2 BGB auch die fehlende Eintragung von Verfügungsbeschränkungen erfasst, ist insoweit, wie die **nicht eingetragene Verfügungsbeschränkung** gegenüber einem diesbezüglich Gutgläubigen unwirksam werden kann, auch ein auf die nicht eingetragene Verfügungsbeschränkung bezogener Widerspruch zulässig (zu den Verfügungsbeschränkungen → Rn. 202).

- 201 b) Unzulässigkeit eines Widerspruchs; kein Widerspruch gegen einen Widerspruch.** Ist ein Widerspruch **eingetragen** und erweist sich schließlich, dass das GB tatsächlich richtig ist, ist der Widerspruch von Anfang an materiell bedeutungslos. Folglich ist ein **Widerspruch gegen einen Widerspruch** nicht erforderlich und daher **unzulässig**.⁸³⁴ Ist jedoch der eingetragene Widerspruch berechtigt, kann der dagegen gerichtete nur unberechtigt sein und würde somit keine Rechtswirkungen entfalten. Wurde ein eingetragener Widerspruch **gelöscht**, ist auch ein weiterer Widerspruch gegen diese Löschung unzulässig, gleichgültig, ob der gelöschte Widerspruch berechtigt war oder nicht. War er unberechtigt, löst er keine Rechtswirkungen aus und schafft keinen Raum für einen weiteren Widerspruch. War der Widerspruch hingegen berechtigt und wurde unrechtmäßig gelöscht, ist auch ein Widerspruch des Berechtigten unzulässig,⁸³⁵ da der Widerspruch grundsätzlich nur während seiner Eintragung wirkt, so dass das GB durch eine ungerechtfertigte Löschung des Widerspruchs nicht unrichtig werden kann. Bei unrechtmäßiger Löschung eines Widerspruchs muss der Betroffene deshalb einen neuen Widerspruch statt des gelöschten mit Wirkung ex nunc eintragen lassen, also unmittelbar gegen die Unrichtigkeit der bereits mit dem gelöschten Widerspruch angegriffenen Eintragung vorgehen.⁸³⁶
- 202** Gegen eine **fälschlich eingetragene Verfügungsbeschränkung** ist ein Widerspruch trotz Bestehens eines Grundbuchberichtigungsanspruchs unzulässig, da wegen der lediglich negativen Publizität des GBs im Hinblick auf Verfügungsbeschränkungen kein Rechtsverlust auf Grund des öffentlichen Glaubens des GBs möglich ist.⁸³⁷ Wird eine bestehende Verfügungsbeschränkung hingegen zu Unrecht gelöscht, ist ein Widerspruch zulässig, um die von § 892 Abs. 1 S. 2 BGB in Bezug auf Verfügungsbeschränkungen gewährleistete negative Publizität zu zerstören⁸³⁸ und so den sonst möglichen gutgläubigen Dritterwerb bis zur Wiedereintragung der Verfügungsbeschränkung zu verhindern. Dies gilt für die Verfügungsbeschränkungen, die das Recht, auf welches sie sich beziehen, inhaltlich verändern, zB bei Bedingung, Nacherbrecht,⁸³⁹ aber auch in sonstigen Fällen, wie zB bei Nachlassverwaltung, Insolvenzeröffnung oder bei gerichtlichen oder behördlichen Veräußerungsverboten gemäß §§ 135 f. BGB.⁸⁴⁰ Besteht aber keine Verfügungsbeschränkung, sondern

⁸³³ Zur mangelnden Eintragungsfähigkeit der „Sicherungsgrundschuld“ s. nur MüKoBGB/Lieder BGB § 1191 Rn. 92.

⁸³⁴ RGZ 117, 346 (352); KG OLGE 2, 60 f.; Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 39; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 6; Erman/Lorenz BGB § 899 Rn. 7.

⁸³⁵ Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 40; Soergel/Stürmer BGB § 899 Rn. 12; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 6.

⁸³⁶ Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 40; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 6.

⁸³⁷ KG HR 1930 Nr. 239; OLGZ 34, 229; Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 41; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 5.

⁸³⁸ Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 42; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 5.

⁸³⁹ KG OLGZ 40, 54.

⁸⁴⁰ Güthe/Triebel § 25 Rn. 11; iE auch Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 42; Palandt/Herrler BGB § 899 Rn. 2.

nur ein persönlicher Anspruch auf den Erwerb eines Liegenschaftsrechts, ist das GB in dinglicher Hinsicht nicht falsch, so dass weder ein Grundbuchberichtigungsanspruch noch ein Widerspruch zulässig ist.

Gegen Vermerke **ohne materiellrechtliche Bedeutung** ist der Widerspruch unzulässig. Dies sind zB Grundbuchvermerke rein verfahrensrechtlicher Art, so etwa der Enteignungsvermerk.⁸⁴¹ 203

c) Beendigung der Wirksamkeit. Bei Fehlen sowie bei späterem **Wegfall** der zur Eintragung führenden **materiellrechtlichen Entstehungsvoraussetzungen** ist bzw. wird der Widerspruch wirkungslos. Mit Untergang des Berichtigungsanspruchs aus § 894 BGB erlischt also auch der Widerspruch ipso iure; die anschließende Löschung im GB dient nur der Berichtigung. Eine **Löschung** des Widerspruchs hat, und zwar auch ohne Wegfall der Grundbuchunrichtigkeit als seiner wesentlichen materiellen Voraussetzung, materiell grundsätzlich den Fortfall des Widerspruchsschutzes zur Folge, da nur der eingetragene Widerspruch den Gutgläubensschutz hindert;⁸⁴² der Widerspruch kann außerhalb des GBs nicht bestehen (vgl. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB, § 900 Abs. 1 S. 3 BGB). Eine Ausnahme gilt nach wohl hM⁸⁴³ insofern nur zum Nachteil des bezüglich der verfahrensmäßigen Unrechtmäßigkeit der Löschung nach dem Maßstab des § 892 BGB bösgläubigen Erwerber; ihm gegenüber wird der Widerspruch als fortbestehend fingiert und damit Gutgläubenserwerb ausgeschlossen. Wenn sich die Bösgläubigkeit des Erwerbers auf die materiellen Voraussetzungen des gelöschten Widerspruchs bezieht und nicht auf die verfahrensrechtliche Unzulässigkeit der Löschung, indiziert dies Bösgläubigkeit in Bezug auf das ehemals mit Widerspruch belegte Recht selbst, so dass in Bezug auf dieses ein gutgläubiger Erwerb unabhängig vom Widerspruch schon unmittelbar an § 892 Abs. 1 BGB scheitern kann.⁸⁴⁴ 204

3. Eintragungsrundlagen. Ein Widerspruch kann nach materiellem Recht gemäß § 899 Abs. 2 BGB aufgrund Bewilligung des Betroffenen oder einstweiliger Verfügung eingetragen werden. Letzteres ist praktisch die Regel. Die Möglichkeit der Eintragung gemäß § 22 bleibt unberührt. 205

a) Bewilligung. Die Bewilligung eines Widerspruchs hat zum **Inhalt**, dass der Erklärende sein Einverständnis mit der Eintragung des Widerspruchs, also mit dem Eintritt der in § 894 BGB bestimmten Rechtswirkungen ausdrückt; daher stellt die Bewilligung keine Verfügung über das Liegenschaftsrecht dar.⁸⁴⁵ Die Widerspruchsbewilligung iSd **§ 899 Abs. 2 BGB** ist eine einseitige, also keine Einigung gemäß § 873 BGB erfordernde, empfangsbedürftige **materiellrechtliche**, insoweit formfreie Willenserklärung, deren Wirksamkeit für das Bestehen materiellrechtlicher **Wirkungen** des **eingetragenen** Widerspruchs erheblich ist, und insofern ist sie zu unterscheiden von der **verfahrensrechtlich** zum Bewirken des **Eintragungsvorgangs** notwendigen, der Form des § 29 unterliegenden Eintragungsbewilligung iSd § 19. Beide Bewilligungen sind allerdings in der Regel in einem einzigen Erklärungsakt enthalten;⁸⁴⁶ dennoch handelt es sich um rechtlich selbstständige⁸⁴⁷ Erklärungen. Ein auf Grund nicht der Form des § 29 entsprechender Bewilligung versehentlich eingetragener Widerspruch ist folglich materiellrechtlich wirksam entstanden; wegen des formbezogenen Verfahrensfehlers allein kann der Widerspruch nicht mehr beseitigt werden. 206

⁸⁴¹ OLGZ 12, 166; Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 45.

⁸⁴² KGJ 49 A 179 (182); aA für den Amtswiderspruch (§ 53) KG HRR 1934 Nr. 1223.

⁸⁴³ *Güthe/Triebel* § 22 Rn. 7; *MüKoBGB/Kohler* BGB § 899 Rn. 27 mwN; *Soergel/Stürmer* BGB § 899 Rn. 12; aA *Staudinger/Gursky* BGB § 899 Rn. 94 mwN.

⁸⁴⁴ *Zutr. Staudinger/Gursky* BGB § 899 Rn. 94.

⁸⁴⁵ *Staudinger/Gursky* BGB § 899 Rn. 55; *Erman/Lorenz* BGB § 899 Rn. 9; *KEHE/Munzig* § 19 Rn. 10 ff.

⁸⁴⁶ *Demharter* § 19 Rn. 16; *Staudinger/Gursky* BGB § 899 Rn. 50; ob beide Erklärungen in einem Akt enthalten sind, ist Auslegungsfrage, *BGH NJW* 1973, 323 (325).

⁸⁴⁷ *Ertl Rpfleger* 1980, 41 (46).

- 207 **aa) Allgemeine Wirksamkeitserfordernisse des Bewilligungsaktes.** Wie bei der Vormerkung sind auf die **Erklärung** der Widerspruchsbewilligung die **Vorschriften über Willenserklärungen** nach §§ 104 ff. BGB anwendbar. Die Bewilligung kann gegenüber dem GBA oder dem Widerspruchsberechtigten abgegeben werden (§ 875 Abs. 1 S. 2 BGB, § 876 Abs. 1 S. 3 BGB, § 880 Abs. 1 S. 3 BGB analog);⁸⁴⁸ sie wird mit Zugang wirksam. Bei ihrer Ersetzung **durch Urteil** gemäß §§ 894 f. ZPO wird sie mit **Rechtskraft** des Urteils wirksam, im Fall des § 895 ZPO bereits mit dessen **vorläufiger Vollstreckbarkeit**.
- 208 **bb) Bewilligende Person.** Als **Betroffener** iSd § 899 Abs. 2 S. 1 BGB muss der **verfügungsbefugte Inhaber** des von dem Widerspruch betroffenen Liegenschaftsrechts den Widerspruch bewilligen. Statt des verfügungsbefugten Inhabers des betroffenen Rechts kann ein **Dritter** nur mit **Verfügungsmacht** wirksam bewilligen. Diese kann insbesondere aus der Einwilligung des Berechtigten nach § 185 Abs. 1 BGB folgen; dessen Genehmigung verhilft dem Widerspruch ebenfalls zur Wirksamkeit (§ 185 Abs. 2 S. 1 Var. 1 BGB). Hat der Erwerber nach einer nichtigen Auflassung dem Veräußerer einen Widerspruch trotz noch nicht erfolgter Eigentumsumschreibung auf ihn bewilligt, wird die Bewilligung nach § 185 Abs. 2 S. 1 Var. 2 BGB analog mit Eintragung des Erwerbers wirksam. Ist dem Betroffenen die Verfügungsmacht entzogen, muss die Bewilligung von dem statt ihm Verfügungsbefugten erklärt werden; dies ist etwa der Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter für den Erben.⁸⁴⁹ Rechtspositionen **Dritter** werden vom eingetragenen Widerspruch nicht beeinträchtigt, da die Eintragung nur bei berechtigtem Widerspruch Wirkung entfaltet; deren Zustimmung ist somit entbehrlich.
- 209 Nach ganz hM⁸⁵⁰ ist § 878 BGB auf die Bewilligung einer Widerspruchseintragung entsprechend anzuwenden, so dass diese nicht durch Beschränkung der Verfügungsmacht des Berechtigten unwirksam wird, nachdem die Erklärung ihn bindet und der Eintragungsantrag beim GBA gestellt worden ist. Die **Insolvenzeröffnung** hindert nach § 89 InsO die Widerspruchseintragung nicht, soweit bzw. weil das durch ihn gesicherte Recht gemäß § 47 InsO Aussonderungskraft hat⁸⁵¹ oder es gemäß § 49 InsO ein Absonderungsrecht begründet;⁸⁵² der Widerspruch ist somit zum Schutz von Aus- und Absonderungsrechten zulässig.⁸⁵³ Die insolvenzrechtliche Sicherung findet aber nur nach Maßgabe des gesicherten materiellen Rechts selbst statt; die Widerspruchseintragung führt keinen Rechterwerb herbei, sondern sichert nur ein bereits begründetes und ohnehin zu beachtendes Aussonderungsrecht gemäß § 47 InsO oder beim Grundpfandrecht ein Absonderungsrecht (§ 49 InsO).⁸⁵⁴ Die Frage nach entsprechender Anwendung des § 878 BGB auf den Widerspruch ist daher insoweit gegenstandslos.⁸⁵⁵ Bei Insolvenz des Inhabers des geschützten Rechts ist der Insolvenzschuldner und nicht der Insolvenzverwalter als Widerspruchsberechtigter einzutragen; letzteres wäre inhaltlich unzulässig iSv § 53 Abs. 1 S. 2, weil dies einer Eintragung ohne Angabe des Berechtigten gleichkäme.⁸⁵⁶ Da der Widerspruchsberechtigte folglich kein persönlicher Insolvenzgläubiger ist, ist § 89 InsO auch nicht entsprechend anwendbar.
- 210 **b) Einstweilige Verfügung.** Die **formellen Voraussetzungen** der einstweiligen Verfügung richten sich im Anordnungsverfahren nach den §§ 935 ff. ZPO. § 899 Abs. 2 S. 2 BGB modifiziert diese Grundsätze unter Abweichung von den §§ 917, 920 Abs. 2, 936

⁸⁴⁸ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 53.

⁸⁴⁹ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 55.

⁸⁵⁰ Staudinger/*Gursky* BGB § 878 Rn. 10 mwN; MüKoBGB/*Kohler* BGB § 878 Rn. 25; Palandt/*Herrler* BGB § 878 Rn. 4.

⁸⁵¹ MüKoBGB/*Kohler* BGB § 899 Rn. 12.

⁸⁵² Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 87.

⁸⁵³ *Wacke* ZZP 82 (1969), 377 (378).

⁸⁵⁴ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 87.

⁸⁵⁵ MüKoBGB/*Kohler* BGB § 878 Rn. 25.

⁸⁵⁶ BayObLGZ 32, 377.

ZPO dahingehend, dass bei Vormerkung und Widerspruch für den Antrag auf Erlass der einstweiligen Verfügung die **Gefährdung** des zu sichernden Rechts, also der Verfügungsgrund, **nicht darzulegen** und **glaubhaft** zu machen ist. Die §§ 936, 924 ZPO erfordern allerdings die **Darlegung** und **Glaubhaftmachung** (§ 294 Abs. 2 ZPO) des **Verfügungsanspruchs**. Allerdings kann die gesetzliche Vermutung des § 899 Abs. 2 S. 2 BGB widerlegt werden,⁸⁵⁷ wenn zB geltend gemacht wird, dass der einer Auflassungsvormerkung zugrunde liegende Anspruch unwirksam ist, weil in diesem Fall der redliche Erwerb der Vormerkung ausscheidet.⁸⁵⁸

aa) Antragsteller. Werden mehrere Rechtsinhaber durch dieselbe unzutreffende Eintragung beeinträchtigt, muss nur einer von diesen Antragsteller sein.⁸⁵⁹ Die einstweilige Verfügung kann auch ein zur Geltendmachung eines fremden Berichtigungsanspruchs Ermächtigter erwirken oder jemand, der diesen Anspruch pfänden und sich überweisen ließ.⁸⁶⁰ Sie kann zum Schutz des Berechtigten auch bei behaupteter nichtiger Verfügung vor Eintragung des scheinbaren Rechtserwerbers ins GB ergehen; dann kann der Widerspruch gleichzeitig mit dem betreffenden Recht eingetragen werden.⁸⁶¹ 211

bb) Antragsgegner. Antragsgegner der einstweiligen Verfügung ist der materiellrechtlich passiv Beteiligte, dh grundsätzlich der **Schuldner des Berichtigungsanspruchs**; dies ist der durch das GB ausgewiesene gegenwärtige Inhaber des widerspruchsbetroffenen Rechts oder der durch fälschliche Nichteintragung einer Verfügungsbeschränkung begünstigte Rechtsinhaber. Der Antragsgegner muss, wie auch der Antragsteller, bestimmt sein.⁸⁶² Gegen alle vom beantragten Widerspruch Betroffene muss, entweder gemeinsam oder einzeln, eine einstweilige Verfügung erwirkt sein.⁸⁶³ Der Widerspruch eines Grundpfandgläubigers gegen ein Grundpfandrecht betrifft zugleich den Eigentümer, da dieser gemäß § 1163 BGB als bedingt eingetragener Inhaber des betroffenen Grundpfandrechts anzusehen ist.⁸⁶⁴ Der Antragsgegner muss noch bei Eintragung des Widerspruchs Betroffener sein. Hat der Antragsgegner durch den Widerspruch anzugreifendes Recht ausweislich des GBs bereits weiter übertragen, ist ein dennoch nach der Verfügung eingetragener Widerspruch nach § 53 vAw zu löschen.⁸⁶⁵ 212

cc) Zuständiges Gericht. Für das Verfahren der einstweiligen Verfügung zuständig ist das Gericht der Hauptsache (§§ 937, 943 ZPO) bzw. das Amtsgericht, in dessen Bezirk das widerspruchsbetroffene Grundstück liegt (§§ 24, 937, 943, 942 Abs. 2 ZPO). 213

dd) Eintragungsgrundlage. Die einstweilige Verfügung ist als Titel Eintragungsgrundlage. Sie muss alle für die Eintragung des Widerspruchs erforderlichen Angaben enthalten. Fehlt eine dieser Angaben, ist ein dennoch eingetragener Widerspruch vAw zu löschen.⁸⁶⁶ Eine an das GBA gerichtete Anordnung des Prozessgerichts, eine nach der GBO gebotene Eintragung nicht vorzunehmen, wäre unzulässig, da gemäß § 938 Abs. 2 ZPO einstweilige Handlungs- und Unterlassungsgebote nur dem Gegner, nicht einem Dritten⁸⁶⁷ auferlegt werden dürfen. Das gilt auch für eine Anweisung an eine Behörde.⁸⁶⁸ 214

⁸⁵⁷ Zur Widerleglichkeit der gesetzlichen Vermutung s. KG BeckRS 2014, 08950; Musielak/Voit/Huber ZPO § 935 Rn. 13.

⁸⁵⁸ KG BeckRS 2014, 08950.

⁸⁵⁹ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 62.

⁸⁶⁰ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 60.

⁸⁶¹ *Medicus* AcP 163 (1963) 1, 15; MüKoBGB/*Kohler* BGB § 899 Rn. 19.

⁸⁶² Vgl. OLG Rostock KGJ 31 A 371 (373).

⁸⁶³ OLG Karlsruhe JFG 3, 421 (423 f.).

⁸⁶⁴ KG HRR 1931 Nr. 737.

⁸⁶⁵ BayObLGZ 28, 633.

⁸⁶⁶ BayObLGZ 1955, 314 (321).

⁸⁶⁷ RGZ 121, 185 (188).

⁸⁶⁸ RG JW 1927, 2204 (2205).

- 215 ee) Vollziehung.** Die einstweilige Verfügung ist binnen Monatsfrist seit Verkündung bzw. Zustellung (§ 929 Abs. 2 ZPO, § 936 ZPO) zu vollziehen. Als Vollziehung gelten der Eingang (§ 13 Abs. 1 S. 3, 4) des Eintragungsantrags bzw. nach § 941 ZPO des gerichtlichen Ersuchens beim GBA. Die Zustellungsfrist des § 929 Abs. 3 ZPO ist zusätzlich zu beachten. Ein trotz Verstreichen dieser Frist eingetragener Widerspruch ist nach § 929 Abs. 3 S. 2 ZPO ex tunc wirkungslos.⁸⁶⁹ Er kann jedoch nachträglich mit Wirkung ex nunc bewilligt werden. Im Übrigen gilt das zur Vormerkung Ausgeführte entsprechend (→ Rn. 53).
- 216 ff) Materielle Voraussetzung.** Materiellrechtlich setzt der Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Eintragung eines Widerspruchs die gegenwärtige Grundbuchunrichtigkeit voraus (→ Rn. 197 ff.).
- 217 c) Behördliches Ersuchen.** Gemäß § 38 kann ein Widerspruch auf behördliches Ersuchen eingetragen werden, wenn die Behörde gesetzlich zu einem solchen Ersuchen befugt ist. Das Ersuchen ersetzt Eintragungsantrag und Bewilligung des Betroffenen.⁸⁷⁰ Der Widerspruch wird zugunsten des Inhabers des Berichtigungsanspruchs aus § 894 BGB und nicht der ersuchenden Behörde eingetragen.⁸⁷¹ Dabei kommt insbesondere das Ersuchen einer Genehmigungsbehörde bei ungenehmigter Grundstücksveräußerung in Betracht (§ 38).
- 218 d) Amtswiderspruch.** Beim Amtswiderspruch trägt das GBA einen Widerspruch gegen die Grundbuchrichtigkeit aus eigener Initiative ein (§§ 53, 18 Abs. 2). Der Amtswiderspruch erfordert die **Verletzung gesetzlicher Vorschriften bei der Eintragung** und die daraus folgende Gefahr eines Rechtsverlustes für den Inhaber der eingetragenen Liegenschaftsposition durch redlichen Dritterwerb bzw. Verjährung (vgl. §§ 892, 901 BGB). Ein Amtswiderspruch ist unzulässig, wenn das GB trotz ordnungsgemäßen Verfahrens unrichtig wurde; dann muss der Benachteiligte einen Widerspruch gemäß § 899 BGB erwirken.⁸⁷² Er ist ferner unzulässig, wenn das GB trotz des Verfahrensfehlers materiell richtig ist. Ein Amtswiderspruch kommt auch im Falle der **Anweisung durch das Beschwerdegericht** in Betracht (§ 71 Abs. 2 S. 2, § 76, § 80 Abs. 3).
- 219 e) Darlehensbuchhypothek (§ 1139 BGB).** Nach näherer Maßgabe des § 1139 BGB kann im Falle der Darlehenshypothek ein auf die Nichtvaluierung gerichteter Widerspruch durch bloßen Antrag des Grundstückseigentümers an das GBA erwirkt werden; eine Bewilligung bzw. einstweilige Verfügung als Eintragungsgrundlage ist nicht erforderlich.⁸⁷³
- 220 4. Eintragung. a) Antrag.** Die Eintragungsmodalitäten beim Widerspruch sind im Wesentlichen identisch mit denen der Vormerkung. Grundsätzlich ist also ein **formlos** (§ 30) möglicher Antrag (§ 13) des Berechtigten erforderlich. Bei der einstweiligen Verfügung ist der Antrag unter Vorlegung einer Ausfertigung davon binnen **einmonatiger Frist** seit Verkündung bzw. Zustellung (§ 929 Abs. 2 ZPO) zu stellen. Gemäß § 941 ZPO kann das **Ersuchen des Gerichts** den Antrag ersetzen (§ 38); von den übrigen Voraussetzungen befreien § 941 ZPO und § 38 nicht. Der Widerspruch kann vor Eintragung des Rechts, dem widersprochen werden soll, beantragt und zeitgleich damit eingetragen werden.⁸⁷⁴
- 221 b) Antragsbefugnis.** Die **Befugnis zur Antragstellung** richtet sich nach § 13 Abs. 2. Zum Begriff des **Berechtigten** gilt das zur Vormerkung Ausgeführte entsprechend (→ Rn. 57). **Antragsberechtigt** sind Betroffener und Widerspruchsberechtigter (§ 13

⁸⁶⁹ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 65.

⁸⁷⁰ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 101.

⁸⁷¹ BayObLGZ 1955, 314 (321) = DNotZ 1956, 189 (194); MüKoBGB/*Kohler* BGB § 899 Rn. 13.

⁸⁷² MüKoBGB/*Kohler* BGB § 899 Rn. 14.

⁸⁷³ Für Einzelheiten s. MüKoBGB/*Lieder* BGB § 1139 Rn. 1 ff.

⁸⁷⁴ OLG Rostock OLGE 26, 6 f.; *Medicus* AcP 163 (1964), 1 (15).

Abs. 2). Bei Pfändung eines Berichtigungsanspruchs nach § 857 Abs. 3 ZPO ist auch der Pfandgläubiger antragsbefugt. Der zu Unrecht als Eigentümer eingetragene kann zwar nicht die Eintragung eines Amtswiderspruchs im Beschwerdeweg verlangen, aber durch Eintragungsbewilligung und -antrag ohne Mitwirkung des wahren Eigentümers einen Widerspruch für diesen eintragen lassen.⁸⁷⁵ § 14 findet jedoch keine Anwendung. Bei Briefgrundpfandrechten ist außer im Fall des § 41 Abs. 1 S. 2 der Brief vorzulegen (§§ 41, 42), welchen sich der Widersprechende auch mittels des Hilfsanspruchs des § 896 BGB beschaffen kann. Die Briefvorlage ist insbesondere bedeutsam, wenn die Berechtigung des Briefbesitzers bestritten wird.⁸⁷⁶

c) Voreintragung des Betroffenen. Der vom Widerspruch Betroffene muss voreinge- 222
tragen sein (§ 39). Der materiell Betroffene muss also auch als Inhaber des zu belastenden Rechts eingetragen sein. Dies gilt jedoch nicht beim Amtswiderspruch nach § 18 Abs. 2.⁸⁷⁷ Der Widerspruch gegen die Erben des eingetragenen Buchberechtigten erfordert neben dem Nachweis des Erbrechts⁸⁷⁸ auch deren Voreintragung, soweit nicht die Ausnahme des § 40 gilt.⁸⁷⁹ Nicht voreingetragen muss der Erbe beim Widerspruch gegen die Existenz des betroffenen Rechts bzw. gegen die Rechtsinhaberschaft des Eingetragenen sein.⁸⁸⁰

d) Inhalt. Inhaltlich muss der Widerspruch das **betroffene** und das **geschützte Recht**, 223
dessen **Inhalt** und **Inhaber** nennen sowie den Inhalt des Berichtigungsanspruches.⁸⁸¹ Es muss angegeben werden, worin die inhaltliche Unrichtigkeit des GBs besteht, der widersprochen wird. Der **Entstehungsgrund** für die Grundbuchunrichtigkeit muss **nicht** eingetragen werden, jedoch schadet dessen Eintragung nicht.⁸⁸²

Aus dem **Eintrag** selbst muss der Sache nach hervorgehen, dass es sich um einen 224
Widerspruch handelt. Der Gebrauch des Wortes „Widerspruch“ ist nicht erforderlich. **Auslegung** und **Umdeutung** der Eintragung sind bei Vorliegen der materiellen Voraussetzungen eines Widerspruchs möglich. Eine **Verwechslung** von Vormerkung und Widerspruch macht die Eintragung somit nicht von vornherein unwirksam. Wenn aus dem sonstigen Inhalt der Eintragung das Rechtsschutzziel klar erkennbar ist, liegt nur eine falsche Bezeichnung vor,⁸⁸³ die amtswegig oder auf Antrag berichtigt werden kann und im Übrigen materiellrechtlich nach dem Rechtsgrundsatz *falsa demonstratio non nocet* auch ohne die formelle Berichtigung der Bezeichnung im GB die sachlich gemeinte Wirkung entfaltet. Daher ist auch unter dieser Voraussetzung die Bezeichnung eines sachlich als Widerspruch geltenden Eintrags als „Vormerkung“ nach ganz hM⁸⁸⁴ unschädlich.

Der **Eintragungsförmel** muss das **unmittelbar betroffene Recht** eindeutig zu ent- 225
nehmen sein. Nur mittelbar betroffene Rechte, wie zB nachrangige, müssen nicht erwähnt werden, wenn sie evident mitbetroffen sind. Beim Widerspruch gegen die Löschung eines beschränkten dinglichen Rechts müssen daher gleich- und nachrangige Rechte nicht mit aufgeführt werden.⁸⁸⁵ Beim Widerspruch zugunsten einer irrtümlich gelöschten Hypothek empfiehlt sich die Aufnahme der Angaben, die für die Bezeichnung der Hypothek nach § 1115 BGB unerlässlich sind; zwingend erforderlich ist dies, wenn das gesicherte Recht eine außerhalb des GBs entstandene, nie eingetragene Hypothek ist.⁸⁸⁶ Schließlich muss

⁸⁷⁵ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 73.

⁸⁷⁶ OLG Rostock KGJ 31 A 371 f.

⁸⁷⁷ KEHE/*Volmer* § 39 Rn. 21.

⁸⁷⁸ KG JW 1927, 1214.

⁸⁷⁹ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 75.

⁸⁸⁰ KG JFG 7, 328 (333); *Güthe/Triebel* § 40 Rn. 13.

⁸⁸¹ KEHE/*Keller* Einl. § 8 Rn. 13; *Schöner/Stöber* GrundbuchR. Rn. 1617.

⁸⁸² KG OLGE 44, 56 (59 f.).

⁸⁸³ RGZ 55, 340 (343).

⁸⁸⁴ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 81 mwN.

⁸⁸⁵ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 79.

⁸⁸⁶ Staudinger/*Gursky* BGB § 899 Rn. 82.

ggf. verlautbart werden, ob das gesicherte Recht bedingt bzw. befristet ist.⁸⁸⁷ Die Tatsachen, aus denen die Unrichtigkeit des GBs folgt, müssen nicht aufgenommen werden, so dass ein Widerspruch auch dann Rechtswirkung hat, wenn die im GB überflüssigerweise angegebene Tatsachengrundlage für die Unrichtigkeit nicht zutrifft, dieselbe Unrichtigkeit aber aus anderen Gründen besteht.⁸⁸⁸

- 226 Ist der Widersprechende nicht **Inhaber** des geschützten Rechts, sondern ein Pfandgläubiger des Berichtigungsanspruchs oder ein zur Ausübung dieses Anspruchs kraft Gesetzes, zB nach § 1368 BGB oder rechtsgeschäftlich ermächtigter Dritter, ist nur der **geschützte Berechtigte** selbst einzutragen.⁸⁸⁹ Dies gilt aber nicht für den auf Antrag des revozierenden Ehegatten eingetragenen Widerspruch; hier sind im Interesse eines effektiven Schutzes beide Ehegatten als Widerspruchsgeschützte zu nennen.⁸⁹⁰
- 227 **Analog § 874 BGB** bzw. **§ 885 Abs. 2 BGB** kann wegen der Einzelheiten auf die Eintragungsgrundlagen, also insbesondere die Bewilligung oder einstweilige Verfügung, **Bezug** genommen werden,⁸⁹¹ da die Eintragung des Widerspruchs nicht umständlicher sein kann als diejenige des durch ihn gesicherten Rechts. Zur Angabe des Berechtigten ist die Bezugnahme unzulässig.
- 228 Die **Eintragungsstelle** ist nach § 12 Abs. 2 GBV wie bei der Vormerkung geregelt. Die Wirksamkeit des Widerspruchs hängt nicht von der Eintragung in der richtigen Abteilung bzw. Spalte ab;⁸⁹² jedoch muss er auf dem für das betreffende Grundstück maßgeblichen Grundbuchblatt eingetragen sein.⁸⁹³
- 229 **e) Eintragungsgrund.** Der Eintragungsvermerk muss die verfahrensmäßige **Grundlage** des Widerspruchs **verlautbaren**; es ist also zu vermerken, ob er aufgrund einstweiliger Verfügung, rechtskräftigen oder vorläufig vollstreckbaren Urteils gemäß den §§ 894 f. ZPO oder einer Eintragungsbewilligung eingetragen ist. Bei Fehlen dieser Angabe ist jedoch die Eintragung nicht unwirksam; es liegt nur ein Verfahrensverstoß vor. Wird ein aufgrund einstweiliger Verfügung bzw. vorläufig vollstreckbaren Urteils eingetragener Widerspruch im Nachhinein bewilligt, erhält der Widerspruch eine weitere Eintragungsgrundlage. Diese bleibt bei Wegfall der Ersteren durch Aufhebung von Urteil oder einstweiliger Verfügung bestehen und bietet dem Widerspruchsberechtigten somit größere Bestandssicherheit, da sonst gemäß § 25 der Widerspruch auch ohne seine Bewilligung gelöscht werden könnte.⁸⁹⁴ Entsprechendes gilt für die spätere Verurteilung des Betroffenen zur Grundbuchberichtigung bei vorheriger Eintragung des Widerspruchs aufgrund einstweiliger Verfügung.⁸⁹⁵ Die nachträgliche Bewilligung oder Verurteilung ist in der Veränderungsspalte einzutragen.⁸⁹⁶
- 230 **f) Prüfungspflicht des GBA.** Das GBA **muss** die materielle Richtigkeit des bewilligten Widerspruchs oder der einstweiligen Verfügung **nicht prüfen**,⁸⁹⁷ sondern nur, ob die bewilligte oder angeordnete Eintragung grundbuchrechtlich zulässig ist.⁸⁹⁸ Es prüft insbesondere die gegenwärtige Eintragung des Verfügungsgegners als widerspruchsbetroffenen Rechtsinhabers⁸⁹⁹ (vgl. § 39). Für die Erzwingung der Voreintragung des Berechtigten aufgrund vollstreckbaren Titels gilt § 14 entsprechend, wobei die erforderlichen Legitima-

⁸⁸⁷ Meikel/Böttcher § 25 Rn. 33.

⁸⁸⁸ KG OLGE 44, 56 (59) = JFG 2, 291 (293 f.).

⁸⁸⁹ Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 79 mwN.

⁸⁹⁰ OLG Hamm NJW 1960, 436; aA Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 79.

⁸⁹¹ KEHE/Keller Einl. § 8 Rn. 16; MüKoBGB/Kohler BGB § 899 Rn. 16.

⁸⁹² RGZ 55, 340 (343).

⁸⁹³ Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 84.

⁸⁹⁴ Güthe/Triebel § 25 Rn. 39.

⁸⁹⁵ Güthe/Triebel § 25 Rn. 39.

⁸⁹⁶ Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 69.

⁸⁹⁷ OLG Karlsruhe JFG 3, 421 (422 f.).

⁸⁹⁸ Dazu auch Staudinger/Gursky BGB § 899 Rn. 76 mwN.

⁸⁹⁹ BayObLGZ 28, 633.