

GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht

Leitfaden und Lehrbuch

von

Kurt Stöber, Theodor Morvilius

3. Auflage

GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht – Stöber / Morvilius

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Grundbuchrecht, Registerrecht



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 61479 8

Stöber/Morvilius
GBO-Verfahren
und Grundstückssachenrecht

beck-shop.de

beck-shop.de

GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht

Einführung
und Lehrbuch

von

Kurt Stöber

Regierungsdirektor a.D.
Rothenburg ob der Tauber

fortgeführt von

Theodor Morvilius

Regierungsdirektor a.D.
Grünwald

3. neu bearbeitete und erweiterte Auflage



Verlag C.H. Beck München 2012

beck-shop.de

www.beck.de

ISBN 978 3 406 61479 8

© 2012 Verlag C.H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck: Nomos Verlagsgesellschaft,
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Textservice Zink, 74869 Schwarzach

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

beck-shop.de

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

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

beck-shop.de

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

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

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

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

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

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

Grünwald, im Juli 2012

Theodor Morvilius

beck-shop.de

Vorwort	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Schrifttumsverzeichnis	XXIX

§ 1. Das Grundstücks-Sachenrecht des BGB

A. Eigentum und dingliche Rechte	1
I. Das Sachenrecht	1
II. Rechte an Sachen	1
B. Erwerb eines Grundstücksrechts (§ 873 Abs. 1, § 925 BGB)	2
I. Erwerbsmöglichkeiten	2
II. Rechtsgeschäftliche Erwerbsvoraussetzungen	2
III. Verfügungsmacht, Verfügungsbefugnis	3
IV. Einigung mit dem Erwerber (Begünstigten)	4
V. Stellvertretung bei Einigung, Urteil	5
VI. Auflassung, Einigung für andere Rechtsänderungen	5
C. Aufhebung eines Rechts (§§ 875, 876, 1183 BGB)	6
D. Änderung des Rechtsinhalts (§ 877 BGB)	6
E. Rechtserwerb trotz nachträglicher Verfügungsbeschränkung (§ 878 BGB)	7
I. Schutz vor Verfügungsbeschränkungen	7
II. Bindung an die Einigung und die Aufhebungserklärung	7
III. Eintragungsantrag	8
IV. Materielle Erwerbserfordernisse	9
V. Sonstige Einzelheiten	9
F. Zwangsvollstreckung	10
G. Rang der Grundstücksrechte (§§ 879–881 BGB)	10
I. Das Rangverhältnis	10
II. Rangfähige Rechte	11
III. Rangbestimmung	12
IV. Rangänderung	13
V. Rangvorbehalt	13
H. Wertersatz bei Zwangsversteigerung (§ 882 BGB)	14
I. Anspruch auf Wertersatz	14
II. Geldbetrag des Wertersatzes	14
III. Höchstbetrag	15
I. Vormerkung (§ 883 BGB)	16
I. Die Vormerkung als Sicherungsmittel des Sachenrechts	16
II. Vormerkbare Ansprüche	17
III. Die Eigentumsvormerkung	20
IV. Entstehung der Vormerkung	21
V. Vormerkungsschutz	22
VI. Beseitigung einer vormerkungswidrigen Verfügung	24
VII. Übertragung der Vormerkung	25
VIII. Aufhebung der Vormerkung	25

Inhaltsverzeichnis

K. Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs (§ 891 BGB)	26
I. Rechtsvermutung	26
II. Besonderheit bei Briefrechten	27
III. Vormerkung	27
L. Gutgläubiger Erwerb (§§ 892, 893, 899a BGB)	27
I. Vertrauensschutz	27
II. Geschützte Rechtsvorgänge	28
III. Inhalt des Grundbuchs als Schutzbereich	29
IV. Kein Schutz bei Kenntnis oder Widerspruch	30
V. Rechtserwerb kraft gesetzlicher Fiktion	31
VI. Verfügungsbeschränkungen	31
VII. Leistungsbewirkung, sonstige Rechtsgeschäfte	32
VIII. Besonderheit bei Briefrechten, Forderung	32
IX. Besonderheit bei der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts	32
X. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung	33
XI. Grundbuchverfahren	36
M. Grundbuchunrichtigkeit (§ 894 BGB)	37
I. Unrichtigkeit des Grundbuchs	37
II. Anspruch auf Grundbuchberichtigung	38
III. Wirksamkeitsvermerk	39
N. Widerspruch (§ 899 BGB)	40
I. Der Widerspruch als Schutzvermerk	40
II. Die Eintragung des Widerspruchs	40

§ 2. Sachenrecht in den neuen Bundesländern

A. Inkrafttreten des Bundesrechts	41
B. Sachenrecht der früheren DDR	41
I. Eigentum	41
II. Rechte an Grundstücken	42
C. Gebäudeeigentum	44
I. Gebäudeeigentum als Eigentumsform	44
II. Gebäudegrundbuchblatt	45
III. Aufhebung eines Gebäudeeigentums	45
IV. Wochenendhäuser usw. bei vertraglich vereinbartem Nutzungsrecht	45
D. Gutgläubiger Erwerb im Beitrittsgebiet	46
E. Überleitung und Anpassung weiterer Rechtsverhältnisse	46

§ 3. Grundbuch, Grundbuchamt, Grundbuchverfahren (allgemein)

A. Grundbuchsystem und Grundbuch	48
B. Zuständigkeit (§ 1 GBO)	49
I. Sachliche Zuständigkeit	49
II. Örtliche Zuständigkeit	49
III. Funktionelle Zuständigkeit	50
IV. Verletzung der Zuständigkeitsbestimmungen	51
C. FamFG-Verfahrensrecht	52
I. Verfahrensgrundsätze	52
II. Einzelheiten	52
III. Verfahrensfähigkeit, Vertretung usw.	52
IV. Beweismittelbeschränkung, rechtliches Gehör	53
V. Entscheidung durch Beschluss, Inhalt, Rechtsbehelfsbelehrung	54

Inhaltsverzeichnis

VI. Bekanntmachungen	54
VII. Ordnungswidrige Eintragungen	54
VIII. Beschwerdeverfahren	55
D. Einrichtung des Grundbuchs	55
I. Die äußere Form des Grundbuchs	55
II. Das Grundbuchblatt	55
III. Grundakten	58
IV. Listen und Verzeichnisse	59
E. Anlegung des Grundbuchs	60
I. Erstanlegung	60
II. Nachträgliche Anlegung eines Grundbuchblatts	60
F. Grundbucheinsicht, Abschriften	61
I. Einsicht in das Grundbuch	61
II. Einsicht in Urkunden und Grundakten	62
III. Erteilung von Abschriften oder Ausdrucken	62
IV. Auskunft	62

§ 4. Grundbuchrecht in den neuen Bundesländern

A. Inkrafttreten des Bundesrechts	63
B. Grundbuchverfahrensrecht der früheren DDR	63
C. Überleitungsrecht	64

§ 5. Das Grundstück und seine Buchung

A. Definition des Grundstücks	64
B. Die Buchung des Grundstücks (§ 2 GBO)	65
I. Das amtliche Verzeichnis der Grundstücke	65
II. Einrichtung des Liegenschaftskatasters	67
III. Das Flurstück als Buchungseinheit	68
C. Das Grundbuchblatt (§§ 3, 4 GBO)	69
I. Möglichkeiten der Grundstücksbuchung	69
II. Buchung eines dienenden Grundstücks	69
III. Buchungsfreie Grundstücke	70
D. Änderung von Bestandsangaben	71

§ 6. Materielles Recht und Grundbuchverfahren

I. Eintragungsprinzip und Grundbuchverfahren	73
II. Grundsätze des Grundbuchverfahrens	74
III. Bewilligung und beschränkte Sachprüfung	74

§ 7. Der Eintragungsantrag (§§ 13–17 GBO)

A. Antragsgrundsatz (§ 13 GBO)	75
I. Eintragung auf Antrag	75
II. Rechtsnatur und Bedeutung des Eintragungsantrags	75
B. Antragsberechtigung	76
I. Betroffener und Begünstigter	76
II. Antragsberechtigung und Verfügungsbefugnis	77
III. Mehrere Antragsberechtigte	78
IV. Verfahrensfähigkeit	78

Inhaltsverzeichnis

C. Inhalt, Form und Eingang des Antrags	78
I. Inhalt	78
II. Form	79
III. Eingangszeitpunkt	79
IV. Vertretung durch einen Bevollmächtigten	80
V. Materielle Wirkung des Antrags	81
D. Erweitertes Antragsrecht für Grundbuchberichtigung (§ 14 GBO)	81
I. Erweiterte Antragsberechtigung	81
II. Urkundenvorlage	82
E. Antragsrecht des Notars (§ 15 Abs. 2 GBO)	82
I. Gesetzliche Antragsermächtigung	82
II. Vertreter oder Bote	85
III. Antrag des Notars und der Beteiligten	86
IV. Entgegennahme gerichtlicher Verfügungen	86
F. Antrag unter Vorbehalt; Verbindung mehrerer Eintragungen (§ 16 GBO)	86
I. Kein Eintragungsantrag unter Vorbehalt	86
II. Verbindung mehrerer Eintragungen	87
G. Erledigung mehrerer Anträge (§ 17 GBO)	89
I. Vorzug des früher gestellten Antrags	89
II. Anwendungsbereich des § 17 GBO	90
III. Erledigung des früher gestellten Antrags	90
IV. Auswirkungen auf den später gestellten Antrag	91
V. Ausnahmen für später beantragte Eintragung	91
VI. Verstoß gegen § 17 GBO	92
VII. Anträge für verschiedene Rechte	92
H. Zurücknahme des Eintragungsantrags	93
I. Zulässigkeit und Form	93
II. Antragsrücknahme bei Mitwirkung des Notars	93

§ 8. Die Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO)

A. Bewilligungsgrundsatz	94
I. Bewilligung als Eintragungsgrundlage	94
II. Rechtsnatur, Form	94
B. Bewilligungsberechtigung	95
I. Der Betroffene	95
II. Der nur mittelbar und der möglicherweise Betroffene	97
III. Mehrere Betroffene	98
IV. Verfahrensfähigkeit des Betroffenen	98
C. Inhalt der Eintragungsbewilligung	98
I. Erfordernisse	98
II. Die Berichtigungsbewilligung	99
III. Die Löschungsbewilligung	100
IV. Eindeutigkeit des Inhalts	100
V. Bedingung, Vorbehalt	100
VI. Auslegung	101
VII. Vertretung	101
D. Wirksamkeit der Eintragungsbewilligung	101
I. Wirksamwerden	101
II. Kein Widerruf	102

Inhaltsverzeichnis

III. Beendigung der Wirksamkeit	102
IV. Bindung	103
E. Bewilligung durch einen Nichtberechtigten	103
I. Unwirksamkeit der Bewilligung	103
II. Wirksamwerden	104

§ 9. Nachweis der Einigung bei Auflassung usw. (§ 20 GBO)

A. Einigung als Eintragungserfordernis	105
I. Eintragung erst nach Einigung	105
II. Bewilligungserfordernis	105
B. Auflassung eines Grundstücks (§ 925 BGB)	106
C. Erklärung der Auflassung	107
I. Wirksamkeitsvoraussetzung	107
II. Das Grundstück als Gegenstand der Auflassung	108
III. Gemeinschaftsverhältnis mehrerer Erwerber	108
IV. Bedingungsfeindlichkeit der Auflassung	109
D. Zuständigkeit für Auflassungserklärung, Prozessvergleich	110
I. Notar	110
II. Gerichtlicher Vergleich	112
III. Konsularbeamte	112
E. Vertretung bei Auflassung	113
I. Vertretung statt persönlicher Anwesenheit	113
II. Vollmachtlose Vertretung	113
F. Urteil auf Abgabe der Auflassungserklärung (§ 894 ZPO)	113
G. Nachweis der Auflassung	114
I. Form des Nachweises	114
II. Verstoß gegen § 20 GBO	115

§ 10. Eintragung bei Entziehung und Beschränkung der Verfügungsbefugnis

A. Verfügungsbeschränkungen	115
I. Beschränkung des Rechtsinhabers	115
II. Grundbucheintragung der Verfügungsbeschränkung	116
B. Entziehung der Verfügungsbefugnis	116
I. Entzug der Verfügungs- und Bewilligungsbefugnis	116
II. Unwirksamkeit der Rechtshandlungen nach Entzug	117
III. Auswirkungen der Grundbucheintragung	118
IV. Reihenfolge mehrerer Grundbucheintragungen	118
V. Verlust der Verfügungs- und Bewilligungsbefugnis erst kurz vor Grundbucheintragung	119
VI. Gutgläubenserwerb durch Mitwirkung des Grundbuchamts	120
VII. Kenntnis des Grundbuchamts vom Verfügungs- und Bewilligungsentzug	123
C. Beschränkung der Verfügungsbefugnis	123
I. Auswirkungen der Beschränkung	123
II. Gesetzliche Verfügungsbeschränkungen ohne Grundbuch- eintragung	124
III. Entstehen der Verfügungsbeschränkung erst mit Grundbuch- eintragung	124

Inhaltsverzeichnis

D. Besonderheit bei relativen Verfügungsbeschränkungen	124
I. Eintragung relativer Verfügungsbeschränkungen	124
II. Rechtsfolgen	125
III. Vollzugsreihenfolge mehrerer Grundbucheintragungen	125
IV. Kenntnis des Grundbuchamts von einer Verfügungsbeschränkung	127

§ 11. Behandlung subjektiv-dinglicher Rechte

A. Bewilligung bei subjektiv-dinglichen Rechten (§ 21 GBO)	129
I. Rechtsinhaber und mittelbar Betroffene bei subjektiv-dinglichen Rechten	129
II. Erleichterung des Grundbuchverkehrs	130
B. Vermerk eines subjektiv-dinglichen Rechts (§ 9 GBO)	131
I. Antragsberechtigung	131
II. Eintragung des Vermerks	131
III. Berichtigung des Vermerks	132
IV. Materielle Auswirkungen	133

§ 12. Grundbuchberichtigung bei Unrichtigkeitsnachweis

A. Nachgewiesene Unrichtigkeit (§ 22 Abs. 1 GBO)	133
I. Berichtigung des Grundbuchs	133
II. Anforderungen an den Unrichtigkeitsnachweis	134
III. Offenkundige Grundbuchunrichtigkeit	134
B. Berichtigende Eigentümereintragung (§ 22 Abs. 2 GBO)	134
C. Besonderheit bei Vormerkung und Widerspruch (§ 25 GBO)	135
I. Aufhebung der Eintragungsgrundlage	135
II. Löschung aus anderen Gründen	136

§ 13. Löschung zeitlich beschränkter Rechte

A. Beschränkung auf Lebenszeit des Berechtigten (§ 23 GBO)	136
I. Lebenszeitrechte	136
II. Möglichkeit von Rückständen	137
III. Lösungsklausel	139
B. Sonstige zeitliche Beschränkung (§ 24 GBO)	140
I. Zeitlich beschränkte Rechte	140
II. Vornahme der Löschung	141
III. Vorzeitiges Erlöschen mit Tod des Berechtigten	141

§ 14. Abtretung und Belastung von Briefrechten (§ 26 GBO)

I. Abtretung eines Briefrechts	142
II. Abtretungserklärung als Eintragungsgrundlage	142
III. Abtretung eines Grundpfandrechts ohne Brief	143
IV. Weitere Fälle für Ersatz der Eintragungsbewilligung	143

§ 15. Nachweis der Eintragungsunterlagen (§§ 29, 30, 32, 33 GBO)

A. Beibringung	144
I. Vorlage der Eintragungsunterlagen	144
II. Nachweis in Urkundenform	144
B. Form der Eintragungsunterlagen	145
I. Antrag, Bewilligung und sonstige Erklärungen	145

Inhaltsverzeichnis

II. Nachweis anderer Eintragungsvoraussetzungen	146
C. Öffentliche und öffentlich beglaubigte Urkunden	146
I. Die öffentliche Urkunde	146
II. Die öffentlich beglaubigte Urkunde	149
D. Vorlage in Urschrift, Ausfertigung, beglaubigter Abschrift	149
I. Öffentliche Urkunde	149
II. Öffentlich beglaubigte Urkunde	150
III. Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift	150
E. Verwertung von Erfahrungssätzen	151
F. Nachweise aus Handels-, Partnerschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Güterrechtsregister (§§ 32, 33 GBO)	152
I. Notarbescheinigung	152
II. Amtlicher Registerausdruck oder beglaubigte Registerabschrift	153
III. Zeitpunkt des Nachweises	153
IV. Bezugnahme auf das Register	154
V. Vertretungsregelungen	154
VI. Güterrechtsregister	156

§ 16. Nachweis der Erbfolge und anderer Rechtsnachfolgefälle

A. Erbschein (§ 35 Abs. 1 Satz 1 GBO)	156
I. Erbschein für Nachweis der Erbfolge	156
II. Vorlage in Urschrift oder Ausfertigung	157
III. Richtigkeitsvermutung	158
IV. Ausländer als Erblasser	158
B. Verfügung von Todes wegen (§ 35 Abs. 1 Satz 2 GBO)	158
I. In öffentlicher Urkunde	158
II. Auslegung der Verfügung von Todes wegen	159
III. Zusätzliches eigenhändiges Testament	160
C. Andere Beweismittel bei geringem Grundstückswert (§ 35 Abs. 3 GBO)	160
I. Voraussetzungen	160
II. Andere Nachweise	161
III. Löschung kleinerer Rechte	161
D. Fortgesetzte Gütergemeinschaft, Testamentsvollstreckung (§ 35 Abs. 2 GBO)	161
I. Fortgesetzte Gütergemeinschaft	161
II. Testamentsvollstreckung	161
E. Überweisungszeugnis (§§ 36, 37 GBO)	162

§ 17. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO)

I. Behördenersuchen als Eintragungsgrundlage	162
II. Form und Inhalt des Behördenersuchens	163
III. Grundbuchamtliche Prüfung des Ersuchens	164
IV. Reihenfolge der Erledigung	164
V. Rücknahme und Berichtigung	164

§ 18. Voreintragung des Betroffenen

A. Voreintragungsgrundsatz (§ 39 GBO)	165
I. Eintragung des Berechtigten	165
II. Der Betroffene	165

Inhaltsverzeichnis

III. Voreintragung auf Antrag	167
IV. Richtiger Name	167
B. Besonderheit bei Briefrechten (§ 39 Abs. 2 GBO)	167
C. Ausnahme für Erben (§ 40 GBO)	168
I. Entbehrlichkeit der Voreintragung	168
II. Zulässige Voreintragung	169
D. Eigentümergrundschild und andere Ausnahmen	169
I. Besonderheit bei der Eigentümergrundschild (-hypothek)	169
II. Weitere Ausnahmen von der Voreintragung	170

§ 19. Vorlegung der Grundpfandrechtsbriefe (§§ 41–43 GBO)

I. Gründe zur Briefvorlage	171
II. Vornahme von Eintragungen	171
III. Eintragungsvermerk auf dem Brief	173
IV. Rückgabe des Briefes	173
V. Ausschließungsbeschluss	173
VI. Ausnahmen von der Briefvorlage	174
VII. Besonderheiten	174

§ 20. Behördliche Genehmigungen

A. Behördliche Genehmigung als Wirksamkeitsvoraussetzung	175
B. Genehmigung des Familien- oder Betreuungsgerichts	175
I. Genehmigungserfordernisse	175
II. Einzelne Genehmigungstatbestände	176
III. Prüfung durch das Grundbuchamt	179
IV. Nachweise	180
V. Form der Nachweise	181
VI. Fehlender Nachweis	182
C. Beispiele für behördliche Genehmigungen (Bescheinigungen)	183
D. Weitere behördliche Genehmigung im Beitrittsgebiet	185
I. Grundstücksverkehrsgenehmigung	185
II. Investitionsvorrangbescheid	186

§ 21. Prüfung der beantragten Eintragung

A. Prüfungspflicht des Grundbuchamts	186
B. Prüfung im Einzelnen	186
C. Zu prüfender Sachverhalt	187
I. Grundbuchinhalt und Eintragungsunterlagen	187
II. Grundbuchunrichtigkeit	188
III. Weitere Prüfung bei Auflassung und in Erbbaurechtsfällen	189

§ 22. Vollzugshindernisse (§ 18 GBO)

A. Beanstandung von Antragshindernissen	190
I. Verfahren bei einem Eintragungshindernis	190
II. Andere Erledigung	191
B. Zwischenverfügung	191
I. Zwischenverfügung als Regel	191
II. Einzelfälle	192
III. Inhalt der Zwischenverfügung	193

Inhaltsverzeichnis

IV. Bekanntmachung	195
V. Vormerkung oder Widerspruch bei weiterem Antrag	195
C. Zurückweisung des Antrags	196
I. Voraussetzungen	196
II. Entscheidung	196
D. Rechtsbehelfe	197

§ 23. Eintragungsverfügung, Eintragungsmitteilung

A. Eintragungsverfügung (§ 44 Abs. 1 Satz 2, § 130 GBO)	197
B. Eintragungsmitteilung (§ 55 GBO)	198
I. Mitteilungspflichten	198
II. Verfügung und Inhalt der Mitteilung	199
III. Verzicht auf Mitteilung	199
IV. Sonstige Bekanntmachungsvorschriften	199

§ 24. Die Grundbucheintragung

A. Eintragungsvermerk	200
I. Inhalt der Grundbucheintragung	200
II. Bezugnahme auf Eintragungsbewilligung	200
III. Eintragung bei Grundbuchberichtigung	200
IV. Verfahrensrecht	201
B. Bezeichnung des Berechtigten (§ 15 GBV)	201
I. Natürliche Personen	201
II. Handels- und Partnerschaftsgesellschaften	202
III. Der eingetragene Verein	202
IV. Andere juristische Personen	203
V. Die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR)	203
VI. Der nicht rechtsfähige Verein (§ 54 BGB)	203
VII. Der subjektiv-dingliche Berechtigte	204
VIII. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	204
C. Gemeinschaftliche Rechte (§ 47 GBO)	204
I. Eintragung eines gemeinschaftlichen Rechts	204
II. Bruchteilsgemeinschaft	204
III. Gemeinschafts-Rechtsverhältnis	204
IV. Alternativ- und Sukzessivberechtigung	205
D. Bezeichnung des Rechts bei Belastung des Grundstücks	206
E. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§§ 874, 1115 BGB, § 44 Abs. 2 GBO)	207
I. Zulässigkeitsrahmen	207
II. Ausschluß der Bezugnahme	207
III. Erweiterte Bezugnahme	208
IV. Erfordernisse der Bezugnahme, andere Urkunde	208
V. Bezugnahme als Sollregelung	209
VI. Fassung der Eintragung bei Bezugnahme	209
VII. Wirkung der Bezugnahme	210
F. Datumsangabe und Unterzeichnung	210
I. Tagesangabe und Unterschrift	210
II. Maschinelle Grundbuchführung	211

Inhaltsverzeichnis

§ 25. Rangvermerk (§ 45 GBO)

I. Rangwahrung bei Grundbucheintragung	211
II. Eintragung eines Rangvermerks	212
III. Abweichende Rangbestimmung	212

§ 26. Formen der Löschung, Mitbelastung und andere Vermerke

A. Löschung (§ 46 GBO)	214
I. Möglichkeiten der Löschung eines Rechts	214
II. Eintragungsvoraussetzungen	215
III. Entlassung aus der Mithaft	216
IV. Verfügungsbeschränkung, Vormerkung, Widerspruch	216
B. Vermerke über Mitbelastung usw. (§§ 48, 50–52 GBO)	216

§ 27. Verfügung des Eigentümers über Flächenteile des Grundstücks

A. Vereinigung von Grundstücken (§ 890 Abs. 1 BGB, § 5 GBO)	217
I. Zulässigkeit und Rechtsfolge	217
II. Eintragungserfordernisse	217
III. Grundbucheintragung	219
B. Bestandteilszuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB, § 6 GBO)	220
I. Zulässigkeit und Rechtsfolge	220
II. Eintragungserfordernisse	221
III. Grundbucheintragung	221
C. Teilung eines Grundstücks (§ 903 BGB)	222
I. Zulässigkeit und Rechtsfolge	222
II. Eintragungserfordernisse	222
III. Grundbucheintragung	223
D. Buchung mit Zuflurstück	224
I. Das Zuflurstück	224
II. Grundbucheintragung	225

§ 28. Eintragung eines neuen Eigentümers

A. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück	226
I. Auflassung und Eintragung	226
II. Grundbucheintragung	226
B. Übertragung des Eigentums bei einem Zuflurstück	227
I. Zuflurstück als Erwerbsfläche	227
II. Grundbucheintragung	227
C. Eintragung von Eheleuten in Gütergemeinschaft	228
I. Gesamtgut der Gütergemeinschaft	228
II. Grundbucheintragung	228
D. Eintragung der Erbfolge	228
I. Eintragungsvoraussetzungen	228
II. Grundbucheintragung	229
III. Nacherbschaft, Testamentsvollstreckung	229
IV. Erbteilsübertragung	230

§ 29. Eintragung einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018–1029 BGB)

I. Rechtsnatur, Entstehung	230
II. Berechtigung	231

Inhaltsverzeichnis

III. Belastungsgegenstand	231
IV. Dienstbarkeit auf einem Grundstücksteil	232
V. Inhalt	233
VI. Vorteil für das herrschende Grundstück	236
VII. Inhaltsänderung	237
VIII. Gesetzliches Begleitschuldverhältnis	237
IX. Grundbucheintragung	239
X. Aktivvermerk	241
XI. Erlöschen	241
XII. Altrechtliche Grunddienstbarkeiten	243

§ 30. Eintragung eines Nießbrauchs (§§ 1030–1089 BGB)

I. Rechtsnatur, Entstehung	244
II. Berechtigung	244
III. Belastungsgegenstand	245
IV. Inhalt, Übertragbarkeit	245
V. Gesetzliches Schuldverhältnis	247
VI. Grundbucheintragung	248
VII. Genehmigungserfordernisse	249
VIII. Erlöschen	250
IX. Nießbrauch an einem Recht	251

§ 31. Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (§§ 1090–1092 BGB)

I. Rechtsnatur, Entstehung	251
II. Berechtigung	251
III. Belastungsgegenstand	253
IV. Inhalt	253
V. Übertragbarkeit	255
VI. Grundbucheintragung	257
VII. Erlöschen	258

§ 32. Eintragung eines Wohnungsrechts (§ 1093 BGB)

I. Rechtsnatur	258
II. Berechtigung	258
III. Belastungsgegenstand	259
IV. Inhalt	260
V. Grundbucheintragung	261
VI. Erlöschen	262

§ 33. Eintragung eines Vorkaufsrechts (§§ 1094–1104 BGB)

I. Rechtsnatur, Entstehung	262
II. Berechtigung	263
III. Belastungsgegenstand	264
IV. Inhalt, Übertragbarkeit	265
V. Grundbucheintragung	266
VI. Ausübung des Vorkaufsrechts	266
VII. Erlöschen	267

§ 34. Eintragung einer Reallast (§§ 1105–1112 BGB)

I. Rechtsnatur, Entstehung	268
II. Berechtigung	268

Inhaltsverzeichnis

III. Belastungsgegenstand	269
IV. Inhalt der Reallast	270
V. Übertragbarkeit, Umwandlung	272
VI. Grundbucheintragung	273
VII. Landesrechtliche Besonderheiten	273
VIII. Erlöschen	273

§ 35. Eintragung eines Leibgedings (Altenteils) (§ 49 GBO)

I. Begriff, zuzuordnende Rechte	274
II. Mehrere Berechtigte	276
III. Inhalt der Grundbucheintragung	276
IV. Änderung, Erlöschen	277

§ 36. Eintragung einer Hypothek (§§ 1113–1190 BGB)

A. Die Hypothek (§ 1113 BGB)	278
I. Gesetzlicher Inhalt, Entstehung	278
II. Grundbucheintragung	279
III. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	282
B. Die Briefhypothek (§ 1116 Abs. 1 BGB)	283
I. Erteilung des Briefs	283
II. Aushändigung des Briefs	285
III. Bedeutung des Hypothekenbriefs	286
C. Die Buchhypothek (§ 1116 Abs. 2 BGB)	286
D. Die Sicherungshypothek (§ 1184 BGB)	286
I. Wesensmerkmal	286
II. Höchstbetragshypothek	287
E. Die Zwangssicherungshypothek (§§ 864, 866–868 ZPO)	287
I. Rechtsnatur, Entstehung	287
II. Eintragungsverfahren	288
III. Vollstreckung öffentlich-rechtlicher Ansprüche	289
IV. Grundbucheintragung	290
V. Keine Gesamt-Zwangshypothek	291
VI. Arresthypothek	291
VII. Einzelfragen	293
F. Abtretung der Hypothek (§§ 398, 873, 1154, 1155 BGB)	293
I. Abtretung der Hypothekenforderung	293
II. Grundbucheintragung	293
G. Aufhebung, Erlöschen (§§ 875, 876, 1183 BGB)	293

§ 37. Eintragung einer Grundschild und Rentenschild

A. Die Grundschild (§§ 1191–1195 BGB)	295
I. Gesetzlicher Inhalt, Entstehung	295
II. Grundbucheintragung	295
III. Brieferteilung und Ausschluss	297
IV. Der Sicherungsvertrag	297
V. Aufhebung, Erlöschen	299
B. Die Eigentümergrundschild (§§ 1196, 1197 BGB)	299
C. Die Rentenschild (§§ 1199–1203)	299
I. Gesetzlicher Inhalt, Entstehung	299
II. Ablösung	300

Inhaltsverzeichnis

§ 38. Eintragung und Vorbehalt von Änderungen

A. Inhaltsänderungen (§ 877 BGB)	300
I. Begriff, Voraussetzungen	300
II. Beispielhafte Aufzählung	300
III. Eintragungsgrundlage	301
IV. Grundbucheintragung	302
B. Rangänderung (§ 880 BGB)	302
I. Eintragungsgrundlagen für nachträgliche Änderung der Rangverhältnisse	302
II. Grundbucheintragung	303
III. Aufhebung der Rangänderung	304
C. Rangvorbehalt (§ 881 BGB)	304
I. Rangvorbehalt für noch einzutragende Rechte	304
II. Eintragungsgrundlagen	304
III. Grundbucheintragung	305
IV. Eintragung des vorbehaltenen Rechts	305
D. Vormerkung (§ 883 BGB)	306
I. Sicherung von Rechtsänderungen	306
II. Eintragungsgrundlage	306
III. Genehmigungen	307
IV. Vollziehungsfrist bei einstweiliger Verfügung	309
V. Noch nicht vermessene Grundstücksfläche	309
VI. Grundbucheintragung	309
E. Pfandunterstellung (Nachbelastung)	310
I. Pfandunterstellung dinglicher Rechte	310
II. Eintragungsgrundlage	311
III. Grundbucheintragung	312
F. Zinserhöhung, Erweiterung anderer Nebenleistungen	314
I. Zinserhöhung als Inhaltsänderung	314
II. Eintragungsgrundlage	315
III. Grundbucheintragung	315
IV. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	315
V. Rang	315
G. Zinsherabsetzung	317
I. Zinsermäßigung als Teilaufhebung	317
II. Eintragungsgrundlage	317
III. Grundbucheintragung	317

§ 39. Vor- und Nacherbschaft, Testamentsvollstreckung

A. Vorerbenverfügungen (§ 51 GBO, §§ 2112–2115 BGB)	318
I. Beschränkung des Vorerben	318
II. Nacherbenvermerk	319
III. Verfügungen des Vorerben bei eingetragenen Nacherbenvermerk	320
IV. Verfügung des Vorerben bei nicht eingetragenen Nacherbenvermerk	321
V. Löschung des Nacherbenvermerks	322
B. Grundbucheintragungen bei Testamentsvollstreckung (§ 52 GBO, §§ 2197 ff BGB)	323
I. Testamentsvollstreckung	323
II. Testamentsvollstreckervermerk	324

Inhaltsverzeichnis

III. Ausschluß der Verfügungsbefugnis des Erben	325
IV. Verfügungen des Testamentsvollstreckers	325
V. Löschung des Testamentsvollstreckervermerks	325

§ 40. Amtswiderspruch, Amtslöschung

A. Der Amtswiderspruch (§ 53 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 GBO)	326
I. Widerspruch infolge Grundbuchunrichtigkeit	326
II. Voraussetzungen des Amtswiderspruchs	327
III. Grundbucheintragung	329
IV. Löschung	329
B. Amtslöschung (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GBO)	330
I. Löschung einer Eintragung von Amts wegen	330
II. Die inhaltlich unzulässige Eintragung	330
III. Wirkungen der Amtslöschung	331
IV. Grundbucheintragung	331

§ 41. Erbbaurecht

A. Begründung eines Erbbaurechts	331
I. Begriff	331
II. Entstehen des Erbbaurechts	332
III. Berechtigter	333
IV. Belastungsgegenstand	333
V. Rang	335
VI. Inhalt des Erbbaurechts	337
VII. Grundbucheintragung	345
B. Verfügungen über das Erbbaurecht	347
I. Veräußerung	347
II. Belastung des Erbbaurechts	347
III. Inhaltsänderungen	347
IV. Beendigung des Erbbaurechts	348
C. Erbbauzins (§§ 9, 9a ErbbauRG)	350
I. Begriff	350
II. Berechtigung	350
III. Inhalt	350
IV. Weitergehender Inhalt	352
V. Abänderungen	353
VI. Grundbucheintragung	353
D. Vormerkung auf Erbbauzinserhöhung	354
I. Voraussetzung	354
II. Grundbucheintragung	354
E. Bekanntmachungen	354

§ 42. Wohnungs- und Teileigentum

A. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	355
I. Rechtsnatur, Begriffsbestimmungen	355
II. Abgrenzungskriterien für Gemeinschafts- und Sondereigentum	356
III. Inhalt des Sondereigentums	358
IV. Begründungsvoraussetzungen	360
V. Prüfung durch das Grundbuchamt	363
VI. Grundbucheintragung	364

Inhaltsverzeichnis

VII. Sondernutzungsrecht	366
VIII. Belastung des Wohnungseigentums	367
IX. Veräußerung, Erwerb	368
B. Veränderungen am Wohnungseigentum	370
I. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum und umgekehrt	370
II. Veräußerung von Sondereigentum an einen anderen Wohnungseigentümer	372
III. Änderung der Miteigentumsbruchteile (Quotenänderung)	374
IV. Unterteilung von Wohnungseigentum ohne und mit Veräußerung	376
V. Bildung neuer Wohnungseigentumseinheiten	379
VI. Vereinigung und Bestandteilszuschreibung bei mehreren Einheiten	380
VII. Zuerwerb und Veräußerung einer Grundstücksfläche	382
VIII. Nachträgliche Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer (§ 10 Abs. 3 WEG)	383
IX. Übertragung und Aufhebung eines Sondernutzungsrechts	385
C. Aufhebung des Sondereigentums	387

§ 43. Wohnungs- und Teilerbbaurecht (§ 31 WEG)

I. Begründung	388
II. Inhalt	389
III. Grundbucheintragung	390
IV. Aufhebung, Erlöschen	390

§ 44. Eintragung eines Dauerwohn- und Dauernutzungsrechts (§§ 31–42 WEG)

I. Rechtsnatur und Entstehung	391
II. Berechtigung	391
III. Belastungsgegenstand	392
IV. Inhalt	392
V. Grundbucheintragung und ihre Voraussetzungen	394
VI. Erlöschen	395

Anhang

1. Grundbuchordnung	397
2. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung – GBV)	397
3. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrund- buchverfügung – WGV)	428
Sachverzeichnis	431