

# Grundbuchrecht

von

Dr. Johannes Holzer, Aksel Kramer

2. Auflage

[Grundbuchrecht – Holzer / Kramer](#)

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

Thematische Gliederung:

[Grundbuchrecht, Registerrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2004

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 51696 2

## Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis .....	XXIII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXVII

### 1. Teil. Das Grundbuchrecht im System der Registerverfahren

### 2. Teil. Das Grundbuch

1. Bedeutung des Grundbuchs in der Rechts- und Wirtschaftspraxis .....	3
2. Quellen des Grundbuchrechts .....	3
a) Die Grundbuchordnung (GBO) .....	3
b) Andere Rechtsquellen .....	4
3. Entwicklung des Grundbuchrechts .....	4
4. Grundstück und Liegenschaftskataster .....	5
a) Grundstück im Rechtssinne .....	5
b) Das Liegenschaftskataster .....	6
c) Flurstück .....	7
d) Verhältnis Grundstück – Flurstück .....	8
5. Entstehung von Grundstücken .....	9
a) Vereinigung, § 5 GBO .....	9
aa) Grundsatz .....	9
bb) Voraussetzungen .....	9
cc) Verstöße gegen § 5 GBO .....	12
dd) Wirkung der Vereinigung .....	12
ee) Rechtsmittel .....	12
b) Die Zuschreibung, § 6 GBO .....	12
aa) Grundsatz .....	12
bb) Voraussetzungen .....	12
cc) Wirkung der Zuschreibung .....	13
dd) Rechtsmittel .....	14
c) Die Teilung .....	14
aa) Grundsatz .....	14
bb) Voraussetzungen .....	14
cc) Wirkung der Teilung .....	15
dd) Rechtsmittel .....	15
6. Grundbuchsysteme vor Inkrafttreten der GBO .....	15
7. Äußere Form des Grundbuchs .....	17
a) Festes Grundbuch und Loseblattgrundbuch .....	17
b) EDV-Grundbuch .....	18
c) Anlegung und Bearbeitung des EDV-Grundbuchs .....	19
aa) Anlegung .....	19
bb) Bearbeitung des EDV-Grundbuchs .....	21
d) Arten der Grundbücher, insbesondere Erbbaugrundbuch .....	22
8. Grundbuchblatt und Buchungszwang .....	22
9. Buchungssysteme .....	23
a) Realfolium, § 3 Abs. 1 Satz 1 GBO .....	23
b) Personalfolium, § 4 Abs. 1 GBO .....	23
aa) Grundsatz .....	23
bb) Sinn .....	24

## *Inhalt*

cc) Voraussetzungen .....	24
dd) Rechtsmittel .....	25
10. Aufgaben und Funktionen des Grundbuchs .....	25
a) Aufgaben des Grundbuchs .....	25
b) Funktionen des Grundbuchs .....	25
aa) Übertragungs- oder Konstitutivwirkung .....	26
bb) Vermutungswirkung .....	26
cc) Gutgläubenswirkung .....	26
dd) Schutzwirkung .....	26
11. Grundprinzipien des Grundbuchrechts .....	27
a) Legalitätsprinzip .....	27
b) Formelles Konsensprinzip (Grundsatz der Bewilligung) .....	28
c) Formelles Publizitätsprinzip .....	28
d) Prioritätsprinzip .....	28
12. Der Inhalt des Grundbuchs .....	28
a) Eintragungen tatsächlicher Art .....	28
b) Eintragungen rechtlicher Art .....	29
13. Führung und Aufbau des Grundbuchs .....	29
a) Führung des Grundbuchs .....	29
b) Der Aufbau des Grundbuchblattes .....	29
c) Die Einteilung des Grundbuchblattes .....	29
aa) Aufschrift, § 5 GBV .....	30
bb) Bestandsverzeichnis, § 6 GBV .....	30
cc) Abteilung I, § 9 GBV .....	31
dd) Abteilung II, § 10 GBV .....	31
ee) Abteilung III, § 11 GBV .....	32
14. Schließung und Umschreibung von Grundbüchern .....	32
a) Schließung, Umschreibung wegen Unübersichtlichkeit und auf neue Blattvordrucke .....	32
b) Zwangseintragungen .....	33
15. Subjektiv-dingliche Rechte und Anteilsbuchung .....	34
a) Subjektiv-dingliche Rechte, § 9 GBO .....	34
aa) Grundsatz .....	34
bb) Voraussetzungen .....	34
b) Anteilsbuchung, § 3 Abs. 4 GBO .....	35
16. Grundakten und Verzeichnisse des Grundbuchamts .....	35
17. Die Grundbucheinsicht .....	36
a) Grundsatz .....	36
b) Berechtigtes Interesse .....	39
aa) Definition .....	39
bb) Einzelfälle .....	40
cc) Darlegung des berechtigten Interesses .....	42
dd) Umfang der Einsicht .....	43
ee) Ausübung des Einsichtsrechts .....	44
ff) Einsicht in das EDV-Grundbuch .....	44
gg) Rechtsmittel und rechtliches Gehör .....	45
c) Exkurs: Einsicht in geschlossene Grundbuchblätter .....	46

## **3. Teil. Das Grundbuchverfahren**

1. Vorbemerkung .....	47
2. Allgemeine Verfahrensvoraussetzungen .....	47
a) Allgemeines .....	47
b) Örtliche Zuständigkeit .....	48

## *Inhalt*

aa) Grundsatz .....	48
bb) Zuständigkeitsbestimmung .....	49
cc) Fehlende Zuständigkeit .....	49
c) Sachliche Zuständigkeit .....	49
aa) Grundsatz .....	49
bb) Fehlende Zuständigkeit .....	49
d) Funktionelle Zuständigkeit .....	50
aa) Allgemeines .....	50
bb) Handeln funktionell unzuständiger Personen .....	52
3. Rechtliches Gehör .....	53
a) Grundsatz .....	53
b) Verstöße .....	53
4. Verfahrensbeteiligung und Grundbuchfähigkeit .....	54
5. Grundbuchfähigkeit .....	55
a) Natürliche Person .....	55
b) Juristische Personen und ihre Vorgesellschaften .....	56
c) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	56
aa) Vermögensrechtliche Lehre .....	57
bb) Personenrechtliche Lehre .....	57
cc) Auswirkungen auf die Grundbuchfähigkeit .....	57
d) Erbengemeinschaft, nicht eingetragener Verein und politische Partei .....	59
e) Die Handels- und Partnerschaftsgesellschaft .....	59
6. Bezeichnung der Berechtigten im Grundbuch .....	60

## **4. Teil. Das Antragsverfahren**

1. Allgemeines .....	61
a) Kernbereich der GBO .....	61
b) Aufbau des Gesetzes .....	61
c) Prüfungsschema zum Antragsverfahren .....	62
2. Zweck und Geltungsbereich des Antragsverfahrens .....	63
3. Der Eintragungsantrag .....	64
a) Rechtsnatur des Eintragungsantrags .....	64
b) Wirkungen des Antrags .....	64
aa) Formelle Wirkung .....	64
bb) Materielle Wirkung .....	65
cc) Vorrangwirkung .....	65
c) Antragsberechtigung .....	65
aa) Grundsatz .....	65
bb) Gewinnender Teil .....	66
cc) Verlierender Teil .....	66
dd) Erweiterung der Antragsberechtigung auf mittelbar Beteiligte .....	66
ee) Beschränkung der Antragsberechtigung .....	66
d) Inhalt des Antrags .....	67
aa) Eintragungsbegehren .....	67
bb) Antragsteller .....	68
cc) Erlaubter Inhalt .....	68
dd) Übereinstimmung mit der Bewilligung .....	69
ee) Antrag unter Vorbehalt, § 16 GBO .....	69
e) Rechts- und Geschäftsfähigkeit des Antragstellers und des Vertreters .....	70
f) Vertretung .....	71
aa) Prozessvollmacht des Anwalts .....	71
bb) Postmortale Vollmacht .....	71
cc) Sonderproblem: Vollmacht des Notars, § 15 GBO .....	72

## *Inhalt*

g) Form des Antrags .....	75
aa) Reiner Antrag .....	75
bb) Gemischter Antrag .....	77
cc) Antragsrücknahme .....	77
4. Die Bewilligung, § 19 GBO .....	78
a) Sinn des formellen Konsensprinzips .....	78
b) Rechtsnatur der Bewilligung .....	79
aa) Rein rechtsgeschäftliche Erklärung .....	79
bb) Rein verfahrensrechtliche Erklärung .....	79
cc) Doppelnatur .....	80
c) Prüfung des Grundbuchamts .....	80
aa) Prüfungsgegenstand und -verfahren .....	80
bb) Prüfungsumfang .....	81
d) Arten der Bewilligung .....	82
e) Der Inhalt der Bewilligung .....	82
aa) Allgemeines .....	82
bb) Bezugnahme .....	83
cc) Inhaltskontrolle .....	83
f) Wirksamkeit der Bewilligung .....	85
aa) Zugang .....	85
bb) Adressat .....	86
cc) Auslegung der Bewilligung .....	86
dd) Umdeutung der Bewilligung .....	87
ee) Widerruf und Anfechtung der Bewilligung .....	87
g) Form .....	87
h) Bewilligungsberechtigung und -befugnis .....	87
aa) Bewilligungsberechtigung .....	88
bb) Bewilligungsbefugnis .....	89
i) Zustimmung Dritter .....	90
aa) Grundsatz .....	90
bb) Vormundschaftsrecht .....	90
cc) Eherecht .....	90
j) Ersetzung der Bewilligung .....	91
k) Bewilligung durch Nichtberechtigten .....	91
l) Vertretung .....	91
5. Die Einigung, § 20 GBO .....	92
a) Sinn des materiellen Konsensprinzips .....	92
b) Rechtsnatur der Einigung und Verhältnis zur Bewilligung .....	93
aa) Rechtsnatur .....	93
bb) Verhältnis zur Bewilligung .....	93
c) Prüfung des Grundbuchamts .....	95
aa) Auflassung eines Grundstücks (§ 925 BGB) .....	95
bb) Bestellung eines Erbbaurechts .....	98
d) Inhalt und Wirksamkeit der Einigung .....	98
e) Einigungsberechtigung .....	98
6. Erwerbsfähigkeit .....	99
7. Der Rangvermerk .....	99
a) Allgemeines .....	99
b) Das gesetzliche Rangverhältnis .....	100
aa) Eintragungen in derselben Abteilung .....	100
bb) Eintragungen in verschiedenen Abteilungen .....	100
c) Rangbestimmung durch die Beteiligten .....	101
8. Bezeichnung des Grundstücks und Angabe der Währungseinheit .....	102

## *Inhalt*

9. Anteilsbezeichnung, § 47 GBO .....	102
10. Form, § 29 GBO .....	103
a) Grundsatz .....	103
b) Geltungsbereich des § 29 Abs. 1 Satz 1 GBO .....	104
aa) Gemischte Anträge .....	104
bb) Amtsverfahren .....	104
cc) Grundbucherklärungen .....	104
dd) Andere Erklärungen .....	105
c) Geltungsbereich des § 29 Abs. 1 Satz 2 GBO .....	105
d) Ausnahmen von § 29 GBO .....	106
aa) Gesetzliche Vorschriften .....	106
bb) Offenkundigkeit .....	106
e) Öffentliche Urkunden .....	107
aa) Grundsatz .....	107
bb) Aussteller der Urkunde .....	107
cc) Einhaltung der Grenzen der Amtsbefugnisse .....	108
f) Öffentlich beglaubigte Urkunden .....	108
g) Vorlage der Urkunde .....	108
aa) Grundsatz .....	108
bb) Ausnahmen .....	109
11. Nachweis der Erbfolge, § 35 GBO .....	109
a) Zweck .....	109
b) Nachweis der Erbfolge .....	110
aa) Erbfolge .....	110
bb) Grundsatz der Vorlage eines Erbscheins .....	110
cc) Ausnahmen .....	114
c) Nachweis der Verfügungsmacht des Testamentsvollstreckers .....	117
d) Fortgesetzte Gütergemeinschaft .....	118
12. Die Voreintragung des Berechtigten, § 39 GBO .....	118
a) Sinn der Voreintragung .....	118
b) Ausnahmen von der Voreintragung .....	119
aa) § 39 Abs. 2 GBO .....	119
bb) § 40 GBO .....	120
cc) Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk (§§ 19 Abs. 1, 2, 146 ZVG) .....	122
dd) Weitere Ausnahmen .....	122
ee) Unanwendbarkeit des § 39 GBO .....	122
c) Kettenauflassung .....	123
d) Eintragung i. S. d. § 39 Abs. 1 GBO .....	123
aa) Grundsatz .....	123
bb) Einzelfälle .....	123
e) Betroffener .....	124
f) Inhalt der Voreintragung .....	124
13. Zustimmung des Eigentümers (§ 27 GBO) .....	125
a) Zweck und Rechtsnatur des § 27 Satz 1 GBO .....	125
b) Anwendungsbereich des § 27 Satz 1 GBO .....	126
c) Inhalt der Zustimmungserklärung .....	126
d) Zustimmungsberechtigung .....	127
e) Form .....	128
14. Behördliche Genehmigungen .....	128
15. Folge des Antragsverfahrens .....	129

## *Inhalt*

### **5. Teil. Weitere Antragsverfahren**

1. Das Berichtigungsverfahren .....	131
a) Vorbemerkung .....	131
b) Unrichtigkeit des Grundbuchs .....	131
aa) Allgemeines .....	131
bb) Berichtigungsfähige Eintragungen .....	132
cc) Arten der Unrichtigkeit .....	135
dd) Gründe für die ursprüngliche Unrichtigkeit .....	135
ee) Gründe für nachträgliche Unrichtigkeit .....	138
c) Berichtigungsantrag .....	140
aa) Inhalt und Form .....	140
bb) Antragsberechtigung .....	140
cc) Erweiterung des Antragsrechts .....	141
d) Berichtigungsbewilligung oder Unrichtigkeitsnachweis? .....	142
e) Die Berichtigungsbewilligung .....	144
aa) Rechtsnatur .....	144
bb) Inhalt .....	144
cc) Prüfungsumfang des Grundbuchamts .....	144
dd) Bewilligungsberechtigung .....	145
ee) Form .....	145
f) Der Unrichtigkeitsnachweis .....	145
aa) Rechtsnatur .....	145
bb) Inhalt .....	146
cc) Prüfungsumfang des Grundbuchamts .....	146
dd) Form .....	147
ee) Übersicht .....	147
g) Ausnahmen des Unrichtigkeitsnachweises .....	147
aa) Allgemeines .....	147
bb) Voraussetzungen der §§ 23, 24 GBO .....	149
cc) Beschränkung des Rechts i.S.d. §§ 23, 24 GBO .....	150
dd) Rückstände .....	151
ee) Der Löschungserleichterungsvermerk .....	153
ff) Jahresfrist oder Widerspruch .....	156
gg) Übersicht .....	157
h) Zustimmung nach § 22 Abs. 2 GBO .....	157
aa) Sinn des § 22 Abs. 2 GBO .....	157
bb) Inhalt und Form .....	159
cc) Ausnahmen .....	159
i) Entbehrlichkeit der Zustimmung nach § 27 S. 2 GBO .....	161
j) Übersicht zu §§ 22, 27 GBO .....	162
k) Voreintragung, § 39 Abs. 1 GBO .....	162
l) Sonstige Voraussetzungen .....	162
m) Prüfungsschema zum Berichtigungsverfahren .....	162
n) Exkurs: Das Grundbuch-Zwangberichtigungsverfahren .....	165
2. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde, § 38 GBO .....	166
a) Grundsatz .....	166
b) Ersuchen und Ersuchensbefugnis .....	167
c) Inhalt des Ersuchens .....	168
aa) Nach GBO .....	168
bb) Nach der ermächtigenden Vorschrift .....	168
d) Ersuchensbefugnis .....	168
e) Form des Ersuchens .....	169
f) Prüfungsumfang .....	169

## *Inhalt*

g) Rechtsmittel .....	170
h) Exkurs: Eintragung und Löschung des Insolvenzvermerks .....	170
aa) Zweck des Insolvenz-Vermerks .....	170
bb) Wirkungen des Insolvenzvermerks .....	171
cc) Das Eintragungsverfahren .....	171
dd) Das Löschungsverfahren .....	173
ee) Kostenfolge .....	174

### **6. Teil: Briefhypothek und -grundschuld**

1. Materiellrechtliche Grundlagen des Hypothekenbriefes .....	175
a) Begründung der Briefhypothek .....	175
aa) Begründung der Geldforderung .....	175
bb) Valutierung .....	175
cc) Einigung und Eintragung .....	175
dd) Briefübergabe .....	176
b) Übertragung der Hypothek .....	176
c) Hypothekenbrief und guter Glaube .....	176
d) Nachträgliche Vereinbarungen zur Briefhypothek oder sonstige Veränderungen .....	177
aa) Rangänderung .....	177
bb) Umwandlung der Brief- in eine Buchhypothek und umgekehrt .....	177
cc) Teilung oder Vereinigung des Grundpfandrechts .....	177
dd) Teilung oder Vereinigung des belasteten Grundstücks .....	178
e) Abhandenkommen des Hypothekenbriefes .....	178
f) Pfändung der Briefhypothek .....	178
g) Befriedigung durch den Eigentümer .....	179
aa) Grundsatz .....	179
bb) Teilweise Befriedigung des Gläubigers durch den Eigentümer ....	179
cc) Zwangsvollstreckung aus der Hypothek .....	179
h) Erlöschen der Hypothek .....	180
i) Die Briefgrundschuld im materiellen Recht .....	180
j) Rentenschuldbrief .....	181
2. Das formelle Briefrecht .....	181
a) Formelle Bedeutung des Grundpfandrechtsbriefs .....	181
b) Zuständigkeiten .....	181
c) Verfahren .....	182
d) Die wesentlichen Erfordernisse des Briefs .....	182
e) Die nichtwesentlichen Erfordernisse des Briefs .....	183
f) Aushändigung des Briefs .....	183
g) Brieferteilung in Sonderfällen .....	184
aa) Der Gesamthypothekenbrief .....	184
bb) Der Teilhypothekenbrief .....	184
cc) Mehrere Hypotheken eines Gläubigers .....	185
h) Nachträgliche Vermerke auf dem Brief .....	186
i) Neuerteilung von Briefen .....	186
j) Unbrauchbarmachung von Briefen .....	187
k) Besonderheiten bei Grund- und Rentenschuldbriefen .....	187
l) Exkurs: Briefvorlage im Antragsverfahren .....	188

### **7. Teil. Die Entscheidung über den Eintragungsantrag**

1. Die Eintragung .....	189
2. Die Zurückweisung .....	189

## *Inhalt*

3. Die Zwischenverfügung .....	189
a) Bedeutung .....	189
b) Rechtswirkung der Zwischenverfügung .....	190
c) Prüfung der Zwischenverfügung .....	190
d) Zulässigkeit der Zwischenverfügung .....	191
aa) Kein schwerwiegendes Eintragungshindernis .....	191
(1) Ordnungsgemäßes Verfahren .....	192
(2) Antrag i. S. d. §§ 13 ff. GBO .....	192
(3) Eintragungsfähiges Recht .....	193
(4) Mangel ist nicht rückwirkend behebbar .....	193
bb) Zurückweisung oder Zwischenverfügung? .....	196
cc) Leicht behebbares Eintragungshindernis .....	197
(1) Klarstellung des Antrags .....	198
(2) Einschränkung des Antrags .....	198
(3) Nachweis der Vertretungsmacht .....	198
(4) Formwahrung .....	199
(5) Behördliche Genehmigungen .....	199
(6) Nichteinzahlung des Kostenvorschusses .....	199
(7) Zustimmung eines Dritten .....	200
(8) Nichtvorlage des Briefes .....	200
(9) Fehlen der Bewilligungsberechtigung .....	200
(10) Fehlen der Bewilligungsbefugnis .....	201
(11) Inhaltliche Mängel .....	202
(12) Bewusst unvollständiger Antrag .....	202
e) Formelle Anforderungen der Zwischenverfügung .....	203
aa) Angabe der Hindernisse .....	203
bb) Bezeichnung der Mittel zur Beseitigung .....	203
cc) Setzung einer Frist .....	204
dd) Bekanntmachung .....	205
f) Rechtsbehelfe .....	205
aa) Gegen die Zwischenverfügung .....	205
bb) Gegen die Zurückweisung .....	206
cc) Einstweilige Anordnung .....	206
dd) Weitere Beschwerde .....	207
4. Exkurs: Der Vorbescheid im Grundbuchverfahren .....	208
a) Antragsverfahren .....	208
b) Amtsverfahren .....	209

## **8. Teil. Eintragungen von Amts wegen**

1. Allgemeines .....	211
a) Ausnahmen zum Antragsgrundsatz .....	211
b) Verfahrensgrundsätze im Amtsverfahren .....	213
aa) Zuständigkeit .....	213
bb) Amtsermittlung .....	213
cc) Beweismittel .....	213
dd) Feststellungslast .....	214
ee) Rechtliches Gehör .....	214
ff) Wirksamwerden der Entscheidung .....	214
2. Bedeutung .....	215
3. Widerspruch oder Vormerkung nach § 18 Abs. 2 GBO .....	215
a) Zweck .....	215
b) Voraussetzungen .....	216

## *Inhalt*

c) Vormerkung oder Widerspruch .....	220
d) Fassung der Eintragung .....	221
e) Wirkung des Schutzvermerkes .....	221
f) Rechtsmittel gegen den Schutzvermerk .....	223
g) Endgültige Entscheidung über den Eintragungsantrag .....	223
4. Nacherbenvermerk, § 51 GBO .....	224
a) Zweck .....	224
b) Exkurs zum Nacherbenrecht .....	225
c) Eintragungsvoraussetzungen .....	226
d) Inhalt der Eintragung .....	227
e) Ausnahme von der Amtseintragung .....	227
f) Verfügungen des Vorerben .....	228
g) Exkurs zur Entgeltlichkeit der Verfügung .....	229
h) Wirksamkeitsvermerk .....	230
i) Löschung des Vermerks .....	230
j) Rechtsbehelfe .....	231
5. Testamentsvollstreckervermerk, § 52 GBO .....	231
a) Zweck .....	231
b) Eintragungsvoraussetzungen .....	231
c) Inhalt .....	232
d) Wirkung .....	232
e) Löschung des Vermerks .....	234
f) Rechtsmittel .....	235
6. Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 Satz 1 GBO .....	235
a) Zweck .....	235
b) Voraussetzungen des Amtswiderspruchs .....	236
c) Verfahren .....	243
d) Inhalt .....	244
e) Wirkungen des Amtswiderspruchs .....	245
f) Löschung des Amtswiderspruchs .....	246
g) Rechtsbehelf .....	246
h) Schema zur Prüfung des Amtswiderspruchs .....	247
7. Amtslösung nach § 53 Abs. 1 Satz 2 GBO .....	247
a) Zweck .....	247
b) Voraussetzungen der Amtslösung .....	247
c) Folge .....	252
d) Rechtsbehelfe .....	252
8. Besondere Amtsverfahren, insbesondere Amtslösung nach §§ 84ff. GBO .....	253
a) Grundbuchzwangsberechtigung .....	253
b) Amtslösung nach §§ 84ff. GBO .....	253
aa) Zweck .....	253
bb) Voraussetzungen .....	253
cc) Folgen der Amtslösung .....	259
dd) Rechtsmittel .....	259
9. Richtigstellung des Grundbuchs von Amts wegen .....	260
a) §§ 90–115 GBO .....	260
b) § 31 Abs. 3 Satz 2 BayGBGA bzw. § 29 Abs. 3 GeschO .....	261
c) Sonstige Richtigstellungen .....	261
aa) Fehlende Unterschriften .....	262
bb) Fehlende Datierung .....	262
cc) Richtigstellung von Schreibfehlern .....	263
dd) Richtigstellung des Namens .....	264

## *Inhalt*

ee) Tatsächliche Angaben .....	265
ff) Unklare Eintragungen .....	266
gg) Unzulässige Berichtigung von Amts wegen .....	266
hh) Konstituiver Berichtigungsvermerk .....	268
ii) Umdeutung .....	269
jj) Rechtshängigkeits- und Wirksamkeitsvermerk .....	270
<b>9. Teil. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Grundbuchamts</b>	
1. Vorbemerkung .....	271
a) Bedeutung .....	271
b) Übersicht über die Rechtsmittel .....	271
2. Zulässigkeit der Beschwerde nach § 71 GBO .....	272
a) Allgemeines .....	272
b) Zuständigkeit .....	272
c) Zulässigkeit der unbeschränkten Beschwerde nach § 71 Abs. 1 GBO .....	274
aa) Auslegung des Rechtschutzzieles .....	274
bb) Statthaftigkeit der Beschwerde .....	274
cc) Verzicht auf das Beschwerderecht .....	285
dd) Form, Adressaten und Inhalt der Beschwerde .....	285
ee) Frist .....	286
ff) Beschwerdeberechtigung .....	288
gg) Vertretung des Beschwerdeführers .....	292
hh) Rechtschutzbedürfnis .....	293
d) Zulässigkeit der beschränkten Beschwerde nach § 71 Abs. 2 Satz 1 GBO .....	294
aa) Auslegung des Rechtschutzzieles .....	295
bb) Statthaftigkeit der Beschwerde nach § 71 Abs. 2 GBO .....	296
cc) Sonstige Prüfungspunkte .....	297
3. Verfahren bei Einlegung einer Beschwerde .....	297
a) § 74 GBO .....	297
b) § 75 GBO .....	297
c) § 76 GBO .....	301
d) Mündliche Verhandlung .....	301
e) Zuständigkeit .....	301
4. Prüfung der Begründetheit der Beschwerde .....	302
5. Entscheidung, § 77 GBO .....	303
a) Umfang der Prüfung .....	303
b) Reformatio in peius .....	304
c) Entscheidung .....	305
d) Begründung .....	306
e) Bekanntmachung .....	306
6. Wirkung .....	307
a) Bindungswirkung .....	307
b) Rangwirkung .....	307
7. Schema zu den GBO-Beschwerden .....	308
8. Übersicht über die Rechtsbehelfe gegen Rechtspflegerentscheidungen nach altem Recht .....	309
a) Anwendbarkeit der Vorschriften des RPflG in der Fassung vor dem 1. 10. 1998 .....	309
b) Übersicht über die Rechtslage bis 1. 10. 1998 .....	310
c) Zulässigkeit der unbeschränkten Durchgriffserinnerung nach § 11 Abs. 1 RPflG a. F. .....	310

## *Inhalt*

aa) Statthaftigkeit .....	310
bb) Rechtsmittelverzicht .....	310
cc) Form .....	310
dd) Frist .....	310
ee) Erinnerungsberechtigung .....	311
ff) Rechtsschutzbedürfnis .....	311
gg) Zuständigkeit .....	311
d) Problem der beschränkten Erinnerung .....	311
e) Verfahren bei der Durchgriffserinnerung .....	312
aa) Abhilfeentscheidung des Rechtspflegers .....	312
bb) Abhilfeentscheidung des Richters .....	312
cc) Durchgriffserinnerung .....	312
9. Sofortige Erinnerung und Beschwerde .....	313
a) Zulässigkeit .....	314
b) Verfahren .....	314
10. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Grundbuchbeamten .....	315
11. Sonstige Rechtsbehelfe .....	315
a) Dienstaufsichtsbeschwerde .....	315
b) Gegenvorstellung .....	315
12. Die Kostenentscheidung .....	315
a) Vorbemerkung .....	315
b) Kostenschuld .....	315
aa) Gerichtskosten .....	316
bb) Außengerichtliche Kosten .....	317
c) Kostenertattung .....	318
aa) Grundsatz .....	318
bb) Entscheidung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 und 2 FGG .....	320
cc) Kostenfestsetzung .....	321
dd) Rechtsmittel .....	321
d) Übersicht .....	322

## **10. Teil. Weitere Beschwerde**

1. Vorbemerkung .....	325
2. Wesen der weiteren Beschwerde .....	325
3. Zuständigkeit .....	325
4. Zulässigkeit .....	325
a) Statthaftigkeit .....	325
b) Form .....	326
c) Frist .....	327
d) Beschwerdeberechtigung .....	327
e) Rechtsschutzbedürfnis .....	327
f) § 78 Satz 1 GBO .....	328
5. Verfahren .....	328
a) Wirkung der weiteren Beschwerde .....	328
b) Neue Tatsachen .....	328
c) Beschwerderücknahme .....	329
d) Reformatio in peius .....	329
e) Vorlage zum BGH .....	329
6. Begründetheit .....	330
a) Gesetzesverletzung .....	330
aa) Fehler in der Sachverhaltsermittlung .....	331
bb) Fehler in den Entscheidungsgründen .....	331
b) Kausalität .....	331

## *Inhalt*

7. Entscheidung .....	331
a) Einstweilige Anordnung .....	331
b) Endgültige Entscheidung .....	331
8. Wirkungen der Entscheidung des OLG .....	332

### **11. Teil. Das WEG- und das Erbbau-Grundbuch**

1. Das Wohnungseigentumsgrundbuch .....	333
a) Entstehung von Wohnungs- oder Teileigentum .....	333
aa) Voraussetzungen bei der vertraglichen Einräumung von Sonder- eigentum nach § 3 WEG .....	334
bb) Voraussetzungen für die Teilung durch den Eigentümer nach § 8 WEG .....	336
b) Eintragung im Grundbuch .....	337
aa) Voraussetzung der Anlegung des besonderen Grundbuchblat- tes .....	337
bb) Umfang der Prüfung des Antrags durch das Grundbuchamt .....	339
c) Inhalt der Eintragung im Grundbuch .....	340
d) Sonstige Eintragungen im Wohnungseigentumsgrundbuch .....	341
aa) Übertragung des Wohnungseigentums .....	341
bb) Sondernutzungsrechte .....	341
cc) Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum .....	342
dd) Belastung des Wohnungseigentums .....	343
ee) Eintragungsfähigkeit der WEG .....	343
ff) Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	343
e) Aufhebung von Sondereigentum und Löschung im Grundbuch .....	344
2. Das Erbbaugrundbuch .....	344
a) Entstehung des Erbbaurechts .....	344
aa) Dingliche Einigung über das Erbbaurecht .....	344
bb) Bestellung eines Eigentümererbaurechts .....	346
cc) Eintragung des Erbbaurechts .....	346
b) Übertragung und Belastung des Erbbaurechts .....	348
c) Belastungen des Grundstücks .....	349
d) Beendigung des Erbbaurechtsverhältnisses .....	349

### **12. Teil. Grundbuchrecht in den neuen Bundesländern**

1. Vorbemerkung .....	351
2. Verfahrensrechtliche Besonderheiten in den neuen Bundesländern .....	351
a) Die Bodensonderung .....	351
b) Das Gebäudegrundbuch .....	352
c) Leitungsrechte .....	355

### **13. Teil. Abfassung und Tenorierung von Entscheidungen im Grundbuchverfahren**

1. Die Eintragungsverfügung und Antragszurückweisung .....	357
a) Bedeutung in der Praxis .....	357
b) Inhalt der Eintragungsverfügung .....	357
c) Antragszurückweisung .....	358
2. Die Zwischenverfügung .....	359
a) Bedeutung in der Praxis .....	359
b) Inhalt der Zwischenverfügung .....	359
3. Entscheidungen im Amtsverfahren .....	360

# beck-shop.de

## *Inhalt*

4. Entscheidungen des Grundbuchrichters und des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle .....	361
5. Vorlage an das Beschwerdegericht .....	362
a) Bedeutung .....	362
b) Die Abhilfeentscheidung .....	363
aa) Rubrum und Tenor .....	363
bb) Gründe .....	364
c) Die Vorlageverfügung .....	364
6. Die Beschwerdeentscheidung .....	364
a) Allgemeines .....	364
b) Rubrum .....	365
c) Tenor .....	365
aa) Erfolglose Beschwerde .....	365
bb) Erfolgreiche Beschwerde .....	365
d) Gründe .....	368
aa) Allgemeines .....	368
bb) Sachdarstellung .....	369
e) Unterschriften .....	369
7. Die weitere Beschwerde .....	370
a) Rubrum und Tenor .....	370
b) Gründe .....	370
c) Unterschriften .....	371

## **14. Teil. Fälle zur Vertiefung und Wiederholung**

Fall 1 bis 3 .....	373
Lösung .....	381
Sachregister .....	389

**beck-shop.de**