

Inhaltverzeichnis

Literaturverzeichnis	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXV
1. Kapitel: Bedeutung und Geschichte der Grundbucheinrichtung . .	1
§ 1 Die Bedeutung des Grundbuchsystems	1
I. Notwendigkeit und Aufgaben	1
II. Die einzelnen Auswirkungen des Grundbuchs und Grundbuchverfahrens	2
1. Überblick	2
2. Die Übertragungs- oder Konstitutivwirkung	3
3. Die Vermutungswirkung	3
4. Die Schutzwirkung	4
5. Die Rechtsschutzfunktion des Verfahrens	4
6. Die öffentlich-rechtliche Kontroll-, Warn- und Schutzfunktion	5
§ 2 Die Geschichte der Grundbucheinrichtung	7
I. Vorgeschichte, Vorgängerformen	7
II. Das heutige System	10
III. Die jüngste Zeit	11
2. Kapitel: Die rechtssystematische Einordnung des Grundbuchverfahrens	13
§ 1 Das Grundbuchverfahren als Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit	13
§ 2 Die Anwendbarkeit der allgemeinen Verfahrensgrundsätze der freiwilligen Gerichtsbarkeit	14
I. Amtsverfahren und Antragsverfahren	14
II. Der Beteiligtenbegriff	14
III. Beteiligtenfähigkeit und Verfahrensfähigkeit	18
1. Die Beteiligtenfähigkeit	18
2. Die Verfahrensfähigkeit	23
IV. Die Gewinnung der Entscheidungsgrundlagen	25
1. Amtsermittlung oder Beibringungsgrundsatz?	25
2. Zulässige Beweismittel und Form der Beweiserhebung . .	26
3. Die Feststellungslast	28
V. Das rechtliche Gehör im Grundbuchverfahren	32

1. Der Grundsatz	32
2. Inhalt	32
VI. Wirksamwerden von Entscheidungen und Abänderungs- befugnis des Gerichtes	34
1. Arten der Entscheidungen; Wirksamwerden	34
2. Die Abänderungsbefugnis	37
VII. Formelle und materielle Rechtskraft im Grundbuchverfahren	37
§ 3 Die Anwendbarkeit weiterer Vorschriften des FamFG und anderer Gesetze	40
I. Ablehnung und Ausschließung von Gerichtspersonen	40
II. Verfahrenskostenhilfe	40
III. Bevollmächtigte und Beistände	40
IV. Fristenberechnung	40
V. Gerichtssprache	41
VI. Öffentlichkeit	41
VII. Rechtshilfe	41
VIII. Rechtsmittelbelehrung	42
IX. Zwangsmittel	42
3. Kapitel: Das Grundbuchamt und seine Funktionsträger	43
§ 1 Die sachliche Zuständigkeit in Grundbuchsachen	43
§ 2 Die örtliche Zuständigkeit in Grundbuchsachen	45
I. Grundsatz	45
II. Verstöße	45
1. Handlungen	45
2. Abgabe von Erklärungen	45
§ 3 Die funktionelle Zuständigkeit in Grundbuchsachen	48
I. Die Zuständigkeitsregeln	48
1. Der Grundbuchrichter	48
2. Der Rechtspfleger	48
3. Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle	49
4. Der Präsentatsbeamte	49
5. Zweiter Beamter der Geschäftsstelle	49
II. Die Verletzung der Zuständigkeitsregeln	49
III. Die Geschäftsverteilung in Grundbuchsachen	51
4. Kapitel: Das Grundstück und sein Grundbuch	55
§ 1 Kataster und Grundbuch	55
I. Das amtliche Grundstücksverzeichnis	55
1. Das Liegenschaftskataster	55
2. Die Gemarkung	56
II. Das Grundstück im Rechtssinne	56

§ 2 Die Einrichtung des Grundbuchs	58
I. Allgemeines	58
II. Das Bestandsverzeichnis	59
III. Die erste Abteilung	60
IV. Die zweite Abteilung	60
V. Die dritte Abteilung	60
§ 3 Veränderungen im Grundstücksbestand	61
I. Die Grundstücksteilung	61
1. Der Begriff der Teilung	61
2. Teilung bei Belastung	62
3. Ideelle Teilung	64
4. Notwendige Nachweise	64
5. Teilung im eigenen Besitz	65
6. Teilungswirkungen	65
II. Die Grundstücksvereinigung	65
1. Der Begriff der Vereinigung	65
2. Voraussetzungen	66
3. Wirkungen der Vereinigung	73
III. Die Bestandteilszuschreibung	75
1. Der Begriff der Zuschreibung	75
2. Voraussetzungen	75
3. Wirkungen der Zuschreibung	75
5. Kapitel: Die Voraussetzungen des Eintragungsverfahrens	79
§ 1 Das System der Eintragungsvoraussetzungen	79
I. Die allgemeinen und besonderen Verfahrensvoraussetzungen	79
II. Das Zusammenwirken von allgemeinen und besonderen Voraussetzungen	81
§ 2 Der Eintragungsantrag	82
I. Zweck und Bedeutung des Antragsgrundsatzes	82
1. Der Zweck des Antrages	82
2. Formelle und materielle Bedeutung	82
2.1. Formell	82
2.2. Materiell	83
3. Geltungsbereich	83
II. Die Rechtsnatur des Antrages	84
1. Verfahrenshandlung	84
2. Verfahrensfähigkeit	84
III. Inhalt des Antrages	84
1. Notwendiger Inhalt	84
2. Der sog. gemischte Antrag	85
3. Inhaltliche Übereinstimmung mit der Bewilligung	86

	4. Antrag mit Vorbehalt	87
IV.	Die Antragsberechtigung	89
	1. Das Antragsrecht der unmittelbar Beteiligten	89
	2. Antragsrecht nur mittelbar Beteiligter	92
V.	Vertretung bei der Antragstellung	92
	1. Allgemein	92
	2. Die vermutete Vollmacht des Urkundsnotars	93
	2.1. Die Vollmachtsvermutung	93
	2.2. Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 GBO	94
	2.3. Auswirkungen	95
	2.4. Prüfung der Eintragungsfähigkeit durch den Notar (§ 15 Abs. 3 GBO)	96
VI.	Wirksamwerden des Antrages	97
VII.	Rücknahme des Antrages	98
	1. Grundsatz	98
	2. Rücknahmeberechtigung	99
	3. Form der Rücknahme	99
§ 3	Eintragungsbewilligung/Dingliche Einigung	101
I.	Die Bedeutung des Konsensprinzips	101
	1. Materieller oder formeller Konsens?	101
	2. Ausnahmsweise Prüfung des materiellen Konsenses (§ 20 GBO)	102
II.	Die Rechtsnatur der Bewilligung	117
	1. Verfahrensrechtliche Natur	117
	2. Stellungnahme	117
	3. Folgerungen aus der Rechtsnatur der Bewilligung	120
III.	Die Bewilligungsberechtigung	120
	1. Bewilligungsmacht und Bewilligungsbefugnis als Begriffe	120
	2. Die Bewilligungsmacht	123
	2.1. Der Grundsatz des § 19 GBO	123
	2.2. Das Fehlen der Bewilligungsmacht	125
	2.3. Notwendige Mitwirkung mittelbar Betroffener	128
	2.4. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	132
	3. Die Bewilligungsbefugnis	133
	3.1. Grundsatz und Einschränkungen	133
	3.2. Heilung durch Zustimmung	134
	3.3. Die Schutzvorschrift des § 878 BGB	136
	a) Anwendungsbereich	136
	b) Schutzbereich	136
	c) Voraussetzungen	137
	d) Einzelfragen	141
	3.4. Gutglaubensschutz gem. § 892 BGB	145

	a) Anwendung von § 892 BGB im Grundbuchverfahren?	145
	b) Verweigerung der Eintragung	148
	aa) Fehlen einer Verfahrensvoraussetzung	148
	bb) Eintragung eines Widerspruchs	148
	cc) Vorherige Berichtigung des Grundbuches	150
	dd) Fehlendes Verkehrsgeschäft	150
	ee) Fehlen eines Rechtsgeschäfts	151
	ff) Absolute Verfügungsbeeinträchtigungen	151
	gg) Bösgläubigkeit	152
IV.	Der Einfluss von Verfügungs- und Erwerbsverboten	152
	1. Die Verfügungsverbote	152
	1.1. Rechtsnatur	152
	1.2. Folgerungen für das Grundbuchverfahren	157
	1.3. Verfügungsverbot und Erbbaurecht	160
	2. Die Erwerbsverbote	161
V.	Der Inhalt der Bewilligung	165
	1. Die notwendige Verfahrenserklärung	165
	2. Eintragungsfähiges Recht	166
	3. Eintragungsfähiger Inhalt	166
	4. Zulässiges Anteilsverhältnis mehrerer Berechtigter	167
	4.1. Grundsätze	167
	4.2. Mögliche Anteilsverhältnisse	168
	a) Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff. BGB)	168
	b) Gesamthandsgemeinschaft	169
	c) Gesamtberechtigung (Gesamtgläubigerschaft) nach § 428 BGB	169
	d) Mitberechtigung nach § 432 BGB	169
	4.3. Ausnahmen von § 47 GBO	170
	4.4. Einzelfälle	170
	a) Eigentum	170
	b) Erbbaurecht	170
	c) Grundpfandrechte	171
	d) Reallast	171
	e) Vorkaufsrecht	171
	f) Grunddienstbarkeit	174
	g) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	175
	h) Wohnungsrecht nach BGB	175
	i) Dauerwohnrecht nach WEG	176
	j) Nießbrauch	176
	k) Vormerkung	178
	4.5. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	179
VI.	Wirksamkeit der Bewilligung	190

1. Wirksamwerden und Widerruf im Meinungsstreit	190
2. Die Voraussetzungen des Wirksamwerdens der Bewilligung	192
3. Die Zurücknahme der Bewilligung	196
3.1. Die Rechtslage	196
3.2. Praktische Beispiele zur Rücknahme der Bewilligung	199
4. Anfechtung der Bewilligung?	200
VII. Abgabe der Bewilligung/dinglichen Einigung durch Vertreter	201
1. Grundsätze	201
1.1. Nachweis der Vertretungsmacht	207
1.2. Umfang der Vertretungsmacht	209
1.3. Fortbestehen der Vertretungsmacht	211
2. Erklärungen durch Behörden	212
3. Erklärungen durch gesetzliche Vertreter juristischer Personen und Personengesellschaften	213
4. Formelle Bewilligung/materielle Erklärung durch gesetzliche Vertreter natürlicher Personen	213
4.1. Grundsätze	213
4.2. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge	221
a) Eintragungen im Bestandsverzeichnis	221
b) Eintragungen in Abt. I	222
c) Eintragungen in Abt. II	226
d) Eintragungen in Abt. III	226
4.3. Der Nachweis der Genehmigung	229
a) Verfahren nach § 20 GBO	229
b) Verfahren nach § 19 GBO	234
5. Erklärungen durch gewillkürte Vertreter	241
6. Erklärungen durch Vertreter ohne Vertretungsmacht	241
7. Bewilligung durch den Notar	242
VIII. Die ersetzte und die erzwungene Bewilligung	243
1. Ersetzte Bewilligung	243
2. Erzwungene Bewilligung	244
§ 4 Die Voreintragung des Betroffenen	247
I. Inhalt und Zweck der Regelung	247
1. Voreintragungsgrundsatz	247
2. Darstellung und Kritik der mit § 39 GBO verfolgten Zwecke	247
II. Der Anwendungsbereich des Grundsatzes	250
1. Der Grundsatz	250
2. Die anerkannten Ausnahmen	251
2.1. § 39 Abs. 2 GBO	252

2.2. § 40 GBO	253
2.3. § 18 Abs. 2 GBO	261
2.4. § 927 Abs. 1, § 928 Abs. 2 BGB	261
2.5. § 19 ZVG	261
2.6. § 1139 BGB	261
2.7. Bei Eigentümerrechten	261
§ 5 Der Beweis der Eintragungsgrundlagen	263
I. Die im Grundbuchverfahren regelmäßig zulässigen Beweismittel	263
1. Der Grundsatz der Beweismittelbeschränkung	263
2. Urkunde und öffentlich-beglaubigte Erklärung	264
2.1. Der Urkundenbegriff	264
a) Behörde und Urkundsperson	264
b) Einhaltung der sachlichen Zuständigkeit	264
c) Einhaltung der vorgeschriebenen Form	265
2.2. Die Unterschriftsbeglaubigung	269
2.3. Die Behördenerklärung	272
3. Die Beweiswirkung	273
3.1. Bei Urkunden	273
3.2. Bei Unterschriftsbeglaubigung	273
II. Die formbedürftigen Eintragungsgrundlagen	274
1. Die Unterscheidung von Erklärungen und Tatsachen	274
2. Der Begriff der „Erklärung“	275
3. Der Begriff der „anderen Voraussetzungen der Eintragung“ (= Tatsachen)	276
4. Die Vorlage der Eintragungsunterlagen	277
III. Ausnahmen von der Formstrenge	277
1. Offenkundigkeit von Tatsachen	277
2. Ausnahmsweise Zulässigkeit der freien Beweiswürdigung	278
2.1. Nebenumstände, die eine Erklärung erst wirksam machen	278
2.2. Tatsachen, die eine Antragszurückweisung rechtfertigen können	283
3. Erleichterter Nachweis von Vertretungsbefugnis und Güterstand	283
3.1. Vertretungsbefugnis	283
3.2. Güterstand	284
3.3. Andere Nachweismöglichkeiten	284
4. Weitere Ausnahmen vom Formzwang	288
§ 6 Das Erfordernis behördlicher Genehmigungen	289
I. Das Eindringen des öffentlichen Rechts in den Grundstücksverkehr	289

II.	Grunderwerbssteuergesetz	290
III.	Die einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuches	291
	1. Die mit dem BauGB verfolgten Ziele, sein Instrumentarium	291
	2. Begründung von Wohnungseigentum	292
	3. Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach §§ 24–28 BauGB	295
	4. Auswirkungen des Umlegungsverfahrens	296
	5. Auswirkung städtebaulicher Maßnahmen	296
IV.	Die Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz	297
	1. Der Gesetzeszweck	297
	2. Die Genehmigungspflichten	297
V.	Sonderregelungen im Beitrittsgebiet	298
6. Kapitel:	Die Prüfungspflicht des Grundbuchamtes	299
§ 1	Die Prüfungspflicht im Spannungsverhältnis zwischen Legalitätsgrundsatz und Leichtigkeit des Verfahrens	299
§ 2	Die Gegenstände der grundbuchamtlichen Prüfung	304
I.	Die Prüfung der Eintragungsbewilligung	304
	1. Die allgemeinen Grundsätze	304
	2. Die Gemeinschaftsordnung nach § 10 WEG	306
II.	Die Prüfung der dinglichen Einigung	308
III.	Die Prüfung des Grundgeschäftes	310
IV.	Der Sonderfall der Vormerkung	314
V.	Allgemeine Geschäftsbedingungen im Grundbuchverfahren	315
	1. Begriff der AGB	315
	2. Inhaltskontrolle durch das GBA	318
	3. Inhaltskontrolle, Einzelfälle	319
	3.1. Umfang	319
	a) Eintragungsbewilligung	320
	b) Dingliche Einigung	320
	3.2. Einzelfälle	321
7. Kapitel:	Die Entscheidungen des Grundbuchamtes	325
§ 1	Die Entscheidung bei Fehlen einer Eintragungsvoraussetzung	325
I.	Der grundbuchrechtliche Beibringungsgrundsatz	325
	1. Die Verfahrensstruktur	325
	2. Die Beweiswürdigung	326
	3. Das Ergebnis der Beweiswürdigung	327
II.	Die Zurückweisung	328
	1. Die Fälle der Zurückweisung	328
	1.1. Antragsmangel	328

1.2. Unwirksame oder noch nicht erklärte Bewilligung des unmittelbar Betroffenen	329
1.3. Unwirksame oder noch nicht erklärte Auflassung	331
1.4. Nichtvorliegen der Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	333
1.5. Fehlen eines materiellen Rechtsgeschäfts	334
1.6. Inhaltlich nicht vollziehbares Recht oder Rechtsgeschäft	334
1.7. Fehlende Grundbuchunrichtigkeit bei Stellung eines Berichtigungsantrages	335
2. Die Form der Zurückweisung	336
2.1. Der Beschluss	336
a) Rubrum	336
b) Tenor	336
2.2. Bekanntmachung	337
3. Zwischenverfügung trotz Zurückweisungsgebot	337
III. Die Zwischenverfügung	337
1. Der Inhalt der Zwischenverfügung	337
2. Die Wirkungen der Zwischenverfügung	338
2.1. Grundsatz	338
2.2. Die Rangwahrung durch Rangschutzvermerk (Vormerkung)	339
aa) Abt. III, Sp. 7 (halbspaltig)	341
bb) am gleichen Ort (ganzspaltig)	341
§ 2 Die Entscheidung bei Vorliegen aller Eintragungs- voraussetzungen	343
I. Die Eintragungsverfügung	343
II. Die sog. Folgeverfügungen	344
1. Briefbildung und -aushändigung	344
2. Bekanntmachung der Eintragung	345
8. Kapitel: Die Eintragungen im Grundbuch	347
§ 1 Form und Inhalt der Eintragungen	347
I. Die Form der Grundbucheintragung	347
1. Der Eintragungsort	347
2. Die Datierung der Eintragungen	347
3. Die Unterzeichnung der Eintragungen	348
3.1. Der Grundsatz	348
3.2. Die sog. Sammelbuchung	349
II. Der Inhalt der Eintragung	351
1. Der Bestimmtheitsgrundsatz	351
2. Die Notwendigkeit unmittelbarer Eintragung	352
3. Die Bezugnahme auf die Bewilligung	353

§ 2 Die Reihenfolge der Eintragungen	355
I. Der Prioritätsgrundsatz	355
1. Das Zusammenwirken von materiellem und formellem Recht	355
2. Die Entscheidungsreihenfolge des § 17 GBO	356
2.1. Grundsätze	356
2.2. Ausnahmen	357
3. Die Buchungsreihenfolge des § 45 GBO	357
3.1. Grundsatz	357
3.2. Ausnahmen	358
3.3. Rang außerhalb des Buches	359
II. Die Rangherstellung	359
1. Zweck und gesetzliche Grundlagen	359
2. Einzelfälle, systematische Erfassung	361
2.1. Rangbestimmungen nur in Bewilligung	361
2.2. Rangbestimmungen nur in Antrag	363
2.3. Rangbestimmungen in Antrag und Bewilligung . . .	365
2.4. Regeln	365
III. Die nachträgliche Rangänderung	366
IV. Die Pfanderstreckung (nachträgliche Mitbelastung)	367
1. Wesen, Durchführung	367
2. Rangverhältnisse	367
V. Die Rangregulierung	369
VI. Fehlerhafte Rangeintragungen	370
1. Ohne Rangbestimmung	370
2. Mit Rangbestimmung	371
2.1 Ohne Rangvermerke	371
2.2 Mit Rangvermerken	371
9. Kapitel: Besondere Verfahrensarten	375
§ 1 Die Grundbuchberichtigung	375
I. Der Begriff der Grundbuchunrichtigkeit	375
II. Voraussetzungen der Berichtigung	376
1. Die bewilligte Berichtigung	376
2. Der Unrichtigkeitsnachweis	376
3. Sonderfälle	378
3.1. Die Löschung von sog. rückstandsfähigen Rechten .	378
3.2. Die Berichtigung bei Vormerkungen und Widersprüchen	388
a) Vormerkungen	388
b) Widersprüche	389
3.3. Die Berichtigung bei Briefrechten	389
3.4. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	390

§ 2 Die Eintragung von Vor- und Nacherbenrecht	397
I. Das Wesen von Vor- und Nacherbschaft	397
1. Ihre Anordnung	397
2. Die Verfügungsbeschränkungen des Vorerben	397
2.1. Grundsätze	397
2.2. Die erfassten Fälle	398
2.3. Heilung durch Zustimmung	400
2.4. Befreiung des Vorerben	402
2.5. Zusammentreffen von Vorerbschaft mit Testamentsvollstreckung oder mit weitergeltender Vollmacht	402
II. Die Eintragung des Nacherbenrechts	403
1. Der Nachweis des Nacherbenrechts	403
2. Die Amtseintragung	403
III. Verfügungen des nicht eingetragenen Vorerben	408
IV. Verfügungen des eingetragenen Vorerben	410
1. Verfügungen bei bestehen bleibendem Nacherbenvermerk	410
2. Verfügungen, die auch zur Löschung des Nacherbenvermerks führen	410
3. Beteiligung des Nacherben	414
4. Schema der Zustimmung- und Nachweiserfordernisse	414
§ 3 Die Eintragung von Testamentsvollstreckung	415
I. Rechtsnatur und Wirkungen	415
II. Die Eintragung der Testamentsvollstreckung	415
III. Verfügungen des Erben	416
1. Eingetragener oder einzutragender Erbe	416
2. Nicht eingetragener und nicht einzutragender Erbe	416
IV. Verfügungen des Testamentsvollstreckers	417
V. Löschung des Vermerks	423
§ 4 Der Amtswiderspruch und die Amtslöschung	426
I. Der Amtswiderspruch	426
1. Zweck und Aufgabe	426
2. Voraussetzungen	426
2.1. Grundbuchunrichtigkeit	426
2.2. Gesetzesverstoß	427
2.3. Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs	428
3. Das Verfahren	428
4. Eintragung und Wirkungen	429
4.1. Eintragungsinhalt	429
4.2. Wirkungen	429
4.3. Weitere Eintragungen trotz Widerspruch?	430
II. Die Amtslöschung	434

10. Kapitel: Rechtsbehelfe im Grundbuchverfahren	441
§ 1 Die Anfechtung von Eintragungen	441
I. Grundsatz der Unanfechtbarkeit	441
II. Die sog. beschränkte Beschwerde	442
§ 2 Die Anfechtung anderer Entscheidungen	445
I. Unanfechtbare Entscheidungen	445
II. Anfechtbare Entscheidungen und Anfechtungsverfahren	446
1. Anfechtbare Entscheidungen und weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen	446
1.1. Anfechtbarkeit	446
1.2. Beschwerdeberechtigung	448
2. Verfahren	449
11. Kapitel: Auslandsbezug im Grundbuchverfahren	453
§ 1 Die ausländische Urkunde im Grundbuchverfahren	453
I. Allgemeines	453
II. Grundsatz der Legalisation	453
III. Apostillierung (der praktische Regelfall bei weit über 100 Vertragsstaaten)	455
IV. EU-Apostillenverordnung	459
V. Staatsverträge	459
§ 2 Die ausländische Urkunde in fremder Sprache – Erfordernis der Übersetzung	461
§ 3 Ausländischer Güterstand im Grundbuchverfahren	463
I. Die EuGüVO	463
1. Allgemeines	463
2. Rechtswahl	464
3. Die gesetzliche Regelung – keine Rechtswahl	465
II. Artt. 14, 15 EGBGB – Rechtslage bezüglich des Güterrechts von bis zum 28.01.2019 geschlossenen Ehen (Eheschließung ab dem 08.04.1983)	468
III. Güterrecht von 1953 bis 1983	471
IV. Güterrecht vor 1953	471
V. Beachtung des ausländischen Güterstands im Grundbuchverfahren	472
VI. Gemeinschaftsverhältnis falsch eingetragen – Grundbuchunrichtigkeit als Folge	473
§ 4 Ausländische Erbnachweise im Grundbuchverfahren	475
I. Erbschein	475
II. Testament	476
III. Europäisches Nachlasszeugnis (ENZ)	477
IV. Das Europäische Nachlasszeugnis bringt neue grundbuchverfahrensrechtliche Probleme – das dinglich wirkende Vermächtnis	479

V.	Praktische Probleme bei der Umsetzung der Entscheidung – Nachlasszeugnis als Unrichtigkeitsnachweis	482
12. Kapitel:	Elektronischer Rechtsverkehr im Grundbuchverfahren	485
§ 1	Das maschinelle (elektronische) Grundbuch	485
§ 2	Elektronischer Rechtsverkehr	487
Sachregister		489