

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	XXI
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	27
IV. Die Gewinnung der Entscheidungsgrundlagen	28
1. Amtsermittlung oder Beibringungsgrundsatz?	29

2. Zulässige Beweismittel und Form der Beweiserhebung	30
3. Die Feststellungslast	32
V. Das rechtliche Gehör im Grundbuchverfahren	35
1. Der Grundsatz	35
2. Inhalt	36
VI. Wirksamwerden von Entscheidungen und Abänderungsbefugnis des Gerichtes	38
1. Arten der Entscheidungen; Wirksamwerden	38
2. Die Abänderungsbefugnis	40
VII. Formelle und materielle Rechtskraft im Grundbuchverfahren	41
§ 3 Die Anwendbarkeit weiterer Vorschriften des FamFG und anderer Gesetze	43
I. Ablehnung und Ausschließung von Gerichtspersonen	43
II. Verfahrenskostenhilfe	43
III. Bevollmächtigte und Beistände	43
IV. Fristenberechnung	43
V. Gerichtssprache	43
VI. Öffentlichkeit	44
VII. Rechtshilfe	44
VIII. Rechtsmittelbelehrung	45
IX. Zwangsmittel	45
3. Kapitel: Das Grundbuchamt und seine Funktionsträger	47
§ 1 Die sachliche Zuständigkeit in Grundbuchsachen	47
§ 2 Die örtliche Zuständigkeit in Grundbuchsachen	49
I. Grundsatz	49
II. Verstöße	49
1. Handlungen	49
2. Abgabe von Erklärungen	50
§ 3 Die funktionelle Zuständigkeit in Grundbuchsachen	52
I. Die Zuständigkeitsregeln	52
1. Der Grundbuchrichter	52
2. Der Rechtspfleger	52
3. Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle	53
4. Der Präsentatsbeamte	53
5. Zweiter Beamter der Geschäftsstelle	53
II. Die Verletzung der Zuständigkeitsregeln	54
III. Die Geschäftsverteilung in Grundbuchsachen	56

4. Kapitel: Das Grundstück und sein Grundbuch	59
§ 1 Kataster und Grundbuch	59
I. Das amtliche Grundstücksverzeichnis	59
1. Das Liegenschaftskataster	59
2. Die Gemarkung	60
II. Das Grundstück im Rechtssinne	60
§ 2 Die Einrichtung des Grundbuchs	62
I. Allgemeines	62
II. Das Bestandsverzeichnis	63
III. Die erste Abteilung	64
IV. Die zweite Abteilung	64
V. Die dritte Abteilung	64
§ 3 Veränderungen im Grundstücksbestand	65
I. Die Grundstücksteilung	65
1. Der Begriff der Teilung	65
2. Teilung bei Belastung	67
3. Ideelle Teilung	68
4. Notwendige Nachweise	68
5. Teilung im eigenen Besitz	69
6. Teilungswirkungen	69
II. Die Grundstücksvereinigung	69
1. Der Begriff der Vereinigung	69
2. Voraussetzungen	70
3. Wirkungen der Vereinigung	77
III. Die Bestandteilszuschreibung	79
1. Der Begriff der Zuschreibung	79
2. Voraussetzungen	79
3. Wirkungen der Zuschreibung	79
5. Kapitel: Die Voraussetzungen des Eintragsverfahrens	83
§ 1 Das System der Eintragungsvoraussetzungen	83
I. Die allgemeinen und besonderen Verfahrensvoraussetzungen	83
II. Das Zusammenwirken von allgemeinen und besonderen Voraussetzungen	85
§ 2 Der Eintragungsantrag	86
I. Zweck und Bedeutung des Antragsgrundsatzes	86
1. Der Zweck des Antrages	86
2. Formelle und materielle Bedeutung	86
2.1. Formell	86
2.2. Materiell	87

	3. Geltungsbereich	87
II.	Die Rechtsnatur des Antrages	88
	1. Verfahrenshandlung	88
	2. Verfahrensfähigkeit	88
III.	Inhalt des Antrages	88
	1. Notwendiger Inhalt	88
	2. Form	89
	3. Inhaltliche Übereinstimmung mit der Bewilligung	90
	4. Antrag mit Vorbehalt	92
IV.	Die Antragsberechtigung	94
	1. Das Antragsrecht der unmittelbar Beteiligten	94
	2. Antragsrecht nur mittelbar Beteiligter	97
V.	Vertretung bei der Antragstellung	97
	1. Allgemein	97
	2. Die vermutete Vollmacht des Urkundsnotars	98
	2.1. Die Vollmachtsvermutung	98
	2.2. Voraussetzungen des § 15 Abs. 2 GBO	99
	2.3. Auswirkungen	100
	2.4. Prüfung der Eintragungsfähigkeit durch den Notar (§ 15 Abs. 3 GBO)	102
VI.	Wirksamwerden des Antrages	104
VII.	Rücknahme des Antrages	105
	1. Grundsatz	105
	2. Rücknahmeberechtigung	105
	3. Form der Rücknahme	106
VIII.	Verzicht auf den Antrag	106
§ 3	Eintragungsbewilligung/Dingliche Einigung	108
I.	Die Bedeutung des Konsensprinzips	108
	1. Materieller oder formeller Konsens?	108
	2. Ausnahmsweise Prüfung des materiellen Konsenses (§ 20 GBO)	109
II.	Die Rechtsnatur der Bewilligung	128
	1. Verfahrensrechtliche Natur	128
	2. Stellungnahme	128
	3. Folgerungen aus der Rechtsnatur der Bewilligung	130
III.	Die Bewilligungsberechtigung	131
	1. Bewilligungsmacht und Bewilligungsbefugnis als Begriffe	131
	2. Die Bewilligungsmacht	134
	2.1. Der Grundsatz des § 19 GBO	134
	2.2. Das Fehlen der Bewilligungsmacht	137
	2.3. Notwendige Mitwirkung mittelbar Betroffener	140
	2.4. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	144

3.	Die Bewilligungsbefugnis	145
3.1.	Grundsatz und Einschränkungen	145
3.2.	Heilung durch Zustimmung	146
3.3.	Die Schutzvorschrift des § 878 BGB	148
	a) Anwendungsbereich	148
	b) Schutzbereich	148
	c) Voraussetzungen	149
	d) Einzelfragen	153
3.4.	Gutgläubensschutz gem. § 892 BGB	157
	a) Anwendung von § 892 BGB im Grundbuch- verfahren?	157
	b) Verweigerung der Eintragung	160
	aa) Fehlen einer Verfahrensvoraussetzung . . .	160
	bb) Eintragung eines Widerspruchs	161
	cc) Vorherige Berichtigung des Grundbuches . .	164
	dd) Fehlendes Verkehrsgeschäft	164
	ee) Fehlen eines Rechtsgeschäfts	165
	ff) Absolute Verfügungsbeeinträchtigungen . .	165
	gg) Bösgläubigkeit	165
IV.	Der Einfluss von Verfügungs- und Erwerbsverboten	166
1.	Die Verfügungsverbote	166
1.1.	Rechtsnatur	166
1.2.	Folgerungen für das Grundbuchverfahren	171
1.3.	Verfügungsverbot und Erbbaurecht	174
2.	Die Erwerbsverbote	175
V.	Der Inhalt der Bewilligung	179
1.	Die notwendige Verfahrenserklärung	179
2.	Eintragungsfähiges Recht	180
3.	Eintragungsfähiger Inhalt	180
4.	Zulässiges Anteilsverhältnis mehrerer Berechtigter	181
4.1.	Grundsätze	181
4.2.	Mögliche Anteilsverhältnisse	182
	a) Bruchteilsgemeinschaft (§§ 741 ff. BGB)	182
	b) Gesamthandsgemeinschaft	182
	c) Gesamtberechtigung (Gesamtgläubigerschaft) nach § 428 BGB	183
	d) Mitberechtigung nach § 432 BGB	183
4.3.	Ausnahmen von § 47 GBO	184
4.4.	Einzelfälle	184
	a) Eigentum	184
	b) Erbbaurecht	184
	c) Grundpfandrechte	185
	d) Reallast	185

	e) Vorkaufsrecht	185
	f) Grunddienstbarkeit	187
	g) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	188
	h) Wohnungsrecht nach BGB	189
	i) Dauerwohnrecht nach WEG	189
	j) Nießbrauch	190
	k) Vormerkung	192
	4.5. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	193
VI.	Wirksamkeit der Bewilligung	197
	1. Wirksamwerden und Widerruf im Meinungsstreit	197
	2. Die Voraussetzungen des Wirksamwerdens der Bewilligung	199
	3. Die Zurücknahme der Bewilligung	203
	3.1. Die Rechtslage	203
	3.2. Praktische Beispiele zur Rücknahme der Bewilligung	206
	4. Anfechtung der Bewilligung?	208
VII.	Abgabe der Bewilligung/dinglichen Einigung durch Vertreter	208
	1. Grundsätze	208
	1.1. Nachweis der Vertretungsmacht	213
	1.2. Umfang der Vertretungsmacht	216
	1.3. Fortbestehen der Vertretungsmacht	217
	2. Erklärungen durch Behörden	222
	3. Erklärungen durch gesetzliche Vertreter juristischer Personen und Personengesellschaften	222
	4. Formelle Bewilligung/materielle Erklärung durch gesetzliche Vertreter natürlicher Personen	223
	4.1. Grundsätze	223
	4.2. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge	234
	a) Eintragungen im Bestandsverzeichnis	234
	b) Eintragungen in Abt. I	235
	c) Eintragungen in Abt. II	239
	d) Eintragungen in Abt. III	242
	4.3. Der Nachweis der Genehmigung	244
	a) Verfahren nach § 20 GBO	245
	b) Verfahren nach § 19 GBO	249
	5. Erklärungen durch gewillkürte Vertreter	252
	6. Erklärungen durch Vertreter ohne Vertretungsmacht	256
	7. Bewilligung durch den Notar	257
VIII.	Die ersetzte und die erzwungene Bewilligung	258
	1. Ersetzte Bewilligung	258
	2. Erzwungene Bewilligung	259

§ 4 Die Voreintragung des Betroffenen	261
I. Inhalt und Zweck der Regelung	261
1. Voreintragungsgrundsatz	261
2. Darstellung und Kritik der mit § 39 GBO verfolgten Zwecke	261
II. Der Anwendungsbereich des Grundsatzes	264
1. Der Grundsatz	264
2. Die anerkannten Ausnahmen	266
2.1. § 39 Abs. 2 GBO	266
2.2. § 40 GBO	268
2.3. § 18 Abs. 2 GBO	277
2.4. § 927 Abs. 1, § 928 Abs. 2 BGB	278
2.5. § 19 ZVG	278
2.6. § 1139 BGB	278
2.7. Bei Eigentümerrechten	278
§ 5 Der Beweis der Eintragungsgrundlagen	279
I. Die im Grundbuchverfahren regelmäßig zulässigen Beweismittel	279
1. Der Grundsatz der Beweismittelbeschränkung	279
2. Urkunde und öffentlich-beglaubigte Erklärung	280
2.1. Der Urkundenbegriff	280
a) Behörde und Urkundsperson	280
b) Einhaltung der sachlichen Zuständigkeit	281
c) Einhaltung der vorgeschriebenen Form	281
2.2. Die Unterschriftsbeglaubigung	285
2.3. Die Behördenerklärung	287
3. Die Beweiswirkung	288
3.1. Bei Urkunden	288
3.2. Bei Unterschriftsbeglaubigung	289
II. Die formbedürftigen Eintragungsgrundlagen	289
1. Die Unterscheidung von Erklärungen und Tatsachen	289
2. Der Begriff der „Erklärung“	290
3. Der Begriff der „anderen Voraussetzungen der Eintragung“ (= Tatsachen)	291
4. Die Vorlage der Eintragungsunterlagen	292
III. Ausnahmen von der Formstrenge	292
1. Offenkundigkeit von Tatsachen	292
2. Ausnahmsweise Zulässigkeit der freien Beweiswürdigung	293
2.1. Nebenumstände, die eine Erklärung erst wirksam machen	294

2.2. Tatsachen, die eine Antragszurückweisung rechtfertigen können	298
3. Erleichterter Nachweis von Vertretungsbefugnis und Güterstand	298
3.1. Vertretungsbefugnis	298
3.2. Güterstand	299
3.3. Andere Nachweismöglichkeiten	299
4. Weitere Ausnahmen vom Formzwang	303
§ 6 Das Erfordernis behördlicher Genehmigungen	304
I. Das Eindringen des öffentlichen Rechts in den Grundstücksverkehr	304
II. Grunderwerbssteuergesetz	305
III. Die einschlägigen Regelungen des Baugesetzbuches	306
1. Die mit dem BauGB verfolgten Ziele, sein Instrumentarium	306
2. Begründung von Wohnungseigentum	307
3. Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach §§ 24–28 BauGB	311
4. Auswirkungen des Umlegungsverfahrens	311
5. Auswirkung städtebaulicher Maßnahmen	312
IV. Die Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz	312
1. Der Gesetzeszweck	312
2. Die Genehmigungspflichten	313
V. Sonderregelungen im Beitrittsgebiet	315
6. Kapitel: Die Prüfungspflicht des Grundbuchamtes	317
§ 1 Die Prüfungspflicht im Spannungsverhältnis zwischen Legalitätsgrundsatz und Leichtigkeit des Verfahrens	317
§ 2 Die Gegenstände der grundbuchamtlichen Prüfung	322
I. Die Prüfung der Eintragungsbewilligung	322
1. Die allgemeinen Grundsätze	322
2. Die Gemeinschaftsordnung nach § 10 WEG	324
II. Die Prüfung der dinglichen Einigung	326
III. Die Prüfung des Grundgeschäftes	328
IV. Der Sonderfall der Vormerkung	331
V. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Grundbuchverfahren	336
1. Begriff der AGB	336
2. Inhaltskontrolle durch das GBA	338
3. Inhaltskontrolle, Einzelfälle	339
3.1. Umfang	339

a) Eintragungsbewilligung	340
b) Dingliche Einigung	340
3.2. Einzelfälle	341
7. Kapitel: Die Entscheidungen des Grundbuchamtes	345
§ 1 Die Entscheidung bei Fehlen einer Eintragungsvoraussetzung	345
I. Der grundbuchrechtliche Beibringungsgrundsatz	345
1. Die Verfahrensstruktur	345
2. Die Beweiswürdigung	346
3. Das Ergebnis der Beweiswürdigung	347
II. Die Zurückweisung	348
1. Die Fälle der Zurückweisung	348
1.1. Antragsmangel	349
1.2. Unwirksame oder noch nicht erklärte Bewilligung des unmittelbar Betroffenen	349
1.3. Unwirksame oder noch nicht erklärte Auflassung	351
1.4. Nichtvorliegen der Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	353
1.5. Fehlen eines materiellen Rechtsgeschäfts	354
1.6. Inhaltlich nicht vollziehbares Recht oder Rechtsgeschäft	354
1.7. Fehlende Grundbuchunrichtigkeit bei Stellung eines Berichtigungsantrages	355
2. Die Form der Zurückweisung	356
2.1. Der Beschluss	356
a) Rubrum	356
b) Tenor	356
2.2. Bekanntmachung	357
3. Zwischenverfügung trotz Zurückweisungsgebot	357
III. Die Zwischenverfügung	357
1. Der Inhalt der Zwischenverfügung	358
2. Die Wirkungen der Zwischenverfügung	359
2.1. Grundsatz	359
2.2. Die Rangwahrung durch Rangschutzvermerk (Vormerkung)	359
§ 2 Die Entscheidung bei Vorliegen aller Eintragungs- voraussetzungen	363
I. Die Eintragungsverfügung	363
II. Die sog. Folgeverfügungen	364
1. Briefbildung und -aushändigung	364
2. Bekanntmachung der Eintragung	365

8. Kapitel: Die Eintragungen im Grundbuch	367
§ 1 Form und Inhalt der Eintragungen	367
I. Die Form der Grundbucheintragung	367
1. Der Eintragungsort	367
2. Die Datierung der Eintragungen	367
3. Die Unterzeichnung der Eintragungen	368
3.1. Der Grundsatz	368
3.2. Die sog. Sammelbuchung	369
II. Der Inhalt der Eintragung	371
1. Der Bestimmtheitsgrundsatz	371
2. Die Notwendigkeit unmittelbarer Eintragung	372
3. Die Bezugnahme auf die Bewilligung	375
§ 2 Die Reihenfolge der Eintragungen	376
I. Der Prioritätsgrundsatz	376
1. Das Zusammenwirken von materiellem und formellem Recht	376
2. Die Entscheidungsreihenfolge des § 17 GBO	376
2.1. Grundsätze	376
2.2. Ausnahmen	378
3. Die Buchungsreihenfolge des § 45 GBO	378
3.1. Grundsatz	378
3.2. Ausnahmen	379
3.3. Rang außerhalb des Buches	380
II. Die Rangherstellung	380
1. Zweck und gesetzliche Grundlagen	380
2. Einzelfälle, systematische Erfassung	382
2.1. Rangbestimmungen nur in Bewilligung	382
2.2. Rangbestimmungen nur in Antrag	384
2.3. Rangbestimmungen in Antrag und Bewilligung	386
2.4. Regeln	386
III. Die nachträgliche Rangänderung	387
IV. Die Pfanderstreckung (nachträgliche Mitbelastung)	388
1. Wesen, Durchführung	388
2. Rangverhältnisse	388
V. Die Rangregulierung	390
VI. Fehlerhafte Rangeintragungen	391
1. Ohne Rangbestimmung	391
2. Mit Rangbestimmung	392
2.1. Ohne Rangvermerke	392
2.2. Mit Rangvermerken	392

9. Kapitel: Besondere Verfahrensarten	395
§ 1 Die Grundbuchberichtigung	395
I. Der Begriff der Grundbuchunrichtigkeit	395
II. Voraussetzungen der Berichtigung	396
1. Die bewilligte Berichtigung	396
2. Der Unrichtigkeitsnachweis	396
3. Sonderfälle	406
3.1. Die Löschung von sog. rückstandsfähigen Rechten	406
3.2. Die Berichtigung bei Vormerkungen und Widersprüchen	422
a) Vormerkungen	422
b) Widersprüche	423
3.3. Die Berichtigung bei Briefrechten	424
3.4. Gesellschaft bürgerlichen Rechts	424
§ 2 Die Eintragung von Vor- und Nacherbenrecht	427
I. Das Wesen von Vor- und Nacherbschaft	427
1. Ihre Anordnung	427
2. Die Verfügungsbeschränkungen des Vorerben	427
2.1. Grundsätze	427
2.2. Die erfassten Fälle	428
2.3. Heilung durch Zustimmung	430
2.4. Befreiung des Vorerben	432
2.5. Zusammentreffen von Vorerbschaft mit Testamentsvollstreckung oder mit weitergeltender Vollmacht	432
II. Die Eintragung des Nacherbenrechts	433
1. Der Nachweis des Nacherbenrechts	433
2. Die Amtseintragung	433
III. Verfügungen des nicht eingetragenen Vorerben	438
IV. Verfügungen des eingetragenen Vorerben	440
1. Verfügungen bei bestehen bleibendem Nacherbenvermerk	440
2. Verfügungen, die auch zur Löschung des Nacherbenvermerks führen	440
3. Beteiligung des Nacherben	444
4. Isolierte Löschungsbewilligung	444
5. Schema der Zustimmungs- und Nachweiserfordernisse	447
§ 3 Die Eintragung von Testamentsvollstreckung	448
I. Rechtsnatur und Wirkungen	448
II. Die Eintragung der Testamentsvollstreckung	448
III. Verfügungen des Erben	449
1. Eingetragener oder einzutragender Erbe	449

2. Nicht eingetragener und nicht einzutragender Erbe	449
IV. Verfügungen des Testamentsvollstreckers	450
V. Löschung des Vermerks	459
§ 4 Der Amtswiderspruch und die Amtslöschung	464
I. Der Amtswiderspruch	464
1. Zweck und Aufgabe	464
2. Voraussetzungen	464
2.1. Grundbuchrichtigkeit	464
2.2. Gesetzesverstoß	465
2.3. Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs	466
3. Das Verfahren	467
4. Eintragung und Wirkungen	467
4.1. Eintragungsinhalt	467
4.2. Wirkungen	467
4.3. Weitere Eintragungen trotz Widerspruch?	468
II. Die Amtslöschung	473
10. Kapitel: Rechtsbehelfe im Grundbuchverfahren	479
§ 1 Die Anfechtung von Eintragungen	479
I. Grundsatz der Unanfechtbarkeit	479
II. Die sog. beschränkte Beschwerde	480
§ 2 Die Anfechtung anderer Entscheidungen	483
I. Unanfechtbare Entscheidungen	483
II. Anfechtbare Entscheidungen und Anfechtungsverfahren	484
1. Anfechtbare Entscheidungen und weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen	484
1.1. Anfechtbarkeit	484
1.2. Beschwerdeberechtigung	486
2. Verfahren	487
11. Kapitel: Auslandsbezug im Grundbuchverfahren	491
§ 1 Die ausländische Urkunde im Grundbuchverfahren	491
I. Allgemeines	491
II. Grundsatz der Legalisation	491
III. Apostillierung (der praktische Regelfall bei weit über 100 Vertragsstaaten)	493
IV. EU-Apostillenverordnung	497
V. Staatsverträge	497
§ 2 Die ausländische Urkunde in fremder Sprache – Erfordernis der Übersetzung	499

§ 3	Ausländischer Güterstand im Grundbuchverfahren	501
I.	Die EuGüVO	501
1.	Allgemeines	501
2.	Rechtswahl	502
3.	Die gesetzliche Regelung – keine Rechtswahl	504
II.	Artt. 14, 15 EGBGB – Rechtslage bezüglich des Güterrechts von bis zum 28.01.2019 geschlossenen Ehen (Eheschließung ab dem 08.04.1983)	506
III.	Güterrecht von 1953 bis 1983	509
IV.	Güterrecht vor 1953	510
V.	Beachtung des ausländischen Güterstands im Grundbuchverfahren	510
VI.	Gemeinschaftsverhältnis falsch eingetragen – Grundbuchunrichtigkeit als Folge	514
§ 4	Ausländische Erbnachweise im Grundbuchverfahren	516
I.	Erbschein	516
II.	Testament	517
III.	Europäisches Nachlasszeugnis (ENZ)	518
IV.	Das Europäische Nachlasszeugnis bringt neue grundbuchverfahrensrechtliche Probleme – das dinglich wirkende Vermächtnis	522
V.	Praktische Probleme bei der Umsetzung der Entscheidung – Nachlasszeugnis als Unrichtigkeitsnachweis	525
12. Kapitel:	Elektronischer Rechtsverkehr im Grundbuchverfahren	529
§ 1	Das maschinelle (elektronische) Grundbuch	529
§ 2	Elektronischer Rechtsverkehr	532
Sachregister		535