

Inhalt

B. Grundakten	18
1. Bildung der Grundakten	18
2. Bestandteile der Grundakten	19
C. Beim Grundbuchamt geführte Listen und Register	20
1. Ordnung der Akten	20
2. Verzeichnisse (§ 12 a GBO)	20
3. Die einzelnen Verzeichnisse	21
4. Das Handblatt	22
IV. Einrichtung des Grundbuchs	
1. Das Grundbuch	22
2. Grundbuchblätter	22
3. Besonderheiten des in maschineller Form geführten Grundbuchs	23
V. Eintragungsvoraussetzungen	
A. Eintragungsantrag (§ 13 Abs 1 S 1 GBO)	24
1. Antrag als Eintragungserfordernis	24
2. Antragsberechtigung (§ 13 Abs 1 S 2 GBO); Vertretung	25
3. Inhalt des Antrags	27
4. Mehrere Anträge; Reihenfolge der Eintragungen (§ 16 Abs 2, § 17 GBO)	27
5. Zurücknahme des Eintragungsantrags (§ 31 GBO)	30
B. Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO)	32
1. Bewilligung als Eintragungsgrundlage	32
a) Formelles Konsensprinzip – b) Verhältnis zur Einigung und zum schuldrechtlichen Grundgeschäft – c) Rechtsnatur – d) Geltungsbereich	
2. Bewilligungsberechtigung	35
a) Betroffener – b) Bewilligungsbefugnis – c) Vertretung – d) Beschränkung der Geschäftsfähigkeit	
3. Inhalt	41
4. Wirksamkeit, Widerruf	42
C. Einigung (§ 20 GBO)	45
D. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen und § 878 BGB	46
1. Bedeutung und Zweck des § 878 BGB	46
2. Anwendungsbereich des § 878 BGB	47
3. Voraussetzungen für die Anwendung des § 878 BGB	48
a) Bindung an die Einigung – b) Wirksam gestellter Eintragungsantrag – c) Vorliegen sonstiger materiell-rechtlicher Wirksamkeitsvoraussetzungen	
4. Verfügungen des Berechtigten	53
5. Unter den Schutz des § 878 BGB fallende Beschränkungen	54
6. Nachweis und Prüfung der Voraussetzungen des § 878 BGB	55
a) Entziehung der rechtlichen Verfügungsbefugnis – b) Beschränkung der Verfügungsbefugnis	
7. Wirkungen des § 878 BGB	55
E. Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge (§ 28 GBO)	56
a) Bezeichnung des Grundstücks – b) Angabe der Geldbeträge	
F. Voreintragung des Betroffenen (§§ 39, 40 GBO)	59
a) Voreintragungsgrundsatz – b) Voreintragung des Betroffenen – c) Die BGB-Gesellschaft – d) Ausnahmen – e) Der Erbe als Betroffener – f) Erbgangsähnliche Fälle	
G. Weitere Eintragungsvoraussetzungen	64

Inhalt

H. Form der Nachweise für Eintragungsvoraussetzungen (§ 29 GBO)	66
1. § 29 GBO als Beweismittelbeschränkung	66
2. Geltungsbereich des § 29 GBO	67
3. Öffentliche und öffentlich beglaubigte Urkunden	70
4. Die notarielle Eigenurkunde als öffentliche Urkunde	72
5. Ausländische Urkunden; Fremdsprache	73
6. Vorlage der Urkunden in Urschrift, Ausfertigung, beglaubigter Abschrift	74
7. Auslegung und Umdeutung von Grundbucheintragungen	75
a) Auslegung – b) Umdeutung	
I. Antragsermächtigung des Notars in Grundbuchsachen (§ 15 GBO)	77
1. Rechtsgrundlagen	77
2. Rechtfertigung der Antragsermächtigung des Notars	78
3. Kein eigenes gesetzliches Antragsrecht des Notars	78
4. Voraussetzungen der Antragsermächtigung des Notars	79
5. Zeitpunkt der Antragstellung durch den Notar	79
6. Notar als Vertreter oder als Bote	80
7. Bezeichnung des Antragsberechtigten durch den Notar	80
8. Antragstellung durch Notar und durch Beteiligte	81
9. Verhältnis von Antragsrecht zur Änderung und Ergänzung der Bewilligung	82
10. Eintragungsnachricht an den Notar	84
11. Beschwerderecht des Notars	86
12. Zurücknahme eines nur vom Notar gestellten Antrags	86
13. Zurücknahme eines von einem Beteiligten gestellten Antrags	87
14. Zurücknahme eines Notarantrags durch einen Beteiligten	87
15. Zurücknahme eines vom Notar und von den Beteiligten gestellten Antrags	87
16. Widerruf der Verknüpfungsbestimmung des § 16 Abs 2 GBO	88
17. Kostenrecht	88
18. Urkundenrückgabe	88
19. Urkundeneinreichung durch den Notar beim Grundbuchamt	88
20. Angestellter des Notars als Bevollmächtigter	89
K. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO)	90
1. Behördenersuchen als Eintragungsgrundlage	90
2. Fälle des Ersuchens	90
3. Inhalt und Form des Ersuchens	91
4. Reihenfolge der Eintragungen	92
5. Zurücknahme und Berichtigung des Ersuchens	92
L. Eintragungen von Amts wegen	92
1. Amtsverfahren in besonderen Einzelfällen	92
2. Die wesentlichen Amtsverfahren	92
VI. Die Grundbucheintragung	
A. Prüfungspflicht und Prüfungsrecht des Grundbuchamts	93
1. Prüfung im Antragsverfahren	93
2. Prüfung Allgemeiner Geschäftsbedingungen	98
3. Prüfung bei Behördenersuchen	102
B. Die Eintragungsverfügung (§ 44 Abs 1 S 2, § 130 GBO)	103
C. Die Eintragungen in das Grundbuch (§§ 873, 874, 1115 BGB; §§ 44, 130 GBO)	105
1. Materielles Eintragungserfordernis	105
	XI

Inhalt

2. Eintragung nach Grundbuchverfahrensrecht	105
3. Unterschrift und Datum (§ 44 GBO)	106
4. Bezeichnung des Berechtigten (§ 15 GBV)	108
a) Natürliche Personen – b) BGB-Gesellschaft – c) Personenhandelsgesellschaften, Partnerschaft, EWIV – d) Juristische Personen des Handelsrechts – e) Firma der Zweigniederlassung – f) Ausländische Gesellschaften – g) Genossenschaft und Verein – h) Andere juristische Personen, Körperschaften des öffentlichen Rechts – i) Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – k) Der subjektiv-dingliche Berechtigte – l) Materielle Berechtigung – m) Der Treuhänder als Berechtigter	
5. Gemeinschaftsverhältnisse (§ 47 GBO)	120
a) Eintragung des Gemeinschaftsverhältnisses – b) Miteigentum (Mitberechtigung) nach Bruchteilen – c) Gesamthandsgemeinschaft – d) Gesamtberechtigung – e) Sukzessiv- und Alternativberechtigung	
6. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 874 BGB)	130
a) Gesetzliche Grundlagen für die Bezugnahme-Möglichkeiten – b) Bezugnahme nur zur näheren Bezeichnung des Rechtsinhalts zulässig – c) Gesetzlicher Ausschluss der Bezugnahme-Möglichkeiten – d) Bezugnahmemöglichkeit bei Befristung und Bedingung – e) Bedeutung der Bezugnahme-Möglichkeiten – f) Erschöpfende Rechtsbezeichnung in der Eintragungsbewilligung – g) Bezugnahme auf Gesetzesbestimmungen und dgl – h) Allgemeiner Grundsatz für die Bezugnahme – i) Bezugnahme ist nicht Ermessenssache des Grundbuchamts – k) Fassung der Bezugnahme – l) Folgen einer zulässigen Bezugnahme – m) Folgen einer unzulässigen Bezugnahme	
7. Formen der Löschung (§ 46 GBO)	136
a) Zwei Arten von Löschungen – b) Lösungsform bestimmt Grundbuchamt – c) Löschungsfälle – d) Entlassung aus Mithaft – e) Erlöschen des Rechts – f) Art der Nichtmitübertragung – g) Folgen der Nichtmitübertragung	
8. Berichtigung von Eintragungen	139
a) Verbesserung von Schreibversehen vor Unterzeichnung – b) Berichtigung nach Unterzeichnung	
9. Auslegung von Grundbucheintragungen	141
10. Klarstellungsvermerk	142
D. <i>Eintragungsnachricht</i> (§ 55 GBO)	143

VII. Rangverhältnisse im Grundbuch

1. Gesetzliches Rangverhältnis (§ 879 BGB, §§ 17, 45 GBO)	147
2. Einigung über Rang; Rangbestimmung	148
a) Bewilligung enthält Rangbestimmung – b) Keine Rangbestimmung in Bewilligungen	
3. Rangverletzung	152
4. Rangänderung	152
5. Rangvorbehalt	153
6. Rangklarstellung (§§ 90–115 GBO)	153

VIII. Beweiskraft und öffentlicher Glaube des Grundbuchs

A. <i>Vermutung für Richtigkeit des Grundbuchs</i> (§ 891 BGB)	154
1. Bedeutung des Grundbuchinhalts	154
2. Rechtsvermutung des § 891 BGB	155
3. Vermutung gilt auch für das Grundbuchamt	156
B. <i>Schutz gutgläubigen Erwerbs durch öffentlichen Glauben des Grundbuchs</i> (§§ 892, 893 BGB)	159
1. Grundsätze des Schutzes	159
2. Inhalt des Grundbuchs als Schutzbereich	160
3. Geschützte Rechtsvorgänge	163
4. Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs	164
5. Gutgläubiger Erwerb im Grundbuchverfahren	165

Inhalt

6. Rechtshängigkeit, Vormerkung	166
7. Schadloshaltung des durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs Geschädigten	166
8. Besonderer Schutz bei Leistungsbewirkung	167
C. <i>Guter Glaube im Beitrittsgebiet</i>	168

IX. Grundbuchberichtigung, Grundbuchunrichtigkeit

A. <i>Grundbuchberichtigung auf Antrag</i> (§ 894 BGB; §§ 13, 14, 19, 22–24, 29 GBO)	168
1. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs	168
2. Berichtigungsmöglichkeiten	170
3. Berichtigungsverfahren	171
4. Berichtigungsbeurteilung (§ 19 GBO)	171
5. Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 Abs 1 GBO)	173
6. Eigentümerzustimmung (§ 22 Abs 2 GBO)	175
7. Besonderes Antragsrecht Dritter (§ 14 GBO)	175
8. Die Grundbucheintragung bei Grundbuchberichtigung	177
9. Löschung eines zeitlich beschränkten Rechts (§§ 23, 24 GBO)	177
B. <i>Berichtigungszwang bezüglich der Eigentümer-Eintragung, Berichtigung von Amts wegen</i> (§§ 82, 82 a, 83 GBO; § 33 FGG)	179
C. <i>Löschung gegenstandsloser Eintragungen</i> (§§ 84–89 GBO)	182
D. <i>Amtswiderspruch</i> (§ 53 GBO)	186
1. Schutz vor Gefährdung durch unrichtige Eintragung	186
2. Voraussetzungen des Amtswiderspruchs	186
3. Verfahren, Eintragung	191
4. Wirkung und Löschung des Widerspruchs	193
E. <i>Amtslöschung</i> (§ 53 GBO)	194
1. Löschung bedeutungsloser Eintragungen	194
2. Voraussetzungen der Amtslöschung	194
3. Verfahren, Eintragung	195
4. Wirkung der Amtslöschung	197

X. Zwischenverfügung, Zurückweisung (§ 18 GBO)

1. Vollzugshindernis	197
2. Zwischenverfügung oder Zurückweisung	198
3. Rechtsprechung zur Zwischenverfügung und sonst typische Einzelfälle	205
4. Formlose Beanstandung	206
5. Inhalt der Zwischenverfügung	208
6. Bekanntmachung und Wirkung der Zwischenverfügung	210
7. Vormerkung oder Widerspruch bei neuem Antrag	211
8. Zurückweisung des Antrags	214
9. Rechtsbehelfe	216

XI. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen

(§ 12 c Abs 4, 5, §§ 71–81 GBO; § 11 RPfG)

1. Die Rechtsbehelfe	217
2. Beschwerdefähige Entscheidungen	217
3. Beschwerde bei Eintragung	219
4. Beschwerdeberechtigte	223
5. Einlegung der Beschwerde, Abhilferecht	225

Inhalt

6. Wirkungen einer Beschwerde	226
7. Beschwerdeverfahren	227
8. Weitere Beschwerde	229
9. Anhörungsrüge	232
10. Befristete Rechtspflegererinnerung	232
11. Besonderheit in Baden-Württemberg	232
12. Rechtsbehelf gegen Urkundsbeamten-Entscheidung	232

XII. Grundbuch- und Grundakten-Einsicht, Abschriften- und Auskunftserteilung

A. <i>Einsicht in Grundbuch und Grundakten (§§ 12–12 b GBO)</i>	233
1. Zulässigkeit der Einsicht	233
2. Pflicht des Notars zur Grundbucheinsicht	241
B. <i>Abschriftenerteilung aus Grundbuch und Grundakten</i>	241
1. Anspruch hierauf	241
2. Art der Abschriften	242
C. <i>Auskunftserteilung durch das Grundbuchamt</i>	242
1. Grundsätzlich besteht keine Auskunftspflicht	242
2. Rechts- und Amtshilfe	243

Zweiter Teil. Grundbuchformulare mit Erläuterungen

I. Aufschrift des Grundbuchblatts (GBV § 5)

1. Eintragungen in der Aufschrift	245
2. Formularmuster	245
3. Sonderblätter	246

II. Bestandsverzeichnis des Grundbuchs (GBO §§ 2–7; GBV §§ 4, 6–8)

A. <i>Allgemeine Erläuterungen</i>	247
1. Das zu buchende Grundstück (§§ 2, 3 GBO)	247
a) Das Grundbuchblatt – b) Das Grundstück – c) Das amtliche Verzeichnis – d) Katastergrundstück und Grundbuchblatt	
2. Das gemeinschaftliche Grundbuchblatt (§ 4 GBO)	248
a) Führung – b) Voraussetzung – c) Anlegung – d) Wirkungen – e) Rechtsbehelf – f) Rechtlich verbundene Grundstücke – g) Wiederaufhebung	
3. Das amtliche Grundstücksverzeichnis (Liegenschaftskataster)	250
a) Rechtsgrundlagen – b) Das Liegenschaftskataster – c) Ungetrennte Hofräume im Beitrittsgebiet – d) Frühere landesrechtliche Regelungen – e) Katastervermessungen	
4. Das Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts (§§ 6–8 GBV)	256
a) Einteilung, Eintragung der Grundstücke – b) Buchung eines dienenden Grundstücks in Miteigentum – c) Vermerk über Rechte – d) Erbbaugrundbuch; Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	
5. Fortführung und Erneuerung des Liegenschaftskatasters	261
a) Veränderungen an Liegenschaften – b) Veränderungen in Bestand und Begrenzung – c) Veränderung in der Beschreibung – d) Grundlagen für Katasterfortführung	
6. Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und amtlichem Grundstücksverzeichnis	263
a) Übernahme der Änderungen des Liegenschaftskatasters in das Grundbuch – b) Übernahme der Grundbucheintragungen in das Liegenschaftskataster – c) Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen bei maschinell geführtem Grundbuch	
7. Buchungsfreie Grundstücke	266
8. Anlegung eines Grundbuchblatts	266

Inhalt

9. Schließung des Grundbuchblatts	267
10. Keine Anteils Sonderblätter	268
B. Einzelfälle	270
1. Berichtigung der Grundstücksfläche auf Grund einer amtlichen Katasterunterlage (§ 6 GBV)	270
2. Andere Berichtigung auf Grund amtlicher Katasterunterlagen (§ 6 GBV)	271
3. Vereinigung von Grundstücken (§ 890 Abs 1 BGB)	272
a) Grundstücksveränderungen – b) Vereinigung – c) Erklärung und Antrag des Eigentümers – d) Liegenschaftskataster – e) Keine Verwirrung – f) Voreintragung – g) Grundbucheintragung – h) Eintragungsmittelteilung – i) Rechtsmittel – k) Wiederaufhebung einer Vereinigung	
4. Zuschreibung eines Grundstücks zum Bestandteil eines anderen (§ 890 Abs 2, § 1131 BGB)	286
a) Bestandteilszuschreibung – b) Erklärung und Antrag des Eigentümers – c) Liegenschaftskataster – d) Keine Verwirrung, Voreintragung – e) Grundbucheintragung – f) Eintragungsnachricht – g) Rechtsmittel – h) Wiederaufhebung der Bestandteilszuschreibung	
5. Teilung eines Grundstücks (§ 903 BGB)	291
a) Grundstücksteilung – b) Teilungserklärung und Antrag des Eigentümers – c) Liegenschaftskataster – d) Voreintragung – e) Grundbucheintragung – f) Eintragungsnachricht – g) Rechtsmittel	
6. Das Zuflurstück bei Grundstücksteilung, Vereinigung und Bestandteilszuschreibung	295
a) Frühere Bestandsveränderung mit Zuflurstücken – b) Das (vormalige) Zuflurstück – c) Mehrere Zuflurstücke – d) Grundbucheintragung	
7. Umschreibung eines Grundbuchblattes	298
8. Gebäudeeigentum und Gebäudegrundbuchblatt im Beitrittsgebiet	299
a) Gebäudeeigentum – b) Gebäudegrundbuchblatt – c) Gebäudeeigentum im Grundstücksverkehr, Übergangsrecht – d) Bestandteilszuschreibung – e) Vereinigung – f) Teilung – g) Notar und Gebäudeeigentum – h) Aufhebung des Gebäudeeigentums	

III. Erste Abteilung des Grundbuchs

A. Allgemeine Erläuterungen	304
1. Die Eintragungen	304
2. Die erste Abteilung des Grundbuchblatts	305
B. Einzelfälle	306
1. Auflassung aller Grundstücke eines Grundbuchblatts	306
2. Auflassung einzelner Grundstücke unter Ausscheiden aus dem Grundbuch	309
3. Auflassung durch Bevollmächtigte	310
4. Auflassung unter Abschreibung und Vereinigung eines Grundstücksteils, der bisher noch keine besondere Flurnummer hatte	311
5. Auflassung auf Grund eines Urteils	315
6. Auflassung eines Miteigentumsanteils	317
7. Eintragung von Eheleuten kraft Gütergemeinschaft	319
8. Eintragung von Erben in Erbengemeinschaft	323
9. Eintragung eines Alleinerben auf Grund öffentlichen Testaments	336
10. Eintragung von Erben nach beendeter Gütergemeinschaft	337
11. Eintragung der Teilnehmer einer fortgesetzten Gütergemeinschaft	337
12. Eintragung eines Erben auf Grund Auseinandersetzungserzeugnisses	340
13. Auflassung eines Nachlassgrundstücks an den Vermächtnisnehmer	341
14. Grundstückskaufvertrag	343
15. Verkauf einer Eigentumswohnung	354
16. Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche	355
17. Vollmacht beim Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche	356

Inhalt

18. Nachtrag zum Trennstücksverkauf	356
a) Beurkundung des schuldrechtlichen Vertrags – b) Bezeichnung der veräußerten Teilfläche: aa) Bestimmtheit der Fläche; bb) Bezeichnung in der Vertragsurkunde; cc) Verweisung auf Lageplan; dd) Vereinbarung eines Bestimmungsrechts – c) Größenzugabe – d) Irrtümliche Bezeichnung des Kaufobjekts – e) Auflassung: aa) schuldrechtlicher Vertrag und Auflassung; bb) Auflassung nach Vermessung und Vermarkung; cc) Beurkundung der Auflassung mit dem schuldrechtlichen Vertrag – f) Zuflurstück – g) Lastenfreistellung – h) Vermes- sungskosten, Genehmigungen, Verjährung – i) Auflassungsvormerkung	
19. Grundstückskaufvertragsangebot	368
20. Grundstückskaufvertragsannahme	368
21. Änderung oder Aufhebung eines Kaufvertrags	373
22. Grundstückstauschvertrag	374
23. Schenkungsvertrag (Ausstattung) über ein Grundstück	375
24. Ehebezogene Zuwendung	383
25. Übergabevertrag	386
26. Erbteilungsvertrag	394
27. Bloße Eintragung der Erben in Bruchteilseigentum	396
28. Erbschafts Kauf- und Erbteilsübertragungsvertrag	399
a) Erbschafts Kauf und Erbteilsübertragung – b) Grundbesitz als Nachlassgegenstand – c) Erbteilsübertragung an Dritte – d) Teilweise Übertragung eines Erbteils an Dritte – e) Erbteilsübertragung an Miterben – f) Vorkaufsrecht für Miterben – g) Genehmigungspflichten – h) Sicherung von Leistung und Gegenleistung – i) Grunderwerbsteuer – k) Verpfändung des Erbteils – l) Ausscheiden eines Miterben im Wege der Abschichtung	
29. Vertrag über Aufhebung von Miteigentum (Realteilung)	411
30. Gesellschaften als Grundstückseigentümer	411
a) Personengesellschaften als Grundstückseigentümer – b) Gesellschafterwechsel bei BGB-Gesellschaft – c) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Gesellschafter – d) Ge- sellschafterwechsel bei OHG, KG, Partnerschaft, EWIV – e) Umwandlung von Perso- nengesellschaften – f) Auflösung – g) Sonstiges – h) Grundstückserwerb durch Vor- GmbH (Vor-AG, Vor-eG) – i) Umwandlungsvorgänge nach UmwG	
31. Eintragung des Erstehers nach Zwangsversteigerung	433
32. Nachträgliche Buchung eines – buchungsfreien – Grundstücks	435
33. Aufgebot eines Grundstückseigentümers und Aneignung	439
34. Aufgabe des Eigentums, Aneignung	442

IV. Zweite Abteilung des Grundbuchs

A. <i>Allgemeine Erläuterungen</i>	444
1. Die Eintragungen	444
2. Die Einteilung der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts	445
3. Mehrere Eintragungen in Abteilung II	446
B. <i>Einzelfälle</i>	446
1. Grunddienstbarkeit bestehend in einem Geh- und Fahrrecht	446
a) Recht, Entstehung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Dienstbarkeitsinhalt: aa) Benutzungsdienstbarkeit; bb) Unterlassungsdienstbarkeit; cc) Ausschluss eines Eigentü- merrechts; dd) Verschiedene Arten der Belastung; ee) Vorteil für das herrschende Grundstück – e) Eintragungsbewilligung – f) Grundbucheintragung – g) Bedingung, Befristung – h) Vermerk bei herrschendem Grundstück – i) Gesetzliches Schuldverhältnis; Schonungspflicht; Bauliche Anlagen – k) Ausübung der Dienstbarkeit – l) Keine Übertragung – m) Teilung des herrschen- den Grundstücks – n) Zwangsversteigerung – o) Verzicht auf Überbau- und Notwegrente – p) Besonderheiten – q) Keine Umwandlung – r) Altrechtliche Dienstbarkeiten	
2. Erlöschen und Löschung einer Grunddienstbarkeit	484
a) Aufhebung und Löschung – b) Erlöschen – c) Grundstücksteilung – d) Zwangsver- steigerung	
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr Wasserleitungsrecht	488
a) Recht, Entstehung – b) Belastungsgegenstand – c) Berechtigter – d) Dienstbarkeitsinhalt: aa) Benutzungsdienstbarkeit; bb) Unterlassungsdienstbarkeit; cc) Ausschluss eines Eigen- tümerrechts; dd) Verschiedene Arten der Belastung; ee) Vorteil für den Berechtigten; ff) Öffentlich-rechtliche Zwecke – e) Eintragungsbewilligung – f) Grundbucheintragung –	

