

Verfügungsbeeinträchtigungen

Übersicht

	Rn		Rn
A. Allgemeines	1	C. Öffentlichrechtliche Verfügungs-	
I. Begrifflichkeiten	1	beschränkungen	31
II. Arten von Verfügungsbeeinträchtigung-		I. Allgemeines	31
gen	3	II. Einzelfälle öffentlichrechtlicher Ver-	
III. Bedeutung von Verfügungsbeeinträch-		fügungsbeschränkungen	35
tigungen im Grundbuchverfahren	4	1. Genehmigungen nach dem Bau-	
1. Prüfung der Verfügungsbefugnis		und Bodenrecht	35
durch das Grundbuchamt	5	2. Genehmigungspflicht nach dem	
2. Eintragungsfähigkeit von Ver-		Landwirtschaftsrecht	58
fügungsbeeinträchtigungen	6	3. Verfügungsbeschränkungen auf-	
B. Privatrechtliche Verfügungsbeein-		grund Kommunalrecht	73
trächtigungen	11	4. Genehmigung nach der Grund-	
I. Allgemeines	11	stücksverkehrsordnung	76
II. Verfügungsentziehungen	12	5. Weitere Fälle öffentlichrechtlicher	
III. Verfügungsbeschränkungen	15	Verfügungsbeeinträchtigungen	81
IV. Verfügungsverbote	19	6. Öffentlichrechtliche Vorkaufsrechte/ Unbedenklichkeitsbescheinigung	82
V. Eintragungsfähigkeit von privatrecht-			
lichen Verfügungsbeeinträchtigungen	26		

A. Allgemeines

I. Begrifflichkeiten

Eine wirksame Verfügung über einen Gegenstand kann grundsätzlich nur derjenige ¹ treffen, dem die **Verfügungsberechtigung** zusteht. Der Begriff „Verfügungsberechtigung“ ist nicht abschließend geklärt und wird teilweise unterschiedlich verstanden. Zustimmung verdient hier eine im Vordringen befindliche Meinung, die den Begriff Verfügungsberechtigung als eine Verbindung von **zwei Komponenten** versteht, nämlich dem Element „Verfügmacht“ (= Rechtsinhaberschaft) und dem Element „Verfügungsbefugnis“. Wer materiellrechtlich über eine Rechtsposition verfügen will, muss Verfügungsmacht und Verfügungsbefugnis besitzen (Eickmann Grundbuchverfahrensrecht, 3. Aufl. 1994, Rn 128 f; Böttcher Rpfleger 1983, 50; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 3; kritisch zu diesen Systematisierungsversuchen Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 151). Die **Verfügungsmacht** beruht auf der dinglichen Rechtsstellung des Rechtsinhabers, kraft derer ihm die Herrschaftsmacht über das Rechtsobjekt zusteht. **Verfügungsbefugnis** ist die rechtliche Fähigkeit, von den aus der Verfügungsmacht fließenden materiellrechtlichen Befugnissen Gebrauch machen zu können (Böttcher Rpfleger 1983, 50; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 3). Hiervon zu unterscheiden ist die **Bewilligungsmacht**, die eine grundbuchmäßige Stellung darstellt, kraft deren dem Buchberechtigten gestattet wird, diese Grundbuchposition zu verändern oder aufzuheben (Böttcher Rpfleger 1983, 50). Die **Bewilligungsbefugnis** (s § 19 Rn 75 ff) wiederum ist die rechtliche Fähigkeit, von den aus der Bewilligungsmacht fließenden formellrechtlichen Befugnissen Gebrauch zu machen (Böttcher Rpfleger 1983, 50).

Verfügungsbefug ist nur der Rechtsinhaber, der in der Ausübung seiner Verfügungsmacht nicht behindert ist. Solche Behinderungen können sich ergeben durch das Vorliegen von **Verfügungsbeeinträchtigungen**, die eine Ausübung der Verfügungsmacht entweder ganz ausschließen oder zumindest beschränken. Verfügungsbeeinträchtigungen wirken sich somit auf die Verfügungsbefugnis des Rechtsinhabers aus (Meikel/Böttcher GBO Anh

Verfügungsbeeinträchtigungen

§§ 19, 20 Rn 11; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 4). Zu unterschieden ist die Frage der Verfügungsbefugnis von derjenigen der **Geschäftsfähigkeit** (Bamberger/Roth/Wendtland, BGB § 130 Rn 8; Schöner/Stöber Rn 3345). Der Wegfall der Geschäftsfähigkeit ist keine Verfügungsbeschränkung (OLG Celle DNotZ 2006, 923; MünchKommBGB/Einsele BGB § 130 Rn 42). Die Verfügungsbefugnis betrifft als Frage der Rechtszuständigkeit die rechtliche Beziehung einer Person zu einem Verfügungsobjekt. Dagegen knüpft die Geschäftsfähigkeit an die Person, dh das Verfügungssubjekt an, und regelt die Frage, ob die handelnde Person sich durch eigene Willenserklärungen rechtlich wirksam binden kann (OLG Celle DNotZ 2006, 924).

II. Arten von Verfügungsbeeinträchtigungen

- 3 Die meisten Verfügungsbeeinträchtigungen ergeben sich aus **gesetzlichen** Bestimmungen, sie können aber auch durch **Gerichte** oder **Behörden** erlassen werden (§ 136 BGB). Gesetzliche Grundlagen für Verfügungsbeeinträchtigungen können sowohl im **öffentlichen Recht** als auch im **Privatrecht** zu finden sein. Je nach Grad der Intensität der Beeinträchtigung wird weiterhin unterschieden zwischen **Verfügungsentziehungen**, **Verfügungsbeschränkungen** und **Verfügungsverboten** (Böttcher Rpfleger 1985, 381; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 5; siehe auch Rn 11). Aus grundbuchrechtlicher Sicht kann wiederum zwischen **eintragungsbedürftigen**, **eintragungsfähigen** und **nicht eintragungsfähigen** Verfügungsbeeinträchtigungen differenziert werden.

III. Bedeutung von Verfügungsbeeinträchtigungen im Grundbuchverfahren

- 4 Grundbuchverfahrensrechtlich bedeutsam sind Verfügungsbeeinträchtigungen in doppelter Hinsicht. Zunächst kann eine Verfügungsbeeinträchtigung die Eintragung einer von ihr betroffenen Verfügung verhindern, weil die Bewilligung oder das dingliche Rechtsgeschäft ihrerwegen unwirksam ist. Des Weiteren ist zu hinterfragen, ob die jeweilige Verfügungsbeeinträchtigung für ihre Wirksamkeit eintragungsbedürftig bzw bei fehlender konstitutiver oder gesetzlich angeordneter Eintragungsbedürftigkeit zumindest eintragungsfähig ist (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 6).

1. Prüfung der Verfügungsbefugnis durch das Grundbuchamt

- 5 Das Grundbuchamt hat sowohl im Rahmen des § 19 GBO bei der Prüfung der Bewilligungsbefugnis als auch im Verfahren nach § 20 GBO bei der Frage nach der Verfügungsbefugnis von Amts wegen zu bedenken, ob eine Verfügungsbeeinträchtigung im konkreten Einzelfall zu beachten ist (Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 59). Bei der Auflassung eines Grundstücks oder im Falle der Bestellung, Inhaltsänderung oder Übertragung eines Erbbaurechts ergibt sich dies daraus, dass dem Grundbuchamt die Einigung so nachgewiesen werden muss, wie sie sachenrechtlich zur Herbeiführung der Rechtsänderung erforderlich ist (BayObLG DNotZ 2001, 557; § 20 Rn 62). Wird im Rahmen dieser Überprüfung eine Beeinträchtigung der Verfügungsbefugnis festgestellt, darf die Rechtsänderung grundsätzlich nicht im Grundbuch eingetragen werden. Auch im Verfahren nach § 19 GBO ist die Bewilligungsbefugnis durch das Grundbuchamt zu überprüfen (§ 19 Rn 60). Die Verfügungs- bzw Bewilligungsbefugnis muss grundsätzlich bis zur Vollendung des Rechtserwerbs vorliegen, dh in der Regel bis zur Eintragung in das Grundbuch (BGH DNotZ 1963, 433; OLG Celle DNotZ 2006, 923; Böttcher Rpfleger 1983, 56). Aus diesem Grund hat der Notar gem § 18 BeurkG im Rahmen einer Beurkundung von Erklärungen nach §§ 19, 20 GBO über erkennbare Verfügungsbeeinträchtigungen zu belehren.

2. Eintragungsfähigkeit von Verfügungsbeeinträchtigungen

- 6 Die Eintragungsfähigkeit von öffentlichrechtlichen und privatrechtlichen Verfügungsbeeinträchtigungen ist gesetzlich systematisch nicht geregelt. **Eintragungsbedürftig** sind zunächst solche Verfügungsbeeinträchtigungen, deren Eintragung im Grundbuch gesetzlich vorgeschrieben oder für deren Entstehen die Eintragung materielle Voraussetzung ist

Verfügungsbeeinträchtigungen

(Oefele/Kohler AT VIII Rn 7). Welche Verfügungsbeeinträchtigungen darüber hinaus **Eintragungsfähigkeit** besitzen, wird unterschiedlich beantwortet. Die wohl herrschende Ansicht (so MünchKommBGB/Wacke BGB § 892 Rn 62 ff; MünchKommBGB/Mayer-Maly/Armbrüster BGB § 135 Rn 5; Palandt/Heinrichs BGB § 136 Rn 2 ff; Demharter GBO Anh § 13 Rn 33 ff) differenziert hier zwischen **absoluten, relativen** und **vertraglichen** Verfügungsbeeinträchtigungen. **Eintragungsfähig** seien als Schutz gegen gutgläubigen Erwerb nur alle **relativen Verfügungsbeeinträchtigungen**. **Absolute** und **vertragliche** Verfügungsbeeinträchtigungen **fehle die Eintragungsfähigkeit**, sofern nicht eine gesetzliche Regelung etwas anderes ausdrücklich vorsehe (Demharter GBO Anh § 13 Rn 33; MünchKomm/Wacke BGB § 892 Rn 62 ff). Die fehlende Eintragungsfähigkeit absoluter Verfügungsbeeinträchtigungen ergebe sich daraus, dass sie auch ohne Eintragung gegenüber jedermann wirken. Ihre Eintragung erfülle demnach nur eine Warnfunktion und sei deshalb nur bei besonderer gesetzlicher Anordnung zulässig (LG Zwickau DNotZ 2003, 131 mit Anm Demharter; MünchKommBGB/Mayer-Maly/Armbrüster BGB § 135 Rn 8; Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 156) Vertragliche Verfügungsbeeinträchtigungen schließlich könnten wegen § 137 BGB nicht mit dinglicher Wirkung ausgestattet werden, sofern nicht das Gesetz ausnahmsweise die Eintragungsfähigkeit vorsehe.

Zu Recht wird gegen diese Meinung angeführt, dass es nicht selten umstritten ist, ob eine 7 Verfügungsbeeinträchtigung nun absoluter, relativer, vertraglicher oder gesetzlicher Natur sei, und deshalb diese Kriterien in der Praxis nicht mit der notwendigen Klarheit eingesetzt werden können (KEHE/Keller GBO Einl J 5; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 9; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 25).

Vorzugswürdig ist stattdessen auf die Wirkung privatrechtlicher und öffentlichrechtlicher 8 Verfügungsbeeinträchtigungen und die Funktion des Grundbuchs abzustellen (KEHE/Keller GBO Einl J 6). Danach sind **Verfügungsbeeinträchtigungen eintragungsfähig**,

- wenn das Gesetz die Eintragung vorschreibt oder zulässt, die Eintragung erst die Beschränkung konstitutiv bewirkt oder an die Eintragung oder Nichteintragung eine Rechtswirkung geknüpft ist, wie die Möglichkeit eines die Verfügungsbeeinträchtigung überwindenden gutgläubigen Erwerbs (KEHE/Keller GBO Einl J 6; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 10; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 55; Demharter DNotZ 2003, 132) oder
- wenn zwar deren Eintragung nach den vorstehenden Grundsätzen nicht in Betracht kommt, sie aber ohne Eintragung im Rechtsverkehr nicht hinreichend erkennbar wäre und daraus eine nicht hinnehmbare Unsicherheit im Grundstücksverkehr resultieren würde (Meikel/Böttcher GBO Einl B Rn 14; KEHE/Keller GBO Einl J 6; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 10).

Die Frage nach der Eintragungsfähigkeit der jeweiligen konkreten privatrechtlichen oder 9 öffentlichrechtlichen Verfügungsbeeinträchtigung wird im Rahmen der Erörterung der einzelnen Beeinträchtigungen beantwortet. Generell lässt sich aber für öffentlichrechtliche Verfügungsbeeinträchtigungen feststellen, dass zwar deren Eintragung in den meisten Fällen gesetzlich vorgeschrieben ist, sie ihre Wirkung aber unabhängig von einer erfolgten Eintragung entfalten. Die deklatorische Natur der Eintragung ist somit im öffentlichrechtlichen Bereich die Regel, die konstitutive Eintragung die Ausnahme.

Die Eintragung von Verfügungsbeeinträchtigungen unterliegt zunächst dem allgemeinen 10 **Antragsgrundsatz** (§ 13 Rn 13 ff). Verfügungsbeeinträchtigungen öffentlichrechtlicher Natur darf das Grundbuchamt nur auf ein den Antrag ersetzendes **Ersuchen** (§ 38 Rn 7) oder auf wie ein Ersuchen zu behandelnde **Mitteilung** der zuständigen Behörde einzutragen (KEHE/Keller GBO Einl J Rn 7). Daneben behält der **Bewilligungsgrundsatz** (hierzu § 19 Rn 13) seine volle Bedeutung. Die Eintragung einer Verfügungsbeeinträchtigungen kann daher entweder auf Ersuchen der zuständigen Behörde oder aufgrund Bewilligung desjenigen erfolgen, dessen grundbuchmäßiges Recht von deren Eintragung beeinträchtigt wird oder werden kann (KEHE/Keller GBO Einl J Rn 8). Die Eintragung der das Eigentum betreffenden Verfügungsbeeinträchtigung erfolgt nach § 10 Abs 1 lit b GBV in der zweiten Abteilung und dort nach § 10 Abs 4 in der Hauptspalte.

Verfügungsbeeinträchtigungen

B. Privatrechtliche Verfügungsbeeinträchtigungen

I. Allgemeines

- 11 Privatrechtliche Verfügungsbeeinträchtigungen lassen sich wie öffentlichrechtliche Verfügungsbeeinträchtigungen je nach Grad der Intensität des Eingriffs einteilen in **Verfügungsentziehungen**, **Verfügungsbeschränkungen** und **Verfügungsverbote** (s Rn 3). Verfügungsverbote stellen hierbei einen Sonderfall einer Verfügungsbeeinträchtigung dar, weil sie zwar die Verfügungsmacht als solche unberührt lassen, aber untersagen, hiervon Gebrauch zu machen. Das Verfügungsverbot ist also die schwächste Form einer Verfügungsbeeinträchtigung (ausführlich Böttcher Rpfleger 1985, 381). Schlagwortartig bezeichnet wird in einem Verfügungsverbot eine Beschränkung des rechtlichen Dürfens und in einer Verfügungsbeschränkung eine Beschränkung des rechtlichen Könnens gesehen (BGH NJW 1954, 1155; MünchKommBGB/Mayer-Maly/Armbrüster BGB § 135 Rn 5; P/W/W/Ahrens BGB § 135 Rn 4; Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 150). Diese Differenzierung ist als Beschreibung der unter den Begriff Verfügungsbeeinträchtigung fallenden Beschränkungen gut geeignet, auch wenn die Bedeutung dieser Klassifizierung nicht überbewertet werden sollte (vgl Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 151). Entscheidend bleibt stets die jeweilige Verfügungsbeeinträchtigung selbst und nicht die Zuordnung zu einer bestimmten Kategorie der Verfügungsbeeinträchtigung. Aus diesem Grund bedarf es stets einer Einzelbewertung der betreffenden Verfügungsbeeinträchtigung. Zur Darstellung der einschlägigen Normen kann man sich jedoch gut an dieser Einteilung orientieren.

II. Verfügungsentziehungen

- 12 Durch eine Verfügungsentziehung wird dem Rechtsinhaber die Verfügungsbefugnis vollständig entzogen und auf einen Dritten übertragen. Die Verfügungsbefugnis wird hierdurch von der Verfügungsmacht abgetrennt (Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 47; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 15). Hierunter fallen die **Nachlassverwaltung** (§ 1984 BGB), die **Testamentsvollstreckung** (§§ 2211, 2205 BGB; § 52 Rn 4) sowie die **Insolvenzeröffnung** (§ 80 Abs 1 InsO; Insolvenzrecht Rn 63) und die Anordnung eines **vorläufigen Insolvenzverfahrens** mit Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverwalters (§ 22 Abs 1 InsO). Die Eintragung des **Vermerks** über die Verfügungsentziehung bewirkt eine **Grundbuchsperre** dergestalt, dass einem Eintragungsantrag des Rechtsinhabers nicht mehr stattgegeben werden darf (MünchKommBGB/Wacke BGB § 892 Rn 67; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 25).
- 13 Entscheidend für die Wirksamkeit einer Verfügung des Rechtsinhabers ist der Zeitpunkt, in dem die jeweilige Verfügungsentziehung wirksam wird (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 17; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 62). Da der Rechtsinhaber nach diesem Zeitpunkt keine wirksame Verfügung mehr vornehmen kann, bewirken Verfügungsentziehungen somit eine **absolute Unwirksamkeit**. Der Grundsatz der Unwirksamkeit wird jedoch dadurch durchbrochen, dass die unwirksame Verfügung mit Einwilligung oder Genehmigung des Inhabers der Verfügungsbefugnis oder aufgrund §§ 878, 892 BGB im Grundbuch vollzogen werden kann. Ein **gutgläubiger Erwerb** bei einer bestehenden, aber nicht eingetragenen Verfügungsentziehung ist nämlich nach allgemeiner Meinung **möglich** (Palandt/Bassenge BGB § 892 Rn 17; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 73; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 21 jeweils m. w.N), ebenso wie die Anwendung des § 878 BGB, nach dem eine Verfügungsbeeinträchtigung dann einen Rechtserwerb nicht mehr beeinflussen kann, wenn vor ihrem Wirksamwerden die dingliche Einigung bindend iSv § 873 Abs 2 BGB geworden und der Eintragungsantrag beim Grundbuchamt gestellt worden ist (Palandt/Bassenge BGB § 878 Rn 9; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 70; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 21).
- 14 Unterschiedlich beantwortet wird die Frage, ob bei **Kenntnis des Rechtspflegers** von einer bestehenden, aber **nicht eingetragenen Verfügungsentziehung** ein gutgläubiger Erwerb vollendet werden kann oder ob der Rechtspfleger die Eintragung abzulehnen hat, weil er nicht wissentlich an der Herbeiführung eines solchen Erwerbs mitwirken dürfe. Aufgrund der ausdrücklichen Wertung des Gesetzes in § 892 BGB, auch den gutgläubigen Erwerber zu

Verfügungsbeeinträchtigungen

schützen, kann nur gefolgert werden, dass das Grundbuchamt auch bei Kenntnis einer nicht eingetragenen Verfügungsentziehung die Eintragung vornehmen muss (Eickmann Rpfleger 1972, 77; Ertl MittBayNot 1975, 204; Kessler ZNotP 2004, 343; MünchKommBGB/Wacke BGB § 892 Rn 70; KEHE/Munzig GBO § 19 Rn 100; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 96; aA OLG Schleswig NotBZ 2004, 320; OLG Karlsruhe FGPrax 1998, 3; BayOBLG Rpfleger 1994, 453; Demharter GBO § 13 Rn 12; Bauer/v Oefele/Kössinger GBO § 19 Rn 235 ff mit ausführlicher Darstellung des Meinungsstandes). Es ist nicht die Aufgabe des Grundbuchamtes, den zum materiellrechtlich maßgeblichen Zeitpunkt redlichen Erwerb durch Nichteintragung zu verhindern (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 23). Die Sicherheit des Rechtsverkehrs würde bei einer anderen Sichtweise in nicht hinnehmbarer Weise beeinträchtigt (Ertl MittBayNot 1975, 208; Kessler ZNotP 2004, 344).

III. Verfügungsbeschränkungen

Im Falle einer Verfügungsbeschränkung besitzt der Inhaber der Verfügungsmacht zwar weiterhin Verfügungsbefugnis, er ist lediglich in der Weise beschränkt, dass er für bestimmte Verfügungen die Zustimmung eines Dritten benötigt. Es kommt somit zu keiner völligen Trennung von Verfügungsmacht und Verfügungsbefugnis (Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 GBO Rn 49). Verfügungsbeschränkungen sind allerdings von den Fällen abzugrenzen, in denen eine Zustimmung wegen eines Defizits in der rechtsgeschäftlichen Handlungskompetenz oder in der Rechtsinhaberschaft erforderlich ist (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 26), zB bei fehlender Vertretungsmacht oder mangelnder Geschäftsfähigkeit (§ Rn 2). Hierzu zählen die Fälle, in denen für eine Grundbucheintragung eine **familiengerichtliche** oder **vormundschaftsgerichtliche** Genehmigung benötigt wird. Diese sind dargestellt bei Vertretungsmacht Rn 113 ff und Rn 163 ff.

Im Falle des Fehlens der Einwilligung des Dritten ist bei einem **einseitigen Rechtsgeschäft** dieses unheilbar **nichtig**, ein **Vertrag** hingegen **schwebend unwirksam**. Wird die Genehmigung erteilt, bewirkt dies die Wirksamkeit der Verfügung von Anfang an (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 31). Auf die Zustimmung finden die §§ 182 BGB ff Anwendung. Wird sie versagt, ist die Verfügung endgültig unwirksam.

Verfügungsbeschränkungen können entweder gesetzlich angeordnet oder vertraglich vereinbart sein. **Vertraglich** kann die Notwendigkeit einer Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungs- und Teileigentum bzw Dauerwohnungs- und Dauernutzungsrechten nach §§ 12, 35 WEG (§ WEG Rn 52 ff) sowie zur Veräußerung von Erbaurechten nach § 5 ErbbauVO (§ Erbbaurecht Rn 106) begründet werden. Die Eintragung dieser Beschränkungen im Grundbuch ist für deren Entstehen nach §§ 877, 873 BGB konstitutiv und entgegen § 137 BGB möglich. Weil diese Beschränkungen aber erst mit Eintragung im Grundbuch entstehen, ist in diesem Bereich ein gutgläubiger Erwerb ausgeschlossen. **Gesetzlich** angeordnete Fälle von Verfügungsbeschränkungen sind insbesondere diejenigen des ehelichen Güterrecht (§§ 1365, 1423 – 1425 BGB). Auch in diesem Bereich kann § 892 BGB keine Anwendung finden (Palandt/Bassenge BGB § 892 Rn 18; Böttcher Rpfleger 1983, 54).

Das **Grundbuchamt** hat eine ihm bekannte bestehende **Verfügungsbeschränkung von Amts wegen** zu beachten, da die Verfügungsbefugnis bis zur Vollendung des Rechtserwerbs vorliegen muss. Die Vermutung des § 891 BGB gilt hierbei nicht, weil diese nach herrschender Meinung nur für Rechte, aber nicht für Verfügungsbeschränkungen gilt (Münch-KommBGB/Wacke, BGB § 891 Rn 7; Palandt/Bassenge, BGB § 891 Rn 4 f; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 35). Das Grundbuchamt muss jedoch nur dann Nachprüfungen anstellen, wenn konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Verfügungsbeschränkung vorliegen (OLG Schleswig FGPrax 2005, 105; Böhringer Rpfleger 2003, 158). Dieser Grundsatz gilt nach allgemeiner Meinung auch für den gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft (OLG Schleswig FGPrax 2005, 105; Böhringer Rpfleger 2003, 157; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 35).

IV. Verfügungsverbote

Ein Verfügungsverbot hat grundsätzlich keinen Einfluss auf die Verfügungsbefugnis des Rechtsinhabers über das Rechtsobjekt (BGH Rpfleger 1980, 426; Meikel/Böttcher GBO

Verfügungsbeeinträchtigungen

Anh §§ 19, 20 Rn 143; Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 150; s Rn 11). Unterschieden wird zwischen **absoluten** und **relativen** Verfügungsverboten. **Relative Verfügungsverbote** bezwecken nur den Schutz bestimmter Personen. Sie werden deshalb auch als **drittschützende Verfügungsverbote** bezeichnet (Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 181). Auf sie finden die §§ 135 BGB ff Anwendung. Die Verfügungsbefugnis verbleibt beim Rechtsinhaber, da solche Verbote dennoch vorgenommene Verfügungen nur den geschützten Personen gegenüber unwirksam machen. Dem geschützten Dritten bleibt es dementsprechend selbst überlassen, die relative Unwirksamkeit einer Verfügung geltend zu machen (MünchKommBGB/Mayer-Maly/Armbrüster BGB § 135 Rn 37; Bamberger/Roth/Wendtland BGB § 135 Rn 8).

- 20 **Absolute Verfügungsverbote** hingegen dienen dem Schutz der öffentlichen Interessen und damit der Allgemeinheit. Entgegenstehende Verfügungen sind entsprechend § 134 BGB nichtig. Das Gesetz verwendet zwar nur den Begriff „Veräußerungsverbote“ (vgl §§ 23 Abs 1 S 1 ZVG, 135 – 137 BGB). Damit ist jedoch das Verbot jeglicher Verfügung gemeint, beispielsweise auch die Verpfändung oder sonstige Belastung des Gegenstandes (MünchKommBGB/Mayer-Maly/Armbrüster BGB § 135 Rn 2; Palandt/Heinrichs BGB § 136 Rn 1; Bamberger/Roth/Wendtland BGB § 135 Rn 4; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 50). Absolute Verfügungsverbote bewirken damit aufgrund des Legalitätsgrundsatzes (hierzu § 1 Rn 112) eine Grundbuchsperre (Demharter GBO § 22 Rn 53; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 39).
- 21 Unter die Verfügungsverbote fallen beispielsweise (vgl Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 GBO)
- Verfügungsverbot aufgrund Beschlagnahme bei der Zwangsversteigerung bzw Zwangsverwaltung (§§ 19, 23, 146 ZVG),
 - Verfügungsverbot aufgrund einstweiliger Verfügung (§§ 935, 938 ZPO),
 - Verfügungsverbot aufgrund gerichtlicher Pfändung (§§ 829, 857 ZPO),
 - Verfügungsverbot aufgrund gerichtlicher Anordnung im Insolvenzeröffnungsverfahren (§ 21 Abs 1 InsO).
- 22 Zwar werden Verfügungsverbote (nur) als Sonderfall einer Verfügungsbeschränkung im Sinne eines bloßen rechtlichen „Nicht Dürfens“ verstanden (s Rn 11). Gleichwohl ist es gerechtfertigt, § 878 BGB auf die **relativen** und **absoluten Verfügungsverbote** anzuwenden (Böttcher Rpfleger 1985, 383; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 50). Auch wenn der Rechtsinhaber bei Vorliegen eines Veräußerungsverbots nicht die Verfügungsbefugnis verliert, kann in diesem Fall eine Beeinträchtigung der Verfügungsbefugnis im Sinne des § 878 BGB gesehen werden (MünchKommBGB/Wacke BGB § 878 Rn 19; Palandt/Bassenge BGB § 878 Rn 10; P/W/W/Huhn BGB § 878 Rn 13). Eine verbotswidrige erfolgte Verfügung leidet demnach an keinem Rechtsmangel, wenn eine Bindung der Einigung und Antragstellung beim Grundbuchamt zeitlich vor dem Wirksamwerden des Verfügungsverbots erfolgt sind.
- 23 Bei bestehenden **relativen Verfügungsverboten** sind nach § 135 Abs 2 BGB die Vorschriften über den **gutgläubigen Erwerb** entsprechend anwendbar. Der Erwerber muss bei Gutgläubigkeit in diesem Fall genauso geschützt werden, wie wenn er vom Nichtberechtigten erwirbt. Sein Erwerb hat damit auch Bestand gegenüber dem durch das Verbotsgesetz Geschützten. Der Kenntnis des Erwerbs vom Bestehen des Verfügungsverbots steht die Eintragung des Verbots im Grundbuch gleich (§ 892 Abs 1 S 2 BGB). In den Fällen der **absoluten Verfügungsverbote** findet hingegen aufgrund der Nichtigkeit der Verfügung (§ 134 BGB) ein gutgläubiger Erwerb **nicht** statt.
- 24 Dieser Hintergrund erschließt auch Folgerungen für das **Grundbuchverfahren**. Sofern ein bestehendes **relatives Verfügungsverbot** weder im Grundbuch eingetragen noch dem Grundbuchamt bekannt ist, nimmt dieses die Eintragung zwangsläufig und zu Recht vor. Ist das relative Veräußerungsverbot im Grundbuch vermerkt, ist der Verbotsgeschützte bereits vor einem Rechtsverlust durch gutgläubigen Erwerb gesichert. Das Grundbuchamt kann und muss die beantragte Eintragung so vollziehen, wie wenn kein Verbot bestünde (OLG Stuttgart BWNotZ 1985, 127; KEHE/Munzig GBO § 19 Rn 111; Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 177). Unstreitig ist auch der Fall, in dem

Verfügungsbeeinträchtigungen

der Erwerb über § 878 BGB gesichert ist. Dafür ist es gleichgültig, ob das Verfügungsverbot bereits im Grundbuch eingetragen ist oder nicht (Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 153; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 50). **Streitig** ist allerdings der Fall, wenn das Verfügungsverbot noch **nicht im Grundbuch eingetragen**, dem Rechtspfleger **aber bekannt** ist. Vor allem die Rechtsprechung vertritt die Ansicht, dass in einem solchen Fall nur dann die Grundbucheintragung erfolgen dürfe, wenn entweder der Verbots-geschützte zustimmt (§ 185 BGB) oder zumindest gleichzeitig das Verfügungsverbot zur Verhinderung eines gutgläubigen Erwerbs eingetragen wird (OLG Düsseldorf MittBayNot 1975, 224; KG DNotZ 1973, 301; BayObLG NJW 1954, 1120; Demharter GBO § 19 Rn 59; KEHE/Munzig GBO § 19 Rn 113). Dieser Standpunkt ist aber nicht mit § 17 GBO in Übereinstimmung zu bringen, der für alle Verfügungsbeschränkungen uneingeschränkt gilt (Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 164; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 54; aA § 17 Rn 17). Zum anderen hat der von einem Verfügungsverbot betroffene Rechtsinhaber nach herrschender Ansicht gerade nicht seine Verfügungsbefugnis verloren, sondern unterliegt nur einem (relativen) Verfügungsverbot. Damit kollidiert diese Meinung auch mit der materiellen Rechtslage (Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 164). Das Grundbuchamt hat somit auch bei einem bekannten, aber nicht eingetragenen relativen Verfügungsverbot die beantragte Eintragung zu vollziehen (Bachmann Rpfleger 2001, 111; Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 188; MünchKommBGB/Wacke BGB § 888 Rn 21; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 164, Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 54).

Die **Löschung** eines von einem Verfügungsverbot betroffenen Rechts kann hingegen 25 nach allgemeiner Meinung nicht eingetragen werden. Dies gilt unabhängig davon, ob das Verbot im Grundbuch eingetragen ist oder nicht, weil mit der Löschung des Rechts das eingetragene Verbot wegen § 17 Abs 2 GBV seine Wirkung verliert und die Wiedereintragung des gelöschten Rechts unter Umständen nicht mehr an der früheren Rangstelle erfolgen könnte (Böttcher Rpfleger 1985, 386; KEHE/Munzig GBO § 19 Rn 114; Lambert-Lang/Topf/Raebel Handbuch der Grundstückspraxis Teil 5 Rn 186). Das Grundbuchamt darf deshalb nur löschen, wenn entweder ein Fall des § 878 BGB oder der Nachweis des Verbotsgeschützten in der Form des § 29 GBO vorgelegt wird oder – ausnahmsweise – das Verfügungsverbot doch im Grundbuch bestehen bleiben kann (Böttcher Rpfleger 1985, 386 f; KEHE/Munzig GBO § 19 Rn 114). Eine weitere Ausnahme besteht für die Bestellung eines **Erbbaurechts**. Ist dem Rechtspfleger bekannt, dass ein Verfügungsverbot besteht, dieses aber nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann er das Erbbaurecht wegen der entsprechenden Anwendung von § 1 Abs 4 ErbbauVO nur eintragen, wenn die Bestellung des Erbbaurechts endgültig wirksam ist. Dies ist gegeben im Falle der Zustimmung des Verbotsgeschützten, im Falle des § 878 BGB oder eines gutgläubigen Erwerbs über § 892 BGB (Böttcher Rpfleger 1985, 388).

V. Eintragungsfähigkeit von privatrechtlichen Verfügungsbeeinträchtigungen

Sofern die Eintragung einer Verfügungsbeeinträchtigung weder gesetzlich vorgesehen 26 noch konstitutiv für die Wirksamkeit einer Verfügungsbeeinträchtigung oder zur Verhinderung eines möglichen gutgläubigen Erwerbs ist, muss die Eintragungsfähigkeit abgelehnt werden (§ Rn 8).

Eine **konstitutive Eintragung** nach den §§ 877, 873 BGB ist für privatrechtliche Ver- 27 fügungsbeschränkungen nur vorgesehen für das Erbbaurecht (§ 5 ErbbauVO), Wohnungs- oder Teileigentum (§ 12 WEG) und das Dauerwohn- oder Dauernutzungsrecht (§ 35 WEG). Mit Eintragung im Grundbuch wird eine solche Veräußerungsbeschränkung Inhalt des jeweiligen dinglichen Rechts.

Gesetzlich zugelassen ist die Eintragung für einen **Insolvenzvermerk** (§ 32 Abs 1 InsO; 28 s Insolvenzrecht und Grundbuchverfahren Rn 70), **Testamentsvollstreckervermerk** (§ 52 GBO; siehe § 52 Rn 26 ff), **Zwangsversteigerung bzw Zwangsverwaltungsvermerk** (§§ 19,146 ZVG) sowie Verfügungsverbote aufgrund **einstweiliger Verfügung** (§ 941 ZPO). Diesen Fällen gemeinsam ist die deklaratorische Natur der Eintragung der betreffenden Verfügungsbeschränkung. Ihre Eintragung ist zwar kraft gesetzlicher Anordnung möglich, die Wirkung der Verfügungsbeschränkung tritt aber unabhängig hiervon in Kraft

Verfügungsbeeinträchtigungen

(Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 11). Zulässig ist auch entsprechend § 22 GBO wegen der vergleichbaren Wirkung einer Rechtskrafterstreckung und der Warn- und Schutzfunktion des Grundbuchs die Eintragung eines **Rechtshängigkeitsvermerks** (§ 325 Abs 1 und 2 ZPO). Hiermit ist allerdings keine Verfügungsbeschränkung des Grundstückseigentümers verbunden, da der beklagte Grundstückseigentümer unabhängig davon berechtigt bleibt, über das streitbefangene Recht zu verfügen. Die Voraussetzungen des § 899 BGB müssen für die Eintragung eines solchen Rechtshängigkeitsvermerks nicht erfüllt sein (Bay-ObLG NJW-RR 2003, 234; OLG Schleswig DNotZ 1995, 83; Meikel/Böttcher GBO Anh §§ 19, 20 Rn 24; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 11; KEHE/Keller GBO Einl J Rn 30; aA OLG München NJW 1966, 1030; MünchKomm/Wacke BGB § 899 Rn 33).

- 29 **Absolute Verfügungsverbote** bewirken aufgrund des Legalitätsgrundsatzes (hierzu § 1 Rn 112) eine Grundbuchsperrung (Demharter GBO § 22 Rn 53; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 39). Da ein gutgläubiger Erwerb bei einem bestehenden absoluten Verfügungsverbot grundsätzlich nicht möglich ist, sind solche Verbote weder eintragungsbedürftig noch eintragungsfähig (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 39). Auf Gesetz beruhende **relative Verfügungsverbote** sind als Schutz gegen gutgläubigen Erwerb (§ 135 Abs 2 BGB) eintragungsfähig (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 38). Der entsprechende Sperrvermerk muss in das Grundbuch eingetragen werden; eine Bezugnahme genügt nicht (KEHE/Keller GBO Einl J Rn 17). Zur Verhinderung eines möglichen **gutgläubigen Erwerbs** ist die Eintragungsfähigkeit zu bejahen für die Anordnung der **Nachlassverwaltung** (§§ 1975 ff, 1984 Abs 1 S 2 BGB, § 81 Abs 1 S 2 InsO), den **Nacherbenvermerk** (§ 51 GBO; siehe § 51 Rn 24 ff) sowie eine **gerichtliche Pfändung** (§§ 136, 135 Abs 2, 892 BGB). Der drohende Rechtsverlust begründet für diese Fallgruppe trotz fehlender gesetzlicher Regelung die Eintragungsfähigkeit (Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 11).
- 30 Den gesetzlichen **Verfügungsbeschränkungen** des **ehelichen Güterrechts** (§§ 1365, 1423 – 1425 BGB) bzw. der **gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft** (§§ 1365 BGB, 6 S 2 LPartG bzw §§ 1423 – 1425 BGB, 7 S 2 LPartG) **fehlt** die **Eintragungsfähigkeit**, weil deren Eintragung weder gesetzlich vorgeschrieben ist noch mangels Möglichkeit eines gutgläubigen Erwerbs ein Bedürfnis hierfür besteht. Die Vorschrift des § 892 BGB findet keine Anwendung (MünchKomm/Wacke BGB § 892 Rn. 66; Böttcher RPfleger 1983, 54).

C. Öffentlichrechtliche Verfügungsbeschränkungen

I. Allgemeines

- 31 Aus Gründen des öffentlichen Interesses bedürfen insbesondere Grundstückübertragungen häufig einer öffentlichrechtlichen Genehmigung. Mit Erteilung der behördlichen Genehmigung wird die gesetzlich begründete öffentlichrechtliche Verfügungsbeeinträchtigung beseitigt. Solche öffentlichrechtliche Verfügungsbeeinträchtigungen zählen somit zu den Verfügungsbeschränkungen (s Rn 3). Das Rechtsgeschäft ist bis zu dem Zeitpunkt, in dem endgültig feststeht, ob die erforderliche Genehmigung erteilt wird oder nicht **schwebend unwirksam** (BGH NJW 1995, 318; Schöner/Stöber Rn 3805). Mit Erteilung der Genehmigung wird es rückwirkend von seinem Abschluss an wirksam. Wird jedoch die Genehmigung versagt, ist das Rechtsgeschäft endgültig unwirksam (BGH NJW 1995, 318; Schöner/Stöber Rn 3805; KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 135). Die Eintragung einer Eigentumsvormerkung zugunsten des Erwerbers eines Grundstücks ist aber trotz fehlender Genehmigung im Regelfall möglich (Bauer/v Oefele/Waldner GBO AT VIII Rn 57; Schöner/Stöber Rn 3807). Lediglich die Eigentumsumschreibung darf erst nach erteilter und nachgewiesener Genehmigung erfolgen.
- 32 Bei Vorliegen **konkreter Anhaltspunkte** für das Bestehen von Verfügungsbeschränkungen trifft das Grundbuchamt im Rahmen der Überprüfung der Bewilligungsberechtigung nach § 19 GBO und der Verfügungsbefugnis nach § 20 GBO eine Pflicht zur **Prüfung** einer eventuellen Genehmigungspflicht des Rechtsvorgangs in sachlicher und zeitlicher Hinsicht (BGH RPfleger 1985, 234; KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 135). Ist nach der Überzeugung des Grundbuchamtes eine Genehmigung notwendig bzw eine Genehmi-

Verfügungsbeeinträchtigungen

gungspflicht nicht ausgeschlossen (OLG Jena Rpfleger 1998, 109), hat es den Nachweis der Genehmigung oder ein Negativzeugnis zu verlangen (OLG Zweibrücken Rpfleger 1999, 179). An die Entscheidung der Genehmigungsbehörde ist das Grundbuchamt allerdings in jedem Fall gebunden (BGH NJW 1951, 645; Bauer/v Oefele/Kohler GBO AT VIII Rn 58).

Eine notwendige Genehmigung muss **unanfechtbar** sein. Diese Prüfung obliegt dem Grundbuchamt selbst (BGH Rpfleger 1985, 234). Eine Genehmigung unter **Auflage** nach § 36 Abs Nr 4 VwVfG beinhaltet eine selbständige Verpflichtung für den Adressaten der (unbedingten) Genehmigung, weshalb das Grundbuchamt nicht den Nachweis der Erfüllung der Auflage verlangen darf. Enthält die Genehmigung aber eine **aufschiebende Bedingung** (§ 36 Abs 4 Nr 2 VwVfG), muss der Eintritt der Bedingung dem Grundbuchamt in der Form des § 29 GBO nachgewiesen werden (Demharter GBO § 19 Rn 119 mwN). Sofern dingliches und schuldrechtliches Rechtsgeschäft der Genehmigung unterliegen, ist für den Vollzug im Grundbuch die Genehmigung des dinglichen Rechtsgeschäfts ausreichend (KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 141). Nur hierauf bezieht sich grundsätzlich die Prüfungspflicht des Grundbuchamtes. Eine Auslegungsfrage ist es, ob die Genehmigung des schuldrechtlichen Teils auch die Genehmigung des dinglichen Erfüllungsgeschäfts umfasst. Sofern sich im Einzelfall keine abweichenden Gesichtspunkte ergeben, ist hiervon grundsätzlich auszugehen (BayObLG Rpfleger 1985, 235; KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 141). Bei **Kettenübergewinnungen** ist für die Eintragung des endgültigen Erwerbers für jedes einzelne Zwischengeschäft eine Genehmigung notwendig, auch wenn die Zwischenwerber nicht im Grundbuch eingetragen werden (Demharter GBO § 19 Rn 118).

Die nachträgliche Einführung eines Genehmigungsvorbehalts hat in der Regel keine Rückwirkung (Demharter GBO § 19 Rn 121), wenn nur das Verpflichtungsgeschäft für genehmigungspflichtig erklärt wird und bereits wirksam ist. Eine Genehmigungspflicht entsteht hingegen, wenn die rechtsgeschäftliche Verfügung schlechthin vor ihrer Eintragung in das Grundbuch einem Genehmigungszwang unterworfen wird (BayObLG MittBayNot 1977, 201; KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 142). Entfällt ein vorhandenes Genehmigungserfordernis, werden deswegen bisher schwebend unwirksame Rechtsgeschäfte wirksam, sofern keine abweichende Übergangsregelung vorhanden ist (BGH NJW1965, 41; KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 143). Wurde jedoch vor dem Außerkrafttreten der Genehmigungspflicht eine Genehmigung unanfechtbar versagt, ist dieses Rechtsgeschäft endgültig unwirksam (BGH NJW 1956, 1918). Eine Lösung kann in diesem Fall nur ein neuer Vertragsabschluss bieten (KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 143).

II. Einzelfälle öffentlichrechtlicher Verfügungsbeschränkungen

1. Genehmigungen nach dem Bau- und Bodenrecht

a) Teilungsgenehmigung

aa) Bauplanungsrechtliche Teilungsgenehmigung

Die Teilung eines Grundstücks bedarf nunmehr keiner Genehmigung mehr aufgrund einer Bestimmung im BauGB. Zwar enthält § 19 Abs 2 BauGB materielle Anforderungen an die Teilung eines Grundstücks. Die Vorschrift beinhaltet aber kein Verbot iSd § 134 BGB (Eckert/Höfinghoff NotBZ 2004, 408; Dümig Rpfleger 2004, 462). Das Grundbuchamt kann daher zum Vollzug eines Antrags keinen Nachweis mehr verlangen, ob die Teilung den Vorgaben eines Bebauungsplanes entspricht (Eckert/Höfinghoff NotBZ 2004, 409; KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 147).

bb) Bauordnungsrechtliche Teilungsgenehmigung

In den meisten Ländern ist die früher zur Sicherung bauordnungsrechtlicher Belange bestehende Genehmigungspflicht für die Teilung eines Grundstücks aufgehoben worden. Derzeit besteht nur noch ein Genehmigungserfordernis in Niedersachsen (§ 94 NBauO) und in Nordrhein-Westfalen (§ 8 BauO NRW; hierzu LG Köln RNotZ 2005, 609). Sonderregeln bestehen in einigen Bundesländern für Waldgrundstücke, derzeit in Baden-Württemberg (§ 24 LWaldG BW), Brandenburg (§ 18 LWaldG Bbg, Hessen (§ 15 ForstG Hessen), Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG MV), Schleswig-Holstein (§ 18 LWaldG SH) sowie in

Verfügungsbeeinträchtigungen

Thüringen (§ 16 ThürWaldG). Eine stets aktualisierte Übersicht über solche landesrechtliche Besonderheiten findet sich unter www.dnoti.de (Arbeitshilfen-Immobilienrecht).

37 b) Genehmigungen in Fremdenverkehrsgebieten

Gemeinden können die Bildung von **Wohnungs- und Teileigentum**, die Begründung von **Wohnungs- und Teilerbaurechten** und von **Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten** auf der Grundlage einer gemeindlichen Satzung von der Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde abhängig machen. Die Rechtsgrundlage hierfür findet sich in § 22 BauGB. Die Notwendigkeit einer Genehmigung soll Fremdenverkehrsgemeinden in die Lage versetzen, dem Überhandnehmen von Zweitwohnungen und der daraus resultierenden Beeinträchtigung des Fremdenverkehrs entgegen zu treten (Schöner/Stöber Rn 3846; kritisch zur Eignung dieses Instruments Schelter DNotZ 1987, 335; Bauer/v Oefele/Waldner GBO AT VIII Rn 84). Das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft und eine zu seiner Sicherung bewilligte Vormerkung gem § 883 BGB werden von der Genehmigungspflicht nicht erfasst (KEHE/Munzig GBO § 20 Rn 148). Die Bildung von Bruchteilsmiteigentum verbunden mit einer Benutzungsregelung für die einzelnen Wohnungen nach § 1010 BGB fällt ebenfalls nicht unter dieses Genehmigungserfordernis (OLG Schleswig DNotZ 2000, 779).

38 Erst mit **Rechtskraft** eines entsprechenden **Bebauungsplanes** oder sonstigen **Satzung** wird eine solche Genehmigungspflicht begründet. Ist vor diesem Zeitpunkt für ein Rechtsgeschäft eine Vormerkung eingetragen oder beantragt worden, ist die Genehmigung zwingend zu erteilen (§ 22 Abs 4 S 2 BauGB). Eine Versagung der Genehmigung ist nach § 22 Abs 4 S 1 BauGB nur zulässig, wenn durch die Begründung der in § 22 BauGB aufgezählten Rechte die Fremdenverkehrsfunktion und dadurch die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde tatsächlich beeinträchtigt wird. Auch wenn der Eigentümer einwilligt, die Nutzung für Zwecke des Fremdenverkehrs anderweitig rechtlich abzusichern, beispielsweise durch die Bestellung einer Dienstbarkeit, kann die Behörde die Genehmigung versagen, weil der Regelung des § 22 BauGB die tatsächliche Vermutung des Gesetzgebers zugrunde liegt, dass die Begründung von Wohnungseigentum in Fremdenverkehrsgebieten regelmäßig zu einer Zweitwohnungsnutzung führt. Diese Vermutung des Gesetzgebers kann nicht durch die – in welcher Form auch immer – erklärte Absicht des Antragstellers widerlegt werden, das Wohnungseigentum nicht als Zweitwohnung nutzen zu wollen (BVerwG MittBayNot 1996, 237; kritisch hierzu Schmidt MittBayNot 196, 179; Grziwotz MittBayNot 1996, 181).

39 Das BauGB enthält in § 22 Abs 6 S 1 BauGB eine **Grundbuchsperrre**, die grundsätzlich mit Inkrafttreten der gemeindlichen Satzung wirksam wird (Schöner/Stöber Rn 3850). Eine **Eintragung** dieser Verfügungsbeschränkung in das Grundbuch sieht das BauGB nicht vor und ist deshalb **unzulässig** (Bauer/v Oefele/Waldner GBO AT VIII Rn 86; Schöner/Stöber Rn 3850). Das Grundbuchamt darf die in dieser Vorschrift bezeichneten Rechte nach dem WEG nur eintragen, wenn der Genehmigungsbescheid oder ein Fiktionszeugnis nach § 22 Abs 5 S 5 BauGB vorgelegt wird. Hat das Grundbuch trotz fehlender, aber erforderlicher Genehmigung eine Eintragung vorgenommen, kann die Baugenehmigungsbehörde das Grundbuchamt um die Eintragung eines Widerspruchs ersuchen (siehe § 38 Rn 112). Dieser Widerspruch ist wieder zu löschen, wenn die Genehmigung erteilt ist oder die Genehmigungsbehörde darum ersucht (§ 22 Abs 6 S 3 BauGB).

40 c) Genehmigungsvorbehalt im Umlegungsgebiet

Mit dem Umlegungsverfahren nach den §§ 45 BauGB ff (siehe hierzu auch § 38 Rn 61 ff) sollen bauplanungsrechtliche Grundstücksvorstellungen mit den zivilrechtlichen Eigentumsverhältnissen in Übereinstimmung gebracht werden. Zu diesem Zweck werden die betroffenen Grundstücke zu einer sog. Umlegungsmasse (§ 55 Abs 1 BauGB) vereinigt und nach Abzug der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen neu verteilt. Durch ein Umlegungsverfahren wird das Eigentum an den betroffenen Grundstücken nicht entzogen, es ändert sich vielmehr nur der Eigentumsgegenstand. Es gilt der Grundsatz der **dinglichen Surrogation** (Meikel/Grziwotz GBO Einl J Rn 36). Die Umlegung ist somit wesensmäßig eine ununterbrochene Fortsetzung des Eigentumsrechts an einem verwandelten Grundstück (BGH NJW 1987, 3260).

41 Um ein laufendes Umlegungsverfahren nicht durch der Behörde unbekanntes Grundstücksverfügungen zu gefährden oder wesentlich zu erschweren, bedürfen in einem Umle-

Verfügungsbeeinträchtigungen

gungsgebiet die **Grundstücksteilung**, die **Verfügung** über ein Grundstück oder ein Recht an einem Grundstück sowie (**schuldrechtliche**) **Vereinbarungen** über den Erwerb, die Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks aufgrund § 51 BauGB der Genehmigung durch die Umlegungsstelle. Dieses Erfordernis entsteht mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses nach § 50 BauGB und endet mit der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes nach § 71 BauGB. Nach Mitteilung durch die Umlegungsstelle hat das Grundbuchamt einen entsprechenden **Umlegungsvermerk** in den Grundbüchern der betroffenen Grundstücke einzutragen (§ 54 BauGB; s § 38 Rn 63). Diese Eintragung besitzt aber keine konstitutive Bedeutung (LG Frankenthal Rpfleger 2000, 63; Bauer/v Oefele/Waldner GBO AT VIII Rn 122). Ein gutgläubiger Erwerb ist ausgeschlossen (BayObLG DNotZ 1988, 784). Wird allerdings vor dem Umlegungsbeschluss eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen, bedarf die spätere Eintragung der vorher erklärten Auflassung keiner Genehmigung (KG FGPrax 1996, 213; OLG Celle NotBZ 2002, 226 für eine sanierungsrechtliche Genehmigung), wohl aber eine erst danach erklärte Auflassung (Schöner/Stöber Rn 3864).

Genehmigungspflichtig sind **alle Verfügungen** über Grundstücke oder Rechten an Grundstücken, somit auch die Aufhebung oder Löschung dinglicher Rechte (OLG Hamm Rpfleger 1980, 296). Die Genehmigung darf gem § 51 Abs 3 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass die Durchführung der Umlegung durch das beabsichtigte Vorhaben unmöglich oder wesentlich erschwert werden würde. **Genehmigungsfrei** sind Rechtsübertragungen außerhalb des Grundbuchs wie eine Erbteilsübertragung und GbR-Anteilsabtretung, Zuschlag in der Zwangsversteigerung oder Zwangsenteignung (Schöner/Stöber Rn 3866).

Verfügungen über die **alten (Einlage-)Grundstücke** sind trotz eines laufenden Umlegungsverfahrens weiterhin **möglich**. Der Erwerber eines solchen Grundstücks wird in einem solchen Fall Beteiligter des Umlegungsverfahrens (§ 48 Abs 1 Nr 3 BauGB). Er erhält – anstelle des Veräußerers – mit Abschluss der Umlegung entweder ein Ersatzgrundstück oder wird in Geld entschädigt. Tritt im Rahmen der Umlegung nach erklärter, aber noch nicht vollzogener Auflassung an Stelle des aufgelassenen Altgrundstücks ein Ersatzgrundstück, so bedarf es weder einer erneuten Auflassung noch einer Berichtigung der Bezeichnung des aufgelassenen Grundstücks (Schöner/Stöber Rn 3872). Wird versehentlich die Auflassung noch bezüglich des alten Grundstücks erklärt, kann diese in der Regel als Einigung hinsichtlich des Ersatzgrundstücks ausgelegt werden (Grziwotz DNotZ 2003, 282). Ist über das Einlagegrundstück nur ein schuldrechtlicher Erwerbsvertrag geschlossen worden, ist der Erwerber zwar gem. § 48 Abs 1 Nr 3 BauGB Beteiligter des Umlegungsverfahrens, ohne zusätzliche Auflassung und Eintragung wird er aber nicht Eigentümer des im Rahmen der Umlegung entstehenden Ersatzgrundstücks. Ein schuldrechtlicher Vertrag kann nämlich trotz der verfahrensrechtlichen Beteiligung des Erwerbers nicht zu dessen Eigentumserwerb führen (Maaß ZNotP 2003, 362; Schöner/Stöber Rn 3872a; aA OLG Zweibrücken DNotZ 2003, 279; Bauer/v Oefele/Waldner GBO AT VIII Rn 123).

Nach **Abschluss** des Umlegungsverfahrens ersucht die Umlegungsstelle das Grundbuchamt um die **Berichtigung des Grundbuchs** (§ 74 BauGB; s § 38 Rn 66). Der Eigentumswechsel selbst erfolgt aufgrund des Umlegungsplans als gestaltendem Verwaltungsakt ohne Auflassung außerhalb des Grundbuchs zum Zeitpunkt der Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplanes nach §§ 71, 72 BauGB (OLG Zweibrücken DNotZ 2003, 279). Hierbei dient der unanfechtbar gewordene Umlegungsplan als amtliches Verzeichnis iSd § 2 Abs 3 GBO. Gleichzeitig ist der Umlegungsvermerk auf Ersuchen der Umlegungsstelle im Grundbuch zu löschen.

d) Grenzregelungsverfahren/Vereinfachte Umlegung 45

Das frühere **Grenzregelungsverfahren** ist durch die **sog vereinfachte Umlegung** nach den §§ 80 BauGB ff ersetzt worden (Grziwotz DNotZ 2004, 683). Der Beschluss über die vereinfachte Umlegung wird im Grundbuch nicht vermerkt und hat keine unmittelbaren Verfügungsbeschränkungen zur Folge (siehe auch § 38 Rn 71 ff).

e) Genehmigungsvorbehalt während Enteignungsverfahren 46

In manchen Situationen ist zur Verwirklichung der bauplanerischen Absichten die Enteignung von Grundstücken notwendig und zulässig. Ist das Enteignungsverfahren eingeleitet, darf gem. §§ 108, 109 BauGB und den Enteignungsgesetzen der meisten Länder (eine