

Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann
Grundbuchrecht

de Gruyter Kommentar

Kuntze/Ertl/Herrmann/Eickmann

Grundbuchrecht

Kommentar zur Grundbuchordnung und Grundbuchverfügung einschließlich Wohnungseigentumsgrundbuchverfügung

Begründet von Joachim Kuntze, Rudolf Ertl, Hans Herrmann
und Dieter Eickmann

Bearbeitet von

Dieter Eickmann

Professor an der Fachhochschule
für Verwaltung und Rechtspflege a. D.
Berlin

Dr. Lothar Briesemeister

Vorsitzender Richter am KG a. D.
Berlin

Sigrun Erber-Faller

Notarin in Memmingen

Dr. Jörg Munzig

Diplomkaufmann
Notar in Neu-Ulm

Dr. Hans Herrmann

Notar in Memmingen a. D.

Michael Dümig

Diplom-Rechtspfleger,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der
Johannes Gutenberg-Universität Mainz

Ulrich Keller

Professor an der Fachhochschule
für Verwaltung und Rechtspflege
Berlin

Dr. Robert Sieghörtner

Notar a. D.
Lehrbeauftragter an der
Friedrich-Alexander-Universität
Erlangen – Nürnberg

6., neu bearbeitete Auflage



RECHT

De Gruyter Recht · Berlin

Es haben bearbeitet:

Einleitung

Dümig: A – C; Erber-Faller: G – H; Herrmann: E – F, M – P; Keller: D, J – L, Q – T;
Siegthörtner: U

Grundbuchordnung

Briesemeister: §§ 71–115, 135–142; Dümig: §§ 22–26; Eickmann: §§ 1–10, 11–12 c,
44–55 b, 56–70, 116–125, 143, 144; Erber-Faller: § 10 a, §§ 126–134;
Herrmann: §§ 13–18, 29–43; Munzig: §§ 19–21, 27–28

Grundbuchverfügung

Eickmann: §§ 1–60, 93 a, b–105; Erber-Faller: §§ 61–93

WE-Grundbuchverfügung: Eickmann

Gebäudegrundbuchverfügung: Eickmann

Zitiervorschlag: KEHE-*Eickmann*, GBR 6. Aufl., § 71 Rdn. 35

Gedruckt auf säurefreiem Papier,
das die US-ANSI-Norm über Haltbarkeit erfüllt.

ISBN-13: 978-3-89949-092-3

ISBN-10: 3-89949-092-4

Bibliografische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

© Copyright 2006 by De Gruyter Rechtswissenschaften Verlags-GmbH, D-10785 Berlin

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung
außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages
unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen,
Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Printed in Germany

Einbandgestaltung: Christopher Schneider, Berlin

Datenkonvertierung/Satz: WERKSATZ Schmidt & Schulz GmbH, Gräfenhainichen

Druck: Druckerei H. Heenemann GmbH, Berlin

Bindearbeiten: Lüderitz & Bauer Classic GmbH, Berlin

Vorwort zur 6. Auflage

Seit nunmehr über 30 Jahren erfreut sich der KEHE freundlicher Aufnahme und Anerkennung insbesondere in der gerichtlichen und notariellen Praxis. In der Hoffnung, dass dies auch künftig der Fall sein werde, legen wir hiermit die 6. Auflage vor.

Sie berücksichtigt Rechtsprechung und Literatur bis Oktober 2005, teilweise auch darüber hinaus.

Im Kreise der Bearbeiter haben sich mehrere Veränderungen ergeben. So musste Herr Dr. Joachim Kuntze aus Altersgründen seine Mitwirkung beenden; mit ihm ist nunmehr der zweite der vier „Gründungsväter“ ausgeschieden. Als Senatsvorsitzender am OLG Hamm hat er über viele Jahre hinweg die Rechtsprechung zum Sachen- und Grundbuchrecht mit beeinflusst. Seinem Kenntnisreichtum hat das Werk viel zu verdanken; seine Menschlichkeit und seine jeglicher Eitelkeit völlig abholde Freundlichkeit haben jeden, der ihn kennen lernen durfte, zutiefst beeindruckt. Den bisher von ihm bearbeiteten Teil (§§ 71 ff GBO) hat in dieser Neuauflage Herr Dr. Lothar Briesemeister übernommen. Getreu der Konzeption des KEHE, für jeden Bearbeitungsteil eine Persönlichkeit zu finden, die der geregelten Materie besonders nahe steht, liegt die Bearbeitung der Rechtsmittelvorschriften somit auch weiterhin in den Händen eines im Rechtsmittelzug tätigen Richters.

Die zunehmende internationale Verflechtung bedingt mehr und mehr grenzüberschreitendes Rechtshandeln; wir haben uns deswegen entschlossen, in einem neu in die Einleitung eingefügten Teil U den Einfluss ausländischen Rechts auf die notarielle und grundbuchamtliche Tätigkeit darzustellen. Diesen Teil bearbeitet Herr Notar Dr. Robert Sieghörtner.

Zur Entlastung bisheriger Bearbeiter wurden einige Bereiche aufgeteilt; neu gebildete Arbeitsbereiche wurden übernommen von Herrn Prof. Ulrich Keller, Fachhochschule für Verwaltung und Rechtspflege Berlin, und Herrn Michael Dümig, ehemals Grundbuchrechtspfleger und zur Zeit Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Johannes Gutenberg-Universität Mainz.

Für Anregungen und Hinweise sind wir stets dankbar.

Berlin, Erlangen, Mainz, Memmingen, Neu-Ulm

Im November 2005

Die Verfasser

Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Mit dem vorliegenden Werk haben wir uns die Aufgabe gestellt, einen Praktikerkommentar des gesamten Grundbuchverfahrensrechts in einem einzigen Band zu verfassen, der mehr als ein Kurzkomentar bieten, aber kein Großkommentar sein will. Diese Zielsetzung ist richtungsweisend für die grundsätzlichen Überlegungen, die für die Gestaltung unseres Kommentars entscheidend waren:

1. Wir führen die noch nicht in Vergessenheit geratene verfahrensrechtliche Tradition des Grundbuchkommentars von Hesse-Saage-Fischer fort, der zuletzt 1957 in seiner 4. Auflage erschienen ist und zu dessen Neuauflage sich leider keiner seiner Bearbeiter entschließen konnte.

2. Wir kommentieren das gesamte Grundbuchrecht, also nicht nur die Grundbuchordnung, sondern auch die Grundbuch-Verfügung und Wohnungseigentums-Grundbuch-Verfügung, und versuchen, seine Problematik durch Fälle aus der Praxis verständlich und durch Formulierungsvorschläge für Grundbucheintragungen anschaulich zu machen. Dabei beschränken wir uns auf das für das Grundbuch bundeseinheitlich geregelte Verfahrensrecht. Die Aufnahme des Landesrechts würde den Rahmen dieses Buches sprengen.

3. Für die Behandlung des Verfahrensrechts suchen wir zuerst nach einer verfahrensrechtlichen Lösung und greifen nur dann und nur analog auf das materielle Recht zurück, wenn wir keinen rechtlich fundierten und praktisch gangbaren verfahrensrechtlichen Weg gefunden haben. Dabei geraten wir in Einzelfragen in einen Gegensatz zur Rechtsprechung, der in einem für die Praxis bestimmten Kommentar nicht immer als wünschenswert erscheinen mag. Trotzdem sind wir der Überzeugung, daß die geistige Auseinandersetzung zwischen Rechtsprechung und Schrifttum unser Recht lebendig hält, für das immer mehr in den Trubel der täglichen Routinearbeit geratende Grundbuchverfahren nützlich und für seine durch ständig neue Probleme bedingte Weiterentwicklung notwendig ist.

4. Das Grundbuchverfahren weist seiner Natur nach vielfältige Berührungs- und Schnittpunkte mit anderen Rechtsgebieten auf: mit dem materiellen Grundstücksrecht, dem öffentlichen Bodenrecht und dem allgemeinen Verfahrensrecht. Sie lassen sich auch aus einem Verfahrenskommentar nicht völlig ausklammern. Wir behandeln sie in dem Umfang, der uns für die praktische Handhabung des Verfahrens nützlich erscheint. Unser Buch ist aber kein Ersatz für die übrige Literatur, die der Grundbuchpraktiker für seine tägliche Arbeit braucht und auf die er durch Zitate hingewiesen wird.

5. Trotz seines über einen Kurzkomentar hinausgehenden Inhalts umfaßt unser Kommentar zur Erhaltung der Übersichtlichkeit und Handlichkeit nur einen einzigen Band.

6. Alle Bearbeiter stehen in der Praxis und haben ihre Erfahrungen im Grundbuchrecht in ihrer beruflichen Praxis erworben:

Herr Dr. Kuntze als Richter in einem nur für Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zuständigen Senat des OLG Hamm und als Mitglied der vom Bundesjustizministerium zur Reform des Rechts der freiwilligen Gerichtsbarkeit eingesetzten Kommission,

die Herren Ertl und Dr. Herrmann als Notare, die sich überwiegend mit dem Grundstücksrecht befassen und mit dessen rechtlichen und wirtschaftlichen Problemen in Stadt und Land vertraut sind,

Herr Eickmann als Rechtspfleger mit einer jahrelangen Praxis am Grundbuchamt und Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts München, als Lehrer an einer Rechtspflegerschule und als Bearbeiter eines Kommentars zum Rechtspflegergesetz und Handbuchs für Rechtspfleger.

7. Die Auswertung eigener praktischer Erfahrungen aller Bearbeiter aus der Sicht des Richters, Notars und Rechtspflegers ermöglicht eine umfassende Behandlung der Probleme, vor die sich die tägliche Praxis gestellt sieht. In Fragen von grundsätzlicher Bedeutung vertreten wir einen gemeinsamen Standpunkt. Die Sorge für die äußere Einheitlichkeit des Kommentars und für die Einhaltung des Zeitplanes hat uns Herr Dr. Hassenpflug vom Verlag de Gruyter neben seiner verlegerischen Tätigkeit in dankenswerter Weise abgenommen.

Wir hoffen, den Grundbuchpraktikern, zu denen wir selbst gehören, aber auch all denen, die sich in das Grundbuchverfahren einarbeiten wollen oder nur am Rande ihres Berufes oder Studiums mit ihm befassen müssen, ein Buch an die Hand geben zu können, dessen sie sich gerne und mit Erfolg bedienen. Kritik, Anregungen und Hinweise werden wir dankbar aufnehmen und sorgfältig prüfen in dem Bestreben, dieses Werk ständig zu verbessern, den Bedürfnissen der Praxis und der Wissenschaft anzupassen und dem Recht zu dienen.

Hamm, Kempten, Memmingen, München

Im Januar 1974

Die Verfasser

Aus dem Vorwort zur 2. Auflage

Der starke Anklang, den unser Kommentar in der Praxis, Rechtsprechung, Literatur und Wissenschaft gefunden hat, ist ein Zeichen dafür, daß wir mit den im Vorwort zur 1. Auflage aufgezeigten Zielen den richtigen Weg beschritten haben. Wir haben deshalb die 2. Auflage in erster Linie wieder für die Praxis, aber auch für die Wissenschaft geschrieben. Die Praktiker wollen wir davon überzeugen, daß sie nur dann Zufallsentscheidungen vermeiden und das Recht verwirklichen können, wenn das Grundbuchverfahren auf dem Boden wissenschaftlich gesicherter Erkenntnisse nach rechtsstaatlichen Grundsätzen durchgeführt wird. Die in der Wissenschaft und Gesetzgebung tätigen Juristen sollen erkennen, daß das Grundbuchrecht als Zweckmäßigkeitsrecht nicht immer mit dem Idealrecht übereinstimmen kann, wenn es das Leben, das sich täglich in Tausenden von Grundbuchverfahren widerspiegelt, sinnvoll gestalten soll. Allen, die mit dem Grundbuch arbeiten, wollen wir ein Buch an die Hand geben, in dem sie zu den kleinen Zweifelsfragen und den großen Problemen des Grundbuchrechts neben den verschiedenen in der Rechtsprechung und Literatur vertretenen Meinungen unseren Standpunkt mit einer möglichst überzeugenden Begründung und einer praktisch brauchbaren Lösung finden.

Deshalb haben wir die der Kommentierung vorangestellte Einleitung den praktischen und wissenschaftlichen Bedürfnissen entsprechend erweitert. In ihrem 1. Teil behandeln wir Grundsatzfragen des materiellen Grundstücksrechts und formellen Grundbuchrechts zum besseren Verständnis dieser beiden Rechtsgebiete. Im 2. Teil haben wir die Fragen der Eintragungsfähigkeit der einzelnen Rechte und Vermerke zusammengefaßt, die in zahllosen Gesetzen verstreut geregelt sind. Ein Kommentar des Grundbuchverfahrens kann zwar die außerhalb der Grundbuchordnung bestehenden Gesetze nicht erschöpfend behandeln. Der Benutzer unseres Buches soll aber von uns den Überblick über die einschlägigen Vorschriften, Entscheidungen und Meinungen erhalten, den er für die Prüfung der Eintragungsfähigkeit braucht.

Hamm, Kempten, Memmingen, München

Im Januar 1979

Die Verfasser

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. Auflage	V
Weitere Vorworte	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXIX

Gesetzestexte

I. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung	1
II. Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (Gebäudegrundbuchverfügung)	30
III. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teil- eigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung)	37
IV. Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens	40

Kommentar

I. Grundbuchordnung

Einleitung

1. Teil. Grundlagen des Grundstücks- und Grundbuchrechts (Abschnitte A–C)	49
A. Bedeutung des Grundbuchs und Grundbuchrechts (Dümig)	49
B. Rechtsgrundlagen der Eintragungsfähigkeit (Dümig)	70
C. Pflichten des Grundbuchamts im Eintragungsverfahren (Dümig)	100
2. Teil. Eintragungsfähigkeit der einzelnen Rechte und Vermerke (Abschnitte D–T)	127
Vorbemerkung	127
D. Eigentum an Grundstücken und rechtlich selbständigen Gebäuden (Keller)	128
E. Wohnungs- und Teileigentum (Herrmann)	146
F. Erbbaurecht und Wohnungserbbaurecht (Herrmann)	188
G. Vormerkungen (§ 883 BGB) (Erber-Faller)	209
H. Widersprüche (§ 899 BGB) (Erber-Faller)	223
J. Verfügungsbeschränkungen und Vermerke sonstiger Art (Keller)	227
K. Vorkaufsrechte und Wiederkaufsrechte (Keller)	243
L. Rechtslage zwischen Auflassung und Eintragung (Keller)	254
M. Der Nießbrauch (Herrmann)	274
N. Dienstbarkeiten (Herrmann)	279
O. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht, Sondernutzungsrecht (Herrmann)	308

P.	Sonstige Nutzungsrechte (Herrmann)	312
Q.	Reallast und ähnliche Rechte (Keller)	314
R.	Hypothek (Keller)	322
S.	Grundschuld (Keller)	335
T.	Eintragungen bei Grundpfandrechten (Keller)	344
U.	Internationale Bezüge (Sieghörtner)	348

**Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

Vorbemerkungen (Eickmann)	483
§ 1 Grundbuchämter; Sachl. u. örtl. Zuständigkeit (Eickmann)	483
§ 2 Grundbuchbezirke. Bezeichnung der Grundstücke. Abschreibung von Grundstücksteilen (Eickmann)	497
§ 3 Grundbuchblatt (Realfolium); buchungsfreie Grundstücke; Buchung von Miteigentumsanteilen (Eickmann)	502
§ 4 Zusammenschreibung (Eickmann)	509
§ 5 Vereinigung (Eickmann)	512
§ 6 Zuschreibung (Eickmann)	518
§ 6a Eintragung eines Erbbaurechts (Eickmann)	523
§ 7 Belastung eines Grundstücksteils (Eickmann)	524
§ 8 Alte Erbbaurechte (Eickmann)	533
§ 9 Subjektiv-dingliche Rechte (Eickmann)	535
§ 10 Aufbewahrung von Urkunden (Eickmann)	539
§ 10a Aufbewahrung auf Datenträgern; Nachweis der Übereinstimmung (Erber-Faller)	543
§ 11 Mitwirkung gesetzlich ausgeschlossener Grundbuchbeamter (Eickmann)	547
§ 12 Grundbucheinsicht; Abschriften (Eickmann)	550
§ 12a Verzeichnisse des Grundbuchamtes (Eickmann)	558
§ 12b Einsicht in nicht vom GBA aufbewahrte Grundbücher und Grundakten (Eickmann)	561
§ 12c Zuständigkeiten des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle (Eickmann)	562

**Zweiter Abschnitt
Eintragungen in das Grundbuch**

Vorbemerkungen (Herrmann)	566
§ 13 Antrag (Herrmann)	566
§ 14 Erweiterung des Antragsrechts bei Berichtigung (Herrmann)	587
§ 15 Antragsrecht des Notars (Herrmann)	592
§ 16 Antrag unter Vorbehalt (Herrmann)	606
§ 17 Reihenfolge der Antragserledigung (Herrmann)	613
§ 18 Eintragungshindernisse, Zwischenverfügung (Herrmann)	620
§ 19 Eintragungsbewilligung (Munzig)	649
§ 20 Nachweis der Einigung (Munzig)	728
§ 21 Wegfall der Bewilligung mittelbar Betroffener (Munzig)	794
§ 22 Berichtigung des Grundbuchs (Dümig)	797
§ 23 Löschung auf Lebenszeit beschränkter Rechte (Dümig)	845

§ 24	Löschung zeitlich beschränkter Rechte (Dümig)	862
§ 25	Löschung von Vormerkungen und Widersprüchen (Dümig)	867
§ 26	Abtretung und Belastung von Grundpfandrechten (Dümig)	881
§ 27	Löschung von Grundpfandrechten (Munzig)	900
§ 28	Bezeichnung des Grundstücks und des Geldbetrages (Munzig)	910
§ 29	Nachweis der Eintragungsgrundlagen (Herrmann)	923
§ 29a	Glaubhaftmachung bei Löschungsvormerkung (Herrmann)	965
§ 30	Form des Antrags und der Vollmacht dazu (Herrmann)	967
§ 31	Form der Antragsrücknahme und des Vollmachtswiderrufs (Herrmann)	970
§ 32	Nachweis der Vertretungsberechtigung bei Handelsgesellschaften (Herrmann)	976
§ 33	Nachweis des Güterrechts (Herrmann)	982
§ 34	Bezugnahme auf Register (Herrmann)	987
§ 35	Nachweis der Erbfolge (Herrmann)	989
§ 36	Zeugnis über Auseinandersetzung eines Nachlasses oder Gesamtgutes (Herrmann)	1011
§ 37	Ausdehnung des § 36 auf Grundpfandrechte (Herrmann)	1016
§ 38	Eintragung auf Ersuchen von Behörden (Herrmann)	1017
§ 39	Voreintragung des Betroffenen (Herrmann)	1035
§ 40	Ausnahmen vom Voreintragungszwang (Herrmann)	1047
§ 41	Vorlegung des Hypothekenbriefs (Herrmann)	1054
§ 42	Vorlegung des Grundschuld- oder Rentenschuldbriefs (Herrmann)	1060
§ 43	Vorlegung bei Hypothek für Inhaber- oder Orderpapier (Herrmann)	1063
§ 44	Inhalt und Form der Eintragung (Eickmann)	1065
§ 45	Grundbuchmäßige Darstellung des Ranges (Eickmann)	1072
§ 46	Löschung (Eickmann)	1084
§ 47	Gemeinschaftliche Eintragung (Eickmann)	1087
§ 48	Mitbelastung (Eickmann)	1096
§ 49	Eintragung von Altenteilen (Eickmann)	1102
§ 50	Hypothek für Teilschuldverschreibungen auf den Inhaber (Eickmann)	1105
§ 51	Eintragung des Nacherben (Eickmann)	1107
§ 52	Eintragung der Testamentsvollstreckung (Eickmann)	1117
§ 53	Amtswiderspruch und Löschung von Amts wegen (Eickmann)	1123
§ 54	Öffentliche Lasten (Eickmann)	1130
§ 55	Bekanntmachung der Eintragungen (Eickmann)	1132
§ 55 a	Mitteilungen an ein anderes GBA (Eickmann)	1137
§ 55 b	Mitteilungen aufgrund von Rechtsvorschriften (Eickmann)	1138

Dritter Abschnitt Hypotheken-, Grundschuld-, Rentenschuldbriefe

Vorbemerkung (Eickmann)	1139	
§ 56	Erteilung und wesentlicher Inhalt des Hypothekenbriefes (Eickmann)	1139
§ 57	Nicht wesentlicher Inhalt des Hypothekenbriefes (Eickmann)	1140
§ 58	Verbindung mit der Schuldurkunde (Eickmann)	1142
§ 59	Gesamthypothekenbrief (Eickmann)	1143
§ 60	Aushändigung des Hypothekenbriefes (Eickmann)	1144
§ 61	Teilhypothekenbrief (Eickmann)	1147
§ 62	Vermerk späterer Eintragungen (Eickmann)	1149

§ 63	Nachträgliche Mitbelastung (Eickmann)	1151
§ 64	Verteilung einer Gesamthypothek (Eickmann)	1152
§ 65	Umwandlung der Hypothek und Forderungsauswechslung (Eickmann)	1153
§ 66	Gemeinschaftlicher Hypothekenbrief (Eickmann)	1154
§ 67	Erteilung eines neuen Hypothekenbriefs (Eickmann)	1155
§ 68	Inhalt des neuen Hypothekenbriefs (Eickmann)	1157
§ 69	Unbrauchbarmachung des Hypothekenbriefs (Eickmann)	1158
§ 70	Grundschuld- und Rentenschuldbriefe (Eickmann)	1159

Vierter Abschnitt Beschwerde

Vorbemerkungen (Briesemeister)	1161	
§ 71	Zulässigkeit der Beschwerde (Briesemeister)	1164
§ 72	Beschwerdegericht (Briesemeister)	1195
§ 73	Einlegung der Beschwerde (Briesemeister)	1197
§ 74	Neues Vorbringen (Briesemeister)	1202
§ 75	Abhilfe durch das Grundbuchamt (Briesemeister)	1205
§ 76	Einstweilige Anordnung; aufschiebende Wirkung (Briesemeister)	1206
§ 77	Beschwerdeentscheidung (Briesemeister)	1211
§ 78	Zulässigkeit der weiteren Beschwerde (Briesemeister)	1222
§ 79	Gericht der weiteren Beschwerde (Briesemeister)	1233
§ 80	Einlegung der weiteren Beschwerde (Briesemeister)	1242
§ 81	Ergänzende Vorschriften (Briesemeister)	1252

Fünfter Abschnitt Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen

Vorbemerkungen (Briesemeister)	1259
--------------------------------------	------

I. Grundbuchberichtigungszwang

§ 82	Verpflichtung zur Antragstellung (Briesemeister)	1260
§ 82 a	Berichtigung von Amts wegen (Briesemeister)	1272
§ 83	Mitteilungspflichten des Nachlassgerichts (Briesemeister)	1274

II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen

§ 84	Begriff der gegenstandslosen Eintragung (Briesemeister)	1276
§ 85	Einleitung und Durchführung des Verfahrens (Briesemeister)	1282
§ 86	Anregung des Verfahrens durch einen Beteiligten (Briesemeister)	1283
§ 87	Voraussetzung der Löschung (Briesemeister)	1284
§ 88	Verfahren (Briesemeister)	1287
§ 89	Beschwerde gegen den Feststellungsbeschluss (Briesemeister)	1288

III. Klarstellung der Rangverhältnisse

§ 90	Voraussetzungen (Briesemeister)	1290
§ 91	Einleitung des Verfahrens (Briesemeister)	1291

Inhaltsverzeichnis

§ 92	Beteiligte (Briesemeister)	1293
§ 93	Anzeigepflicht des Buchberechtigten (Briesemeister)	1294
§ 94	Ermittlung des wahren Berechtigten (Briesemeister)	1295
§ 95	Wechsel der Berechtigten (Briesemeister)	1296
§ 96	Bestellung eines Pflegers (Briesemeister)	1297
§ 97	Zustellungsbevollmächtigter (Briesemeister)	1298
§ 98	Verbot der öffentlichen Zustellung (Briesemeister)	1300
§ 99	Vorlegung von Urkunden (Briesemeister)	1300
§ 100	Ladung zum Verhandlungstermin (Briesemeister)	1300
§ 101	Ladungsfrist (Briesemeister)	1301
§ 102	Verhandlungstermin (Briesemeister)	1301
§ 103	Vorschlag des Grundbuchamts (Briesemeister)	1303
§ 104	Widerspruch gegen den Vorschlag (Briesemeister)	1304
§ 105	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand (Briesemeister)	1305
§ 106	Aussetzung des Verfahrens (Briesemeister)	1306
§ 107	Fortsetzung des Verfahrens (Briesemeister)	1307
§ 108	Feststellung der neuen Rangordnung (Briesemeister)	1307
§ 109	Einstellung des Verfahrens (Briesemeister)	1309
§ 110	Sofortige Beschwerde (Briesemeister)	1310
§ 111	Umschreibung des Grundbuchs (Briesemeister)	1311
§ 112	Neue Rangordnung (Briesemeister)	1312
§ 113	Löschung des Einleitungsvermerks (Briesemeister)	1312
§ 114	Kosten des Verfahrens (Briesemeister)	1312
§ 115	Kosten eines erledigten Rechtsstreites (Briesemeister)	1313

Sechster Abschnitt Anlegung von Grundbuchblättern

Vorbemerkungen (Eickmann)	1315	
§ 116	Anlegung von Amts wegen (Eickmann)	1315
§ 117	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Eickmann)	1316
§ 118	Amtsermittlung (Eickmann)	1316
§ 119	Aufgebot (Eickmann)	1318
§ 120	Inhalt des Aufgebots (Eickmann)	1318
§ 121	Bekanntmachung des Aufgebots (Eickmann)	1318
§ 122	Bekanntmachung der bevorstehenden Blattanlegung (Eickmann)	1320
§ 123	Eintragung des Eigentümers (Eickmann)	1321
§ 124	Eintragung beschränkter dinglicher Rechte und sonstiger Eigentumsbeschränkungen (Eickmann)	1322
§ 125	Rechtsmittel (Eickmann)	1323

Siebenter Abschnitt Das maschinell geführte Grundbuch

Vorbemerkung (Erber-Faller)	1325	
§ 126	Führung als automatisierte Datei (Erber-Faller)	1326
§ 127	Integration mit dem Liegenschaftskataster (Erber-Faller)	1334

§ 128	Anlegung und Freigabe (Erber-Faller)	1337
§ 129	Wirksamwerden der Eintragung (Erber-Faller)	1339
§ 130	Eintragungsverfügung und Eintragung (Erber-Faller)	1342
§ 131	Ausdrucke (Erber-Faller)	1344
§ 132	Einsicht (Erber-Faller)	1346
§ 133	Automatisiertes Abrufverfahren; Genehmigung (Erber-Faller)	1348
§ 134	Regelung der Einzelheiten (Erber-Faller)	1357

Achter Abschnitt Übergangs- und Schlussbestimmungen

Vorbemerkung (Briesemeister)	1359	
§ 135	Inkrafttreten; Verhältnis zu anderen Gesetzen (Briesemeister)	1359
§ 136	Vorbehalte für Landesgrundbuchrecht (Briesemeister)	1362
§ 137	Vorbehalt für auf Landesrecht beruhende grundstücksgleiche Rechte (Briesemeister)	1365
§ 138	Fortführung bisheriger Bücher (Briesemeister)	1366
§ 139	Mehrere alte Bücher für ein Grundstück (Briesemeister)	1367
§ 140	Bezeichnung der Grundstücke in bisherigen Büchern (Briesemeister/Erber-Faller)	1368
§ 141	Wiederherstellung von Grundbüchern (Briesemeister/Erber-Faller)	1368
§ 142	Einsicht in Grundakten (Briesemeister/Eickmann)	1372
§ 143	Vorbehalt für Baden-Württemberg (Briesemeister/Eickmann)	1373
§ 144	Anwendung der GBO im Beitrittsgebiet (Eickmann)	1374

II. Allgemeine Verfügung über die Einrichtung und Führung des Grundbuchs (Grundbuchverfügung)

Vorbemerkungen (Eickmann)	1379
---------------------------------	------

I. Das Grundbuch

1. Grundbuchbezirke

§ 1	Gemeindebezirke (Eickmann)	1380
-----	----------------------------------	------

2. Die äußere Form des Grundbuchs

§ 2	Grundbuchbände (Eickmann)	1382
§ 3	Nummernfolge (Eickmann)	1383

II. Das Grundbuchblatt

§ 4	Einteilung des Grundbuchblatts (Eickmann)	1384
§ 5	Aufschrift (Eickmann)	1385
§ 6	Bestandsverzeichnis (Eickmann)	1386
§ 7	Subjektiv-dingliche Rechte (Eickmann)	1396
§ 8	Miteigentumsanteile (Eickmann)	1398
§ 9	Abteilung I (Eickmann)	1400

§ 10	Abteilung II (Eickmann)	1404
§ 11	Abteilung III (Eickmann)	1412
§ 12	Vormerkung (Eickmann)	1421

III. Die Eintragungen

§ 13	Vereinigung; Zuschreibung; Abschreibung (Eickmann)	1423
§ 14	Veränderung bei subjektiv-dinglichen Rechten; Rötung (Eickmann)	1430
§ 15	Bezeichnung des Berechtigten (Eickmann)	1431
§ 16	Rötung bei Eigentumswechsel (Eickmann)	1434
§ 17	Geldbeträge in Buchstaben; Rötung in Abteilung II und III (Eickmann)	1435
§ 17 a	Entsprechende Anwendung (Eickmann)	1437
§ 18	Rangvermerke (Eickmann)	1438
§ 19	Vormerkung und Widerspruch in Halbspalte (Eickmann)	1438
§ 20	Eintragung in mehreren Spalten (Eickmann)	1440
§ 21	Äußere Form der Eintragung (Eickmann)	1441
§ 22	Eintragungsmuster (Eickmann)	1443
§ 23	Umschreibung bei Raummangel (Eickmann)	1443

IV. Die Grundakten

§ 24	Aufbewahrung von Urkunden; Handblatt (Eickmann)	1444
§ 24 a	Gestaltung der aufzubewahrenden Urkunden (Eickmann)	1445

V. Der Zuständigkeitswechsel

§ 25	Schließung des alten Grundbuchblatts; Neuanlegung (Eickmann)	1446
§ 26	Abgabe des Grundbuchbandes (Eickmann)	1450
§ 27	Bezirkswechsel im gleichen Grundbuchamt (Eickmann)	1452
§ 27 a	Abgabe von Grundbuchblättern (Eickmann)	1452

VI. Die Umschreibung von Grundbüchern

§ 28	Fälle der Umschreibung (Eickmann)	1453
§ 29	Verfahren vor der Umschreibung (Eickmann)	1454
§ 30	Gestaltung des neuen Blattes (Eickmann)	1455
§ 31	Muster für Umschreibung (Eickmann)	1459
§ 32	Grundakten und Handblatt bei Umschreibung (Eickmann)	1459
§ 33	Neues Handblatt (Eickmann)	1460

VII. Die Schließung des Grundbuchblatts

§ 34	Weitere Fälle der Schließung; Voraussetzungen (Eickmann)	1461
§ 35	Nicht nachweisbares Grundstück (Eickmann)	1462
§ 36	Form der Schließung (Eickmann)	1464
§ 37	Wiederverwendung geschlossener Grundbuchblätter (Eickmann)	1464

VIII. Die Beseitigung einer Doppelbuchung

§ 38	Die Beseitigung einer Doppelbuchung (Eickmann)	1465
------	--	------

IX. Die Bekanntmachung der Eintragungen

§ 39	Bekanntmachung an Behörden (Eickmann)	1467
§ 40	Benachrichtigung bei Zuständigkeitswechsel (Eickmann)	1468
§ 42	Inhalt der Benachrichtigungen (Eickmann)	1469

X. Grundbucheinsichten und -abschriften

§ 43	Grundbucheinsicht durch Notare und Behörden (Eickmann)	1470
§ 44	Grundbuchabschriften (Eickmann)	1472
§ 45	Beglaubigte Abschriften von Teilen eines Grundbuchblatts (Eickmann)	1473
§ 46	Einsicht in die Grundakten (Eickmann)	1475

XI. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe

§ 47	Überschrift des Briefes (Eickmann)	1476
§ 48	Kennzeichnung bei Teillösungen und Teilbriefen (Eickmann)	1476
§ 49	Nachträgliche Vermerke (Eickmann)	1477
§ 49a	Versendung (Eickmann)	1477
§ 50	Verbindung durch Schnur und Siegel (Eickmann)	1478
§ 51	Grundschuld- und Rentenschuldbriefe (Eickmann)	1478
§ 52	Muster und Vordrucke für Briefe (Eickmann)	1479
§ 53	Unbrauchbarmachung (Eickmann)	1479

XII. Das Erbbaugrundbuch

§ 54	Anwendung der Vorschriften der Grundbuchverfügung (Eickmann)	1480
§ 55	Nummernfolge; Aufschrift (Eickmann)	1480
§ 56	Eintragungen in das Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs (Eickmann)	1481
§ 57	Eintragungen in den Abteilungen des Erbbaugrundbuchs (Eickmann)	1484
§ 58	Muster für Erbbaugrundbuch (Eickmann)	1484
§ 59	Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe bei Erbbaurechten (Eickmann)	1484
§ 60	Grundbuchblatt für bis 21. 1. 1919 begründeten Erbbaurechte (Eickmann) ...	1485

XIII. Vorschriften über das maschinell geführte Grundbuch

Vorbemerkung (Erber-Faller)	000
-----------------------------------	-----

1. Das maschinell geführte Grundbuch

§ 61	Grundsatz (Erber-Faller)	1486
§ 62	Begriff des maschinell geführten Grundbuchs (Erber-Faller)	1487
§ 63	Gestaltung des maschinell geführten Grundbuchs (Erber-Faller)	1489
§ 64	Anforderungen an Anlagen und Programme (Erber-Faller)	1490
§ 65	Sicherung der Anlagen und Programme (Erber-Faller)	1494
§ 66	Datensicherung (Erber-Faller)	1497

2. Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs

§ 67	Festlegung der Anlegungsverfahren (Erber-Faller)	1499
§ 68	Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Umschreibung (Erber-Faller)	1500

Inhaltsverzeichnis

§ 69	Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Neufassung (Erber-Faller)	1502
§ 70	Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Umstellung (Erber-Faller)	1504
§ 71	Freigabe des maschinell geführten Grundbuchs (Erber-Faller)	1507
§ 72	Umschreibung, Neufassung und Schließung des maschinell geführten Grundbuchs (Erber-Faller)	1509
§ 73	Grundakten (Erber-Faller)	1510

3. Eintragungen in das maschinell geführte Grundbuch

§ 74	Veranlassung der Eintragung (Erber-Faller)	1512
§ 75	Elektronische Unterschrift (Erber-Faller)	1514
§ 76	Äußere Form der Eintragung (Erber-Faller)	1521

4. Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch und Abschriften hieraus

§ 77	Grundsatz (Erber-Faller)	1522
§ 78	Ausdrucke aus dem maschinell geführten Grundbuch (Erber-Faller)	1523
§ 79	Einsicht (Erber-Faller)	1526

5. Automatisierter Abruf von Daten

§ 80	Abruf von Daten (Erber-Faller)	1529
§ 81	Genehmigungsverfahren, Einrichtungsvertrag (Erber-Faller)	1531
§ 82	Einrichtung der Verfahren (Erber-Faller)	1535
§ 83	Abrufprotokollierung (Erber-Faller)	1537
§ 84	Kontrolle (Erber-Faller)	1539
§ 85	Gebühren, Entgelte (Erber-Faller)	1540

6. Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen und Versorgungsunternehmen

§ 86	Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen (Erber-Faller)	1543
§ 86 a	Zusammenarbeit mit Versorgungsunternehmen (Erber-Faller)	1545

7. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe

§ 87	Erteilung von Briefen (Erber-Faller)	1545
§ 88	Verfahren bei Schuldurkunden (Erber-Faller)	1546
§ 89	Ergänzungen des Briefes (Erber-Faller)	1547

8. Schlussbestimmungen

§ 90	Datenverarbeitung im Auftrag (Erber-Faller)	1548
§ 91	Behandlung von Verweisungen, Löschungen (Erber-Faller)	1549
§ 92	Ersetzung von Grundbuchdaten, Ersatzgrundbuch (Erber-Faller)	1550
§ 94	Inkrafttreten (Eickmann)	1554
§ 93	Ausführungsvorschriften (Erber-Faller)	1552

XIV. Vermerke über öffentliche Lasten

§ 93 a	Eintragung öffentlicher Lasten (Eickmann)	1553
§ 93 b	Eintragung des Bodenschutzlastvermerks (Eickmann)	1553

XV. Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 94	Inkrafttreten (Eickmann)	1554
§ 95	Frühere Grundbuchbezirke (Eickmann)	1555
§ 96	Fortführung bisheriger Grundbuchhefte (Eickmann)	1555
§ 97	Umschreibung auf den neuen Vordruck (Eickmann)	1556
§ 98	Frühere Vorschriften bei Benutzung alter Vordrucke (Eickmann)	1557
§ 99	Verfahren bei Umschreibung auf neuen Vordruck (Eickmann)	1558
§ 100	Weiterführung und Neuanlegung von Grundakten (Eickmann)	1558
§ 101	Umstellung auf das Loseblattgrundbuch (Eickmann)	1559
§ 102	Briefvordrucke (Eickmann)	1559
§ 103	Landesrecht (Eickmann)	1560
§ 104	Erbpacht-, Büdner-, Häusler- und Abbaurechte (Eickmann)	1560
§ 104a	Nachweis der Rechtsinhaberschaft (Eickmann)	1560
§ 105	Maßgaben für das Beitrittsgebiet (Eickmann)	1561

III. Verfügung über die grundbuchmäßige Behandlung der Wohnungseigentumssachen

Vorbemerkung (Eickmann)	1567	
§ 1	Entsprechende Anwendung der Grundbuchverfügung (Eickmann)	1567
§ 2	Aufschrift (Eickmann)	1568
§ 3	Bestandsverzeichnis (Eickmann)	1568
§ 4	Nicht teilbare Grundstücksrechte (Eickmann)	1573
§ 5	Hypotheken-, Grundschul- und Rentenschuldbriefe (Eickmann)	1574
§ 6	Verfahren bei Anlegung besonderer Wohnungsgrundbuchblätter (Eickmann)	1574
§ 7	Verfahren bei Absehen von der Anlegung besonderer Wohnungsgrundbuchblätter (Eickmann)	1575
§ 8	Anwendung für Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher (Eickmann)	1576
§ 9	Muster für Wohnungsgrundbuch (Eickmann)	1576
§ 10	Zuständigkeitsvorbehalt für Landesbehörden (Eickmann)	1577
§ 11	Inkrafttreten (Eickmann)	1577

IV. Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (Gebäudegrundbuchverfügung)

§ 1	Anwendungsbereich (Eickmann)	1578
§ 2	Grundsatz für vorhandene Grundbuchblätter (Eickmann)	1580
§ 3	Gestaltung und Führung neu anzulegender Gebäudegrundbuchblätter (Eickmann)	1580
§ 4	Nachweis des Gebäudeeigentums oder des Rechts zum Besitz gem. Art. 233 § 2 a EGBGB (Eickmann)	1584
§ 5	Eintragung des dinglichen Nutzungsrechts (Eickmann)	1590
§ 6	Eintragung des Gebäudeeigentums gem. Art. 233 §§ 2 b und 8 EGBGB (Eickmann)	1592
§ 7	Vermerk zur Sicherung der Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung aus dem Recht zum Besitz gem. Art. 233 § 2 a EGBGB (Eickmann)	1593

Inhaltsverzeichnis

§ 8	Nutzungsrecht, Gebäudeeigentum oder Recht zum Besitz für mehrere Berechtigte (Eickmann)	1594
§ 9	Nutzungsrecht oder Gebäudeeigentum auf bestimmten Grundstücksteilen (Eickmann)	1596
§ 10	Nutzungsrecht, Gebäudeeigentum oder Recht zum Besitz auf nicht bestimmten Grundstücken oder Grundstücksteilen (Eickmann)	1598
§ 11	Widerspruch (Eickmann)	1599
§ 12	Aufhebung des Gebäudeeigentums (Eickmann)	1605
§ 13	Bekanntmachungen (Eickmann)	1608
§ 14	Begriffsbestimmungen, Teilung von Grundstück und von Gebäudeeigentum (Eickmann)	1608
§ 15	Überleitungsvorschrift (Eickmann)	1611
	Sachregister	1613

Abkürzungsverzeichnis

Wegen der hier nicht aufgeführten Abkürzungen wird auf die Abkürzungshinweise in der Kommentierung, und auf Kirchner/Butz, Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache, 5. Auflage (2003) verwiesen.

a. A.	anderer Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Ort
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
Abt.	Abteilung
abw.	abweichend
AcP	Archiv für die civilistische Praxis (Band, Seite)
ÄndG	Änderungsgesetz
a. E.	am Ende
a. F.	alte Fassung
AG	Amtsgericht
AgrarR	Agrarrecht (Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft)
AktO	Aktenordnung
Anh.	Anhang
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AV	Allgemeine Verfügung
AVO	Ausführungsverordnung
bad.	badisch
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch i. d. F. der Bek. v. 23. 9. 2004 (BGBl. I, 2414)
BauR	Baurecht (Jahrgang, Seite)
bay.	bayerisch
BayBS	Bereinigte Sammlung des bay. Landesrechts
BayBSVJu	Bereinigte Sammlung der bay. Justizverwaltungsvorschriften
BayJMBL	Bayerisches Justizministerialblatt
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Entscheidungssammlung des BayObLG in Zivilsachen
BayRS	Bayerische Rechtssammlung
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter
BB	Der Betriebs-Berater (Jahrgang, Seite)
BBauBl.	Bundesbaublatt
BBauG	Bundesbaugesetz (jetzt Baugesetzbuch)
BBergG	Bundesberggesetz v. 13. 8. 1980 (BGBl. I, 1310)
Bd.	Band
BdF	Bundesminister der Finanzen
Beil.	Beilage
Bek.	Bekanntmachung
Bem.	Bemerkung
Beschl.	Beschluss

bestr.	bestritten
Betr.	Der Betrieb (Jahrgang, Seite)
betr.	betreffend
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch v. 18. 8. 1896 (BGBl. 195)
BFH	Bundesfinanzhof
BeurKG	Beurkundungsgesetz v. 28. 8. 1969 (BGBl. I, 1513)
BezG	Bezirksgericht
BGBL.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungssammlung des BGH in Zivilsachen (Band, Seite)
BJM	Bundesjustizministerium
Bl.	Blatt
BLGWB	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
BRS	Baurechtssammlung. Begründet von Thiel, weitergeführt von Gelzer (Band, Seite)
BrZ	Britische Zone
BS	Bereinigte Sammlung
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT	Bundestag
Buchst.	Buchstabe
Büro (oder JurBüro)	Das juristische Büro (Jahrgang, Seite)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (Band, Seite)
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWNNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg (Jahrgang, Seite)
bzw.	beziehungsweise
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DFG	Deutsche Freiwillige Gerichtsbarkeit (Jahrgang, Seite)
dgl.	dergleichen, desgleichen
d. h.	das heißt
DJ	Deutsche Justiz (Jahrgang, Seite)
DJZ	Deutsche Juristen-Zeitung (Jahrgang, Seite)
DNotI-Report	Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts (Jahrgang, Seite)
DNotV	Zeitschrift des Deutschen Notarvereins (Jahrgang, Seite)
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift (Jahrgang, Seite)
DONot	Dienstordnung für Notare
DÖV	Die Öffentliche Verwaltung (Jahrgang, Seite)
DR	Deutsches Recht (Jahrgang, Seite)
DRiZ	Deutsche Richterzeitung (Jahrgang, Seite)
DRspr	Deutsche Rechtsprechung
DRZ	Deutsche Rechtszeitschrift (Jahrgang, Seite)
DTZ	Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift (Jahrgang, Seite)
DV	Deutsche Verwaltung (Jahrgang, Seite)
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt (Jahrgang, Seite)
DVO	Durchführungsverordnung
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Jahrgang, Seite)
EG	Einführungsgesetz
Einigungsvertrag	Einigungsvertrag v. 31. 8. 1990 (BGBl. II, 889)
Einl.	Einleitung
einschl.	einschließlich
ErbbauVO	Verordnung über das Erbbaurecht v. 15. 1. 1919 (RGBl. I, 72)
ErgBd.	Ergänzungsband
Erl.	Erlaß

Abkürzungsverzeichnis

EStG	Einkommensteuergesetz
e. V.	eingetragener Verein
ev.	eventuell
FA	Finanzamt
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht (Jahrgang, Seite)
ff.	und folgende (Seiten, Paragraphen)
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit i. d. F. v. 20. 5. 1898 (RGBl. 771)
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (Jahrgang, Seite)
FinMin	Finanzministerium
FlstNr.	Flurstücksnummer
fr.	früher
FS	Festschrift (für ...; Jahr, Seite)
Fußn. (oder Fn.)	Fußnote
G	Gesetz
GB (oder Gb)	Grundbuch
GBA	Grundbuchamt
GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz v. 20. 12. 1993 (BGBl. I, 2192)
GBL	Gesetzblatt
GBGescho	Geschäftsordnung für die Grundbuchämter
GBMaßnG	Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens v. 20. 12. 1963 (BGBl. I, 986)
GemErl.	Gemeinsamer Erlass
GrEStG	Gründerwerbssteuergesetz v. 17. 12. 1992 (BGBl. I, 1717)
GS	Gesetzessammlung für die Königlichen Preußischen Staaten
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz i. d. F. v. 9. 5. 1975 (BGBl., 1077)
GVO	Grundstücksverkehrsordnung i. d. F. v. 20. 12. 1993 (BGBl. I, 2221)
Halbs. (oder HS)	Halbsatz
HannRpfl	Hannoversche Rechtspflege (Jahr, Seite), später NdsRpfl.
HansJVBl.	Hanseatisches Justizverwaltungsblatt
hess.	hessisch
HEZ	Höchstrichterliche Entscheidung
HFR	Höchstrichterliche Finanz-Rechtsprechung
HGA	Hypothekengewinnabgabe
h. L.	herrschende Lehre
h. M.	herrschende Meinung
HRR	Höchstrichterliche Rechtsprechung
HW	Haus und Wohnung (Jahrgang, Seite)
i. d. F.	in der Fassung
InsO	Insolvenzordnung v. 5. 10. 1994 (BGBl. I, 2866)
i. S.	im Sinne
i. V. m.	in Verbindung mit
JA	Juristische Arbeitsblätter
JBl.	Justizblatt
JFG	Jahrbuch der Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts (Jahrgang, Seite)
JM	Justizministerium
JMBL.	Justizministerialblatt
JR	Juristische Rundschau (Jahrgang, Seite)

Jura	Juristische Ausbildung (Jahrgang, Seite)
JurBüro (oder Büro)	Das Juristische Büro (Jahrgang, Seite)
JuS	Juristische Schulung (Jahrgang, Seite)
Justiz	Die Justiz, Amtsblatt des Justizministeriums Baden-Württemberg (Jahrgang, Seite)
JVBl.	Justizverwaltungsblatt (Jahrgang, Seite)
JW	Juristische Wochenschrift (Jahrgang, Seite)
JZ	Juristenzeitung (Jahrgang, Seite)
KG	Kammergericht
KGJ	Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts
KostO	Kostenverordnung i. d. F. v. 26.7.1957 (BGBl. I, 861)
KRG	Kontrollratsgesetz
KTS	Zeitschrift für Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen (Jahrgang, Seite)
LAG	Gesetz über den Lastenausgleich i. d. F. v. 2.6.1993 (BGBl., 845)
lfd. Nr.	laufende Nummer
LFGG	(bad-württ) Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit
LG	Landgericht
LM	Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen, herausgegeben von Lindenmaier, Möhring u. a.
Lw	Landwirtschaft
LZ	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht
MBL	Ministerialblatt
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Jahrgang, Seite)
Min.	Ministerium
MittBayNot	Mitteilungen des Bay. Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern (Jahrgang, Seite)
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (Jahrgang, Seite)
Motive EEG	Die preußischen Gesetzentwürfe über Grundeigentum und Hypothekenrecht nebst Motiven, 1869 hrsg. vom Königlichen Justiz-Ministerium (Preußen)
MRG	Militärregierungsgesetz
MRVO	Militärregierungsverordnung
mwN	mit weiteren Nachweisen
N	Note
nachst.	nachstehend
nds.	niedersächsisch
NdsRpfl.	Niedersächsische Rechtspflege (Jahrgang, Seite)
n. F.	neue Fassung
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Jahrgang, Seite)
NotBZ	Zeitschrift f. d. notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis (Jahrgang, Seite)
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (Jahrgang, Seite)
OGH	Oberster Gerichtshof für die britische Zone
OHG	offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen (ab 1965; Jahrgang, Seite)
(früher OLGE)	
OVG	Oberverwaltungsgericht
pr.	preußisch

Abkürzungsverzeichnis

RdErl.	Runderlass
RdJ	Reichsminister der Justiz
RdL	Recht der Landwirtschaft (Jahrgang, Seite)
Rdn.	Randnummer
Recht	Das Recht (Beilage zur Deutschen Justiz)
RegBl.	Regierungsblatt
RegVBG	Register-Verfahrensbeschleunigungsgesetz v. 20. 12. 1993 (BGBl. I, 2182)
RG	Reichsgericht
RGBl.	Reichsgesetzblatt
RHSG	Reichsheimstättengesetz i. d. F. v. 25. 11. 1937 (RGBl. I, 1291)
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (Band, Seite)
RJA	Reichsjustizamt, Entscheidungssammlung in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtbarkeit (Band, Seite)
RJM	Reichsjustizministerium
RhPf	Rheinland-Pfalz
RLA	Rundschau für den Lastenausgleich
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger (Jahrgang, Seite)
RpflJB	Rechtspfleger-Jahrbuch (Jahrgang, Seite)
RpflStud.	Rechtspfleger-Studienhefte (Jahrgang, Seite)
RRreport	Rechtsprechungs-Report der betr. Oberlandesgerichte
S.	Seite
s.	siehe
SachenRBerg	Sachenrechtsbereinigungsgesetz v. 21. 9. 1994 (BGBl. I, 2457)
SchIHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (Jahrgang, Seite)
SchRG	Gesetz zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse
SeuffA	Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte (Band, Nr.)
SeuffBl.	Seufferts Blätter für Rechtsanwendung (Jahrgang, Seite)
SJZ	Süddeutsche Juristenzeitung (Jahrgang, Seite)
sog.	sogenannt
Sp.	Spalte
StAnz.	Staatsanzeiger
stRspr.	ständige Rechtsprechung
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz (jetzt Baugesetzbuch)
str.	strittig
TV	Testamentsvollstrecker
u.	und
u. a.	unter anderem
unbestr.	unbestritten
Urt.	Urteil
u. U.	unter Umständen
v.	vom, von
VereinfVO	Vereinfachungsverordnung
VermG	Vermögensgesetz i. d. F. v. 2. 12. 1994 (BGBl. I, 3610)
VersR	Versicherungsrecht (Jahrgang, Seite)
VerBl.	Verwaltungsblatt (Jahrgang, Seite)
Vfg.	Verfügung
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung

VOBl.	Verordnungsblatt
VollzVO	Vollzugsverordnung
Vorbem.	Vorbemerkung
vorst.	vorstehend
WarnErgBd.	Warneyer, Die Rechtsprechung des Reichsgerichts auf dem Gebiete des Zivilrechts (Ergänzungsband)
WarnJ	Warneyer, Jahrbuch der Entscheidungen des RG (Jahrgang, Seite)
WE	Der Wohnungseigentümer (Jahrgang, Seite)
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht v. 15. 3. 1951 (BGBl. I, 175)
WG	Wechselgesetz
WiGBL.	Gesetzblatt der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes
WM	Wertpapier-Mitteilungen (Jahrgang, Seite)
WSG	Wohnsiedlungsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
württ.	württembergisch
WürttNV	Württ. Notarverein, Mitteilungen aus der Praxis (Jahrgang, Seite)
WürttZ	Zeitschrift für die freiwillige Gerichtsbarkeit in Württemberg (Jahrgang, Seite)
z. B.	zum Beispiel
ZBlFG	Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit und Notariat sowie Zwangsversteigerung
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht (Jahrgang, Seite)
Ziff.	Ziffer
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (Jahrgang, Seite)
ZJBl.	Zentraljustizblatt für die britische Zone
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (Jahrgang, Seite)
ZPO	Zivilprozeßordnung i. d. F. v. 12. 9. 1950 (BGBl. 533)
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik (Jahrgang, Seite)
ZS	Zivilsenat
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung i. d. F. v. 20. 5. 1898 (RGBl. 713)
ZZP	Zeitschrift für Zivilprozeß (Jahrgang, Seite)
z. Zt.	zur Zeit

Literaturverzeichnis

1. Zum Grundbuchrecht

a) Kommentare zur GBO

Bauer/v. Oefele (1. Auflage 1999)
Güthe/Triebel (6. Aufl. 1936/37)
Hesse/Saage/Fischer (4. Aufl. 1957)
Demharter (25. Aufl. 2005)
Meikel/Bearbeiter (9. Aufl. 2004)
Thieme (4. Aufl. 1955).

b) Kommentare zum FGG

Bassenge/Herbst/Roth (10. Aufl. 2004)
Bumiller/Winkler (7. Aufl. 1999)
Jansen (2. Aufl. 1969–1971; Band II 3. Aufl. 2005)
Keidel/Kuntze/Winkler (15. Aufl. 2003)
Schlegelberger (7. Aufl. 1956).

c) Kommentare zum Rechtspflegergesetz

Arnold/Meyer/Stolte (6. Aufl. 2002)
Bassenge/Herbst/Roth (10. Aufl. 2004)
Dallmayer/Eickmann (1. Aufl. 1996).

d) Kommentare zur ZPO

Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann (63. Auflage 2005)
Stein/Jonas/Bearbeiter (21. Auflage 1993 ff.)
Thomas/Putzo (27. Aufl. 2005)

e) Lehr- und Handbücher

Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze (5. Aufl. 2000)
Brand/Schnitzler, Die Grundbuchsachen in der gerichtlichen Praxis (9. Aufl. 1957)
Eickmann, Grundbuchverfahrensrecht (3. Aufl. 1994)
Eickmann/Bearbeiter, Sachenrechtsbereinigung (1994 ff.)
Holzer, Die Richtigstellung des Grundbuchs, Zugleich ein Beitrag zur Auslegung der §§ 892, 894 BGB, Berlin 2005 – zit.: *Holzer* Richtigstellung des GB
Holzer/Kramer, Grundbuchrecht, 2. Aufl., München 2004 – zit.: *Holzer/Kramer*
Kehrer/Bühler/Schön/Tröster, Notar und Grundbuch (2. Aufl. 1979)
Löffler, Grundbuch- und Grundstücksrecht (3. Aufl. 1980)
Löscher, Grundbuchrecht (1974)
Planck/Kettacker, Die Führung des Grundbuchs (4. Aufl. 1960)
Reithmann/Albrecht, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung (8. Aufl. 2001, Nachtrag 2002)
Reithmann, Allgemeines Urkundenrecht (1977)
Ripfel, Grundbuchrecht (1961)
Schmidt/Nickerl, Grundbuchrechtsprechung (1981)
Schöner/Stöber, Grundbuchrecht (13. Aufl. 2004).

2. Zum Immobiliarsachenrecht

a) *Kommentare zum BGB:*

Alternativ-Kommentar (1983)

Erman (10. Aufl. 2000)

Münchener Kommentar (4. Aufl. 2004)

Palandt (65. Aufl. 2006); Reichsgerichtsräte-Kommentar (12. Aufl. 1979 ff.)

Soergel (13. Aufl. 2000 ff.)

Staudinger (13. Aufl. 1995 ff. mit Neubearbeitung v. Einzelbänden)

b) *Lehr- und Handbücher:*

Baur/Stürner, Sachenrecht (17. Aufl. 1998)

J. v. Gierke, Sachenrecht (4. Aufl. 1954)

Heck, Grundriß des Sachenrechts (1930)

Hedemann, Sachenrecht (3. Aufl. 1960)

Schapp/Schur, Sachenrecht (3. Aufl. 2002)

Schwab/Prütting, Sachenrecht (30. Aufl. 2002)

Westermann/Gursky/Eickmann, Sachenrecht (7. Aufl. 2002)

Wilhelm, Sachenrecht (2. Aufl. 2002)

E. Wolf, Sachenrecht (2. Aufl. 1979)

M. Wolf, Sachenrecht (19. Aufl. 2003)

Wolff-Raiser, Sachenrecht (10. Bearbeitung 1957)

c) *Zum Wohnungseigentum: vgl. Einl. E*

d) *Zum ErbbauR und WohnungserbbauR Einl. F*

3. Zum Immobiliervollstreckungsrecht

a) *Kommentare zur ZPO §§ 864 ff. und zum ZVG*

b) *Lehr und Handbücher*

Balsler/Bögner, Vollstreckung im Grundbuch (10. Aufl. 1994)

Baur/Stürner, Zwangsvollstr.- und Insolvenzrecht (12. Aufl. 1990/1995)

Böttcher, Zwangsversteigerungsgesetz (4. Aufl. 2005)

Drischler, Immobiliervollstreckungsrecht (1969)

Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht (2. Aufl. 2004)

Hagemann, Die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht (1929)

Mohrbutter/Drischler, Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis (7. Aufl. 1986/89)

Rosenberg/Gaul/Schilken, Zwangsvollstreckungsrecht (11. Aufl. 1997)

Schiffhauer, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen (5. Aufl. 1979)

Stöber, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen (7. Aufl. 1999)

Stöber, Forderungspfändung (13. Aufl. 2002)

Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (17. Aufl. 2002)

Wolfsteiner, Die vollstreckbare Urkunde (1978);

Zeller/Stöber, Zwangsversteigerungsgesetz (15. Aufl. 1996).

4. Zum Insolvenzrecht

Heidelberger Kommentar/Bearbeiter, InsO (4. Aufl. 2005)

Jaeger, InsO (2004 ff.)

XXX

Kübler/Prütting, InsO (Loseblatt, zuletzt 5/2005)

Uhlenbruck, InsO (12. Aufl. 2002)

5. Ältere Literatur

a) Preußisches Recht

Dernburg/Hinrichs, Das Preußische Hypothekenrecht, Erste Abtheilung, Die Allgemeinen Lehren des Grundpfandrechts (Leipzig 1877)

Förster, Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Staaten vom 20. Dezember 1783 etc. (Berlin 1855)

Koch, Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Staaten etc. (Berlin 1856)

b) Reichs- bzw. Bundesrecht

Achilles/Strecker, Die Grundbuchordnung nebst den preußischen Ausführungsbestimmungen mit Kommentar und systematischer Uebersicht über das materielle Grundbuchrecht, I. Theil, Das Reichsrecht (Berlin 1901 – zit.: *Achilles/Strecker*)

Hoeniger/Weißler, Grundbuchordnung nebst Grundbuchbereinigungsgesetz und landesgesetzlichen Ausführungsbestimmungen (Leipzig und Halle a.d.S. 1932 – zit.: *Hoeniger/Weißler* GBO (1932))

Krech/Gummel, Grundbuchordnung nebst den preußischen Ausführungsbestimmungen, Mit Erläuterungen und Hinweisen auf das Landesrecht sämtlicher Länder (5. Aufl. München 1929 – zit.: *Krech/Gummel* GBO (5. Aufl. 1929))

Kretzschmar, Einführung in das Grundbuchrecht, Band 1, Leipzig 1902; elektronische Ressource MPI f. europ. Rechtsgesch. (Frankfurt/Main – zit.: *Kretzschmar*, Einführung Grundbuchrecht I (1902))

Planck, Kommentar zum BGB, Sachenrecht 5. Auflage (1933)

Predari, Die Grundbuchordnung vom 24. März 1897 (2. Aufl. Berlin 1913 – zit.: *Predari*)

I. Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung – GBV)

in der Fassung vom 24. 1. 1995 (BGBl. I S. 114)

zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. 3. 1999 (BGBl. I S. 497)

ERSTER ABSCHNITT

Das Grundbuch

ERSTER UNTERABSCHNITT

Grundbuchbezirke

§ 1

(1) Grundbuchbezirke sind die Gemeindebezirke. Soweit mehrere Gemeinden zu einem Verwaltungsbezirk zusammengefasst sind (Gesamtgemeinden; zusammengesetzte Gemeinden), bilden sie einen Grundbuchbezirk. Jedoch kann ein Gemeindebezirk durch Anordnung der Landesjustizverwaltung oder der von ihr bestimmten Stelle in mehrere Grundbuchbezirke geteilt werden.

(2) Wird ein Gemeindebezirk mit einem anderen Gemeindebezirk vereinigt oder wird ein Gemeindebezirk oder ein Verwaltungsbezirk der in Absatz 1 Satz 3 genannten Art in mehrere selbständige Verwaltungsbezirke zerlegt, so können die bisherigen Grundbuchbezirke beibehalten werden.

ZWEITER UNTERABSCHNITT

Die äußere Form des Grundbuchs

§ 2

Die Grundbücher werden in festen Bänden oder nach näherer Anordnung der Landesjustizverwaltungen in Bänden oder Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen geführt. Die Bände sollen regelmäßig mehrere Grundbuchblätter umfassen; mehrere Bände desselben Grundbuchbezirks erhalten fortlaufende Nummern. Soweit die Grundbücher in Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen geführt werden, sind die Vorschriften, die Grundbuchbände voraussetzen, nicht anzuwenden.

§ 3

(1) Sämtliche Grundbuchblätter desselben Grundbuchbezirks erhalten fortlaufende Nummern. Besteht das Grundbuch aus mehreren Bänden, so schließen sich die Blattnummern jedes weiteren Bandes an die des vorhergehenden an.

(2) Von der fortlaufenden Nummernfolge der Grundbuchblätter kann abgewichen werden, wenn das anzulegende Grundbuchblatt einem Band zugeteilt werden soll, in dem der Umfang der Grundbuchblätter von dem des sonst nach Absatz 1 zu verwendenden Grundbuchblatts verschieden ist.

(3) Wird das Grundbuch in Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen geführt, so kann nach Anordnung der Landesjustizverwaltung bei der Numerierung der in Einzelheften anzulegenden Grundbuchblätter eines Grundbuchbezirks neu mit der Nummer 1 oder mit der auf den nächsten freien Tausender folgenden Nummer begonnen werden.

ZWEITER ABSCHNITT

Das Grundbuchblatt

§ 4

Jedes Grundbuchblatt besteht aus der Aufschrift, dem Bestandsverzeichnis und drei Abteilungen.

§ 5

In der Aufschrift sind das Amtsgericht, der Grundbuchbezirk und die Nummer des Bandes und des Blattes anzugeben. In den Fällen des § 1 Abs. 2 ist durch einen Zusatz auf die Vereinigung oder Teilung des Bezirks hinzuweisen.

§ 6

(1) In dem Bestandsverzeichnis ist die Spalte 1 für die Angabe der laufenden Nummer des Grundstücks bestimmt.

(2) In der Spalte 2 sind die bisherigen laufenden Nummern der Grundstücke anzugeben, aus denen das Grundstück durch Vereinigung, Zuschreibung oder Teilung entstanden ist.

(3a) Die Spalte 3 dient zur Bezeichnung der Grundstücke gemäß dem amtlichen Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung. Hier sind einzutragen:

1. in Unterspalte a: die Bezeichnung der Gemarkung oder des sonstigen vermessungstechnischen Bezirks, in dem das Grundstück liegt;
2. in Unterspalte b: die vermessungstechnische Bezeichnung des Grundstücks innerhalb des in Nummer 1 genannten Bezirks nach den Buchstaben oder Nummern der Karte;
3. in den Unterspalten c und d: die Bezeichnung des Grundstücks nach den Artikeln oder Nummern der Steuerbücher (Grundsteuermutterrolle, Gebäudesteuerrolle oder ähnliches), sofern solche Bezeichnungen vorhanden sind;
4. in Unterspalte e: die Wirtschaftsart des Grundstücks (z. B. Acker, Wiese, Garten, Wohnhaus mit Hofraum, Wohnhaus mit Garten, unbebauter Hofraum) und die Lage (Straße, Hausnummer oder die sonstige ortsübliche Bezeichnung).

Die für die Bezeichnung des Grundstücks nach der Gebäudesteuerrolle oder einem ähnlichen Buch bestimmte Unterspalte d kann nach näherer Anordnung der Landesjustizverwaltung mit der Maßgabe weggelassen werden, dass die Unterspalte c durch die Buchstaben c/d bezeichnet wird; im Rahmen dieser Änderung kann von den Mustern in der Anlage zu dieser Verfügung abgewichen werden. Ferner kann die Landesjustizverwaltung anordnen, dass die in Nummer 3 bezeichneten Eintragungen und die Angabe der Wirtschaftsart in Unterspalte e unterbleiben.

(3b) Soweit das Grundbuch in Loseblattform mit einer Vordruckgröße von 210 × 297 mm (DIN A4) geführt wird, kann die Landesjustizverwaltung abweichend von den Bestimmungen des Absatzes 3a) und von den Mustern in der Anlage zu dieser Verfügung anordnen, dass

1. die Unterspalten a und b der Spalte 3 in der Weise zusammengelegt werden, dass die vermessungstechnische Bezeichnung des Grundstücks unterhalb der Bezeichnung der Gemarkung oder des sonstigen vermessungstechnischen Bezirks einzutragen ist; die Eintragung der Bezeichnung der Gemarkung oder des sonstigen vermessungstechnischen Bezirks kann nach näherer Anordnung der Landesjustizverwaltung unterbleiben, wenn sie mit der des Grundbuchbezirks übereinstimmt;
2. die Unterspalten c und d der Spalte 3 weggelassen werden und die für die Eintragung der Wirtschaftsart des Grundstücks und der Lage bestimmte Unterspalte e der Spalte 3 durch den Buchstaben c bezeichnet wird.

(3c) Soweit in besonderen Fällen nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften ein Grundstück, das nicht im amtlichen Verzeichnis aufgeführt ist, im Grundbuch eingetragen werden kann, behält es hierbei sein Bewenden.

(4) Besteht ein Grundstück aus mehreren Teilen, die in dem maßgebenden amtlichen Verzeichnis als selbständige Teile aufgeführt sind (z. B. Katasterparzellen), so kann die in Absatz 3a, Nr. 2 und 3 vorgeschriebene Angabe unterbleiben, soweit dadurch das Grundbuch nach dem Ermessen des Grundbuchamts unübersichtlich werden würde. In diesem Fall müssen jedoch die fehlenden Angaben in einem bei den Grundakten aufzubewahrenden beglaubigten Auszug aus dem maßgebenden amtlichen Verzeichnis der Grundstücke nachgewiesen werden. Das Grundbuchamt berichtigt den beglaubigten Auszug auf Grund der Mitteilung der das amtliche Verzeichnis führenden Behörde, sofern der bisherige Auszug nicht durch einen neuen ersetzt wird. Sofern das Verzeichnis vom Grundbuchamt selbst geführt wird, hat dieses das Verzeichnis auf dem laufenden zu halten. Statt der in Absatz 3a Nr. 4 vorgeschriebenen Angabe genügt alsdann die Angabe einer Gesamtbezeichnung (z. B. Landgut).

Grundbuchverfügung

(5) Die Spalte 4 enthält die Angaben über die Größe des Grundstücks nach dem maßgebenden amtlichen Verzeichnis. Besteht ein Grundstück aus mehreren Teilen, die in diesem Verzeichnis als selbständige Teile aufgeführt sind (z. B. Katasterparzellen), so ist entweder die Gesamtgröße oder die Größe getrennt nach den aus dem Grundbuch ersichtlichen selbständigen Teilen anzugeben; ist das Grundstück nach Maßgabe des Absatzes 4 bezeichnet, so ist die Gesamtgröße anzugeben.

(6) In der Spalte 6 sind einzutragen:

- a) Der Vermerk über die Eintragung des Bestandes des Blattes bei der Anlegung (Zeit der Eintragung, Nummer des bisherigen Blattes usw.);
- b) die Übertragung eines Grundstücks auf das Blatt; soll das Grundstück mit einem auf dem Blatt bereits eingetragenen Grundstück vereinigt oder einem solchen Grundstück als Bestandteil zugeschrieben werden, so ist auch dies anzugeben;
- c) die Vereinigung mehrerer auf dem Blatt eingetragener Grundstücke zu einem Grundstück sowie die Zuschreibung eines solchen Grundstücks zu einem anderen als Bestandteil;
- d) die Vermerke, durch welche bisherige Grundstücksteile als selbständige Grundstücke eingetragen werden, insbesondere im Falle des § 7 Abs. 1 der Grundbuchordnung, sofern nicht der Teil auf ein anderes Blatt übertragen wird;
- e) die Vermerke über Berichtigungen der Bestandsangaben; eines Vermerks in Spalte 6 bedarf es jedoch nicht, wenn lediglich die in Absatz 3 a Nr. 3 für die Unterspalte c vorgeschriebene Angabe nachgetragen oder berichtigt wird.

(7) Die Spalte 8 ist bestimmt für die Abschreibungen, bei denen das Grundstück aus dem Grundbuchblatt ausscheidet.

(8) Bei Eintragungen in den Spalten 6 und 8 ist in den Spalten 5 und 7 auf die laufende Nummer des von der Eintragung betroffenen Grundstücks zu verweisen.

§ 7

(1) Vermerke über Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines auf dem Blatt verzeichneten Grundstücks zustehen, sind in den Spalten 1, 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses einzutragen.

(2) In Spalte 1 ist die laufende Nummer der Eintragung zu vermerken. Dieser ist, durch einen Bruchstrich getrennt, die laufende Nummer des herrschenden Grundstücks mit dem Zusatz „zu“ beizufügen (z. B. 7/zu 3).

(3) In dem durch die Spalten 3 und 4 gebildeten Raum sind das Recht nach seinem Inhalt sowie Veränderungen des Rechts wiederzugeben. Im Falle der Veränderung ist in der Spalte 2 die bisherige laufende Nummer der Eintragung zu vermerken.

(4) In Spalte 6 ist der Zeitpunkt der Eintragung des Rechts zu vermerken.

(5) In Spalte 8 ist die Abschreibung des Rechts zu vermerken.

(6) Bei Eintragungen in den Spalten 6 und 8 ist in den Spalten 5 und 7 auf die laufende Nummer des von der Eintragung betroffenen Rechts zu verweisen.

§ 8

Für die Eintragung eines Miteigentumsanteils nach § 3 Abs. 5 der Grundbuchordnung gilt folgendes:

- a) In Spalte 1 ist die laufende Nummer der Eintragung zu vermerken. Dieser ist, durch einen Bruchstrich getrennt, die laufende Nummer des herrschenden Grundstücks mit dem Zusatz „zu“ beizufügen;
- b) in dem durch die Spalten 3 und 4 gebildeten Raum ist der Anteil der Höhe nach zu bezeichnen. Hierbei ist das gemeinschaftliche Grundstück zu beschreiben;
- c) für die Ausfüllung der Spalten 5 bis 8 gilt § 6 Abs. 6 bis 8 entsprechend.

§ 9

In der ersten Abteilung sind einzutragen:

- a) in Spalte 1: die laufende Nummer der unter Buchstabe b vorgesehenen Eintragung. Mehrere Eigentümer, die in einem Verhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art stehen,

- werden unter einer laufenden Nummer eingetragen; jeder Eigentümer ist in diesem Fall unter einem besonderen Buchstaben oder in vergleichbarer Weise aufzuführen;
- b) in Spalte 2: der Eigentümer, bei mehreren gemeinschaftlichen Eigentümern auch die in § 47 der Grundbuchordnung vorgeschriebene Angabe; besteht zwischen mehreren Eigentümern kein Rechtsverhältnis der in § 47 der Grundbuchordnung genannten Art, so ist bei den Namen der Eigentümer der Inhalt ihres Rechts anzugeben;
 - c) in Spalte 3: die laufende Nummer der Grundstücke, auf die sich die in Spalte 4 enthaltenen Eintragungen beziehen;
 - d) in Spalte 4: der Tag der Auflassung oder die anderweitige Grundlage der Eintragung (Erbschein, Testament, Zuschlagsbeschluss, Bewilligung der Berichtigung des Grundbuchs, Ersuchen der zuständigen Behörde, Enteignungsbeschluss usw.), der Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück (§ 928 Abs. 1 BGB) und der Tag der Eintragung.

§ 10

- (1) In der zweiten Abteilung werden eingetragen:
 - a) alle Belastungen des Grundstücks oder eines Anteils am Grundstück, mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, einschließlich der sich auf diese Belastungen beziehenden Vormerkungen und Widersprüche;
 - b) die Beschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche;
 - c) die im Enteignungsverfahren, im Verfahren zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§§ 90 bis 115 der Grundbuchordnung) und in ähnlichen Fällen vorgesehenen, auf diese Verfahren hinweisenden Grundbuchvermerke.
- (2) In der Spalte 1 ist die laufende Nummer der in dieser Abteilung erfolgenden Eintragungen anzugeben.
- (3) Die Spalte 2 dient zur Angabe der laufenden Nummer, unter der das betroffene Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen ist.
- (4) In der Spalte 3 ist die Belastung, die Verfügungsbeschränkung, auch in Ansehung der in Absatz 1 bezeichneten beschränkten dinglichen Rechts, oder der sonstige Vermerk einzutragen. Dort ist auch die Eintragung des in § 9 Abs. 1 der Grundbuchordnung vorgesehenen Vermerks ersichtlich zu machen.
- (5) Die Spalte 5 ist zur Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 3 eingetragenen Vermerke bestimmt einschließlich der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein in den Spalten 1 bis 3 eingetragenes Recht und des Vermerks nach § 9 Abs. 3 der Grundbuchordnung, wenn die Beschränkung oder der Vermerk nach § 9 Abs. 3 der Grundbuchordnung nachträglich einzutragen ist.
- (6) In der Spalte 7 erfolgt die Löschung der in den Spalten 3 und 5 eingetragenen Vermerke.
- (7) Bei Eintragungen in den Spalten 5 und 7 ist in den Spalten 4 und 6 die laufende Nummer anzugeben, unter der die betroffene Eintragung in der Spalte 1 vermerkt ist.

§ 11

- (1) In der dritten Abteilung werden Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen.
- (2) Die Spalte 1 ist für die laufende Nummer der in dieser Abteilung erfolgenden Eintragungen bestimmt.
- (3) In der Spalte 2 ist die laufende Nummer anzugeben, unter der das belastete Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen ist.
- (4) Die Spalte 3 dient zur Angabe des Betrags des Rechts, bei den Rentenschulden der Ablösungssumme.
- (5) In der Spalte 4 wird das Recht inhaltlich eingetragen, einschließlich der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein solches Recht.

(6) In der Spalte 7 erfolgt die Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 4 vermerkten Rechte, einschließlich der Beschränkungen des Berechtigten in der Verfügung über ein solches Recht, wenn die Beschränkung erst nachträglich eintritt.

(7) In der Spalte 10 werden die in den Spalten 3, 4 und 6, 7 eingetragenen Vermerke gelöscht.

(8) Bei Eintragungen in den Spalten 7 und 10 ist in den Spalten 5 und 8 die laufende Nummer, unter der die betroffene Eintragung in der Spalte 1 eingetragen ist, und in den Spalten 6 und 9 der von der Veränderung oder Löschung betroffene Betrag des Rechts anzugeben.

§ 12

(1) Eine Vormerkung wird eingetragen:

- a) wenn die Vormerkung den Anspruch auf Übertragung des Eigentums sichert, in den Spalten 1 bis 3 der zweiten Abteilung;
- b) wenn die Vormerkung den Anspruch auf Einräumung eines anderen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht sichert, in der für die endgültige Eintragung bestimmten Abteilung und Spalte;
- c) in allen übrigen Fällen in der für Veränderungen bestimmten Spalte der Abteilung, in welcher das von der Vormerkung betroffene Recht eingetragen ist.

(2) Diese Vorschriften sind bei der Eintragung eines Widerspruchs entsprechend anzuwenden.

DRITTER ABSCHNITT

Die Eintragungen

§ 13

(1) Bei der Vereinigung und der Zuschreibung von Grundstücken (§ 6 Abs. 6 Buchstabe b und c) sind die sich auf die beteiligten Grundstücke beziehenden Eintragungen in den Spalten 1 bis 4 rot zu unterstreichen. Das durch die Vereinigung oder Zuschreibung entstehende Grundstück ist unter einer neuen laufenden Nummer einzutragen; neben dieser Nummer ist in der Spalte 2 auf die bisherigen laufenden Nummern der beteiligten Grundstücke zu verweisen, sofern sie schon auf demselben Grundbuchblatt eingetragen waren.

(2) Bisherige Grundstücksteile (§ 6 Abs. 6 Buchstabe d) werden unter neuen laufenden Nummern eingetragen; neben diesen Nummern ist in der Spalte 2 auf die bisherige laufende Nummer des Grundstücks zu verweisen. Die Eintragungen, die sich auf das ursprüngliche Grundstück beziehen, sind in den Spalten 1 bis 4 rot zu unterstreichen.

(3) Wird ein Grundstück ganz beschrieben, so sind die Eintragungen in den Spalten 1 bis 6, die sich auf dieses Grundstück beziehen, sowie die Vermerke in den drei Abteilungen, die ausschließlich das abgeschriebene Grundstück betreffen, rot zu unterstreichen. Dasselbe gilt für die nach § 3 Abs. 5 der Grundbuchordnung eingetragenen Miteigentumsanteile, wenn nach § 3 Abs. 8 und 9 der Grundbuchordnung für das ganze gemeinschaftliche Grundstück ein Blatt angelegt wird.

(4) Wird ein Grundstücksteil beschrieben, so ist Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Besteht das Grundstück aus mehreren Teilen, die in dem amtlichen Verzeichnis im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung als selbständige Teile aufgeführt sind, und wird ein solcher Teil beschrieben, so kann das Grundbuchamt von der Eintragung der bei dem Grundstück verbleibenden Teile unter neuer laufender Nummer absehen; in diesem Fall sind lediglich die Angaben zu dem abgeschriebenen Teil rot zu unterstreichen; ist die Gesamtgröße angegeben, so ist auch diese rot zu unterstreichen und die neue Gesamtgröße in Spalte 4 des Bestandsverzeichnisses anzugeben. Ist das Grundstück nach Maßgabe des § 6 Abs. 4 bezeichnet, so ist auch in dem bei den Grundakten aufzubewahrenden beglaubigten Auszug aus dem maßgebenden amtlichen Verzeichnis der Grundstücke die Abschreibung zu vermerken; eine ganz oder teilweise abgeschriebene Parzelle ist rot zu unterstreichen; eine bei dem Grundstück verbleibende Restparzelle ist am Schluss neu einzutragen.

(5) Die Vorschriften der Absätze 3 und 4 gelten auch für den Fall des Ausscheidens eines Grundstücks oder Grundstücksteils aus dem Grundbuch (§ 3 Abs. 3 der Grundbuchordnung).

§ 14

(1) Wird ein Vermerk über eine Veränderung eines Rechts, das dem jeweiligen Eigentümer eines auf dem Blatt verzeichneten Grundstücks zusteht, eingetragen, so ist der frühere Vermerk in den Spalten 3 und 4 insoweit rot zu unterstreichen, als er durch den Inhalt des Veränderungsvermerks gegenstandslos wird. Ferner ist bei der bisherigen Eintragung in Spalte 1 ein Hinweis auf die laufende Nummer des Veränderungsvermerks einzutragen.

(2) Im Falle der Abschreibung eines solchen Rechts sind in den Spalten 1 bis 6 des Bestandsverzeichnisses die Eintragungen, die sich auf dieses Recht beziehen, rot zu unterstreichen.

§ 15

(1) Zur Bezeichnung des Berechtigten sind im Grundbuch anzugeben:

- a) bei natürlichen Personen der Name (Vorname und Familienname), der Beruf, der Wohnort sowie nötigenfalls andere die Berechtigten deutlich kennzeichnende Merkmale (zum Beispiel das Geburtsdatum); das Geburtsdatum ist stets anzugeben, wenn es sich aus den Eintragungsunterlagen ergibt; wird das Geburtsdatum angegeben, so bedarf es nicht der Angabe des Berufs und des Wohnorts;
- b) bei juristischen Personen, Handels- und Partnerschaftsgesellschaften der Name oder die Firma und der Sitz.

(2) Bei Eintragungen für den Fiskus, eine Gemeinde oder eine sonstige juristische Person des öffentlichen Rechts, kann auf Antrag des Berechtigten der Teil seines Vermögens, zu dem das eingetragene Grundstück oder Recht gehört, oder die Zweckbestimmung des Grundstücks oder des Rechts durch einen dem Namen des Berechtigten in Klammern beizufügenden Zusatz bezeichnet werden. Auf Antrag kann auch angegeben werden, durch welche Behörde der Fiskus vertreten wird.

(3) Steht das Eigentum oder ein beschränktes dingliches Recht nach dem Inhalt des Grundbuchs den Mitgliedern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zur gesamten Hand zu und wird diese Gesellschaft bürgerlichen Rechts eine Handels- oder Partnerschaftsgesellschaft, so ist das Grundbuch auf Antrag zu berichtigen, indem die Handelsgesellschaft oder die Partnerschaft als Eigentümerin oder Inhaberin des Rechts eingetragen wird. Zum Nachweis genügt eine Bescheinigung des Registergerichts über die Eintragung und darüber, dass die Handelsgesellschaft oder die Partnerschaft nach dem eingereichten Vertrag aus der Gesellschaft bürgerlichen Rechts hervorgegangen ist. Die Sätze 1 und 2 gelten für Vormerkungen und Widersprüche zugunsten der Gesellschaft bürgerlichen Rechts sinngemäß.

§ 16

Bei der Eintragung eines neuen Eigentümers sind die Vermerke in den Spalten 1 bis 4 der ersten Abteilung, die sich auf den bisher eingetragenen Eigentümer beziehen, rot zu unterstreichen.

§ 17

(1) Bei Reallasten, Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden sind die in das Grundbuch einzutragenden Geldbeträge (§ 1107, § 1115 Abs. 1, § 1190 Abs. 1, §§ 1192, 1199 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) in den Vermerken über die Eintragung des Rechts mit Buchstaben zu schreiben. Das gleiche gilt für die Eintragung einer Veränderung oder einer Löschung bezüglich eines Teilbetrags eines Rechts sowie im Falle des § 882 des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Eintragung des Höchstbetrags des Wertersatzes.

(2) Wird in der zweiten oder dritten Abteilung eine Eintragung ganz gelöscht, so ist sie rot zu unterstreichen. Dasselbe gilt für Vermerke, die ausschließlich die gelöschte Eintragung betreffen. Die rote Unterstreichung kann dadurch ersetzt werden, dass über der ersten und unter der letzten Zeile der Eintragung oder des Vermerks ein waagerechter roter Strich gezogen wird und beide Striche durch einen von oben links nach unten rechts verlaufenden roten Schrägstrich verbunden werden; erstreckt sich eine Eintragung oder ein Vermerk auf mehr als eine Seite, so ist auf jeder Seite entsprechend zu verfahren. Im Falle der Löschung eines Erbbaurechts unter gleichzeitiger Eintragung der in § 31 Abs. 4 Satz 3 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzbl. S. 72) bezeichneten Vormerkung ist auf diese im Lösungsvermerk hinzuweisen.

(3) Wird in der zweiten oder dritten Abteilung ein Vermerk über eine Veränderung eingetragen, nach dessen aus dem Grundbuch ersichtlichen Inhalt ein früher eingetragener Vermerk ganz oder teilweise gegenstandslos wird, so ist der frühere Vermerk insoweit rot zu unterstreichen. Wird der früher eingetragene Vermerk ganz gegenstandslos, so gilt Absatz 2 Satz 3 entsprechend.

(4a) Bei Teilabtretungen der in der dritten Abteilung eingetragenen Rechte ist der in Spalte 5 einzutragenden Nummer ein Buchstabe hinzuzufügen.

(4b) Werden von einem Teilbetrag weitere Teilbeträge abgetreten, so ist der in Spalte 5 einzutragenden Nummer außer dem nach Absatz 4a vorgesehenen Buchstaben eine römische Zahl beizufügen.

(5) Wird eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld teilweise gelöscht, so ist in der Spalte 3 der dritten Abteilung der gelöschte Teil von dem Betrag abzuschreiben. Bezieht sich diese Löschung auf einen Teilbetrag (Absätze 4a, 4b), so ist der gelöschte Teil auch in Spalte 6 von dem Teilbetrag abzuschreiben.

§ 17a

§ 17 Abs. 2 Satz 3 ist auch bei Löschungen in dem Bestandsverzeichnis oder in der ersten Abteilung sinngemäß anzuwenden.

§ 18

Angaben über den Rang eines eingetragenen Rechts sind bei allen beteiligten Rechten zu vermerken.

§ 19

(1) In den Fällen des § 12 Abs. 1 Buchstabe b und c ist bei Eintragung der Vormerkung die rechte Hälfte der Spalte für die endgültige Eintragung freizulassen. Das gilt jedoch nicht, wenn es sich um eine Vormerkung handelt, die einen Anspruch auf Aufhebung eines Rechts sichert.

(2) Soweit die Eintragung der Vormerkung durch die endgültige Eintragung ihre Bedeutung verliert, ist sie rot zu unterstreichen.

(3) Diese Vorschriften sind bei der Eintragung eines Widerspruchs entsprechend anzuwenden.

§ 20

Sind bei einer Eintragung mehrere Spalten desselben Abschnitts oder derselben Abteilung auszufüllen, so gelten die sämtlichen Vermerke im Sinne des § 44 der Grundbuchordnung nur als eine Eintragung.

§ 21

(1) Eintragungen sind deutlich und ohne Abkürzungen herzustellen. In dem Grundbuch darf nichts radiert und nichts unleserlich gemacht werden.

(2) Für Eintragungen, die mit gleichlautendem Text in einer größeren Zahl von Grundbuchblättern vorzunehmen sind, ist die Verwendung von Stempeln mit Genehmigung der Landesjustizverwaltung oder der von ihr bestimmten Stelle zulässig.

(3) Die sämtlichen Eintragungen in das Bestandsverzeichnis und in der zweiten und dritten Abteilung sind an der zunächst freien Stelle in unmittelbarem Anschluss an die vorhergehende Eintragung derselben Spalte und ohne Rücksicht darauf, zu welcher Eintragung einer anderen Spalte sie gehören, vorzunehmen.

(4) Sollen bei einem in Loseblattform geführten Grundbuch Eintragungen gedruckt werden, so kann abweichend von Absatz 3 der vor ihnen noch vorhandene freie Eintragungsraum in den Spalten, auf die sich die zu druckende Eintragung erstreckt, nach Maßgabe der folgenden Vorschriften gesperrt werden. Unmittelbar im Anschluss an die letzte Eintragung wird der nicht zu unterzeichnende Hinweis angebracht: „Anschließendem Eintragungsraum gesperrt im Hinblick auf nachfolgende Eintragung“; für den Hinweis können Stempel verwendet werden, ohne dass es der Genehmigung nach Absatz 2 bedarf. Sodann werden auf jeder Seite in dem freien Eintragungsraum oben und unten über die ganze Breite der betroffenen Spalten waagerechte Striche gezogen und diese durch einen von oben

links nach unten rechts verlaufenden Schrägstrich verbunden. Der obere waagerechte Strich ist unmittelbar im Anschluss an den in Satz 2 genannten Hinweis und, wenn dieser bei einer sich über mehrere Seiten erstreckenden Sperrung auf einer vorhergehenden Seite angebracht ist, außerdem auf jeder folgenden Seite unmittelbar unter der oberen Begrenzung des Eintragungsraumes, der untere waagerechte Strich unmittelbar über der unteren Begrenzung des zu sperrenden Raumes jeder Seite zu ziehen. Liegen nicht sämtliche betroffenen Spalten auf einer Seite nebeneinander, so ist die Sperrung nach den vorstehenden Vorschriften für die Spalten, die nebeneinander liegen, jeweils gesondert vorzunehmen.

§ 22

Die nähere Einrichtung und die Ausfüllung des Grundbuchblatts ergibt sich aus dem in Anlage 1 beigefügten Muster. Die darin befindlichen Probeeintragungen sind als Beispiele nicht Teil dieser Verfügung.

§ 23

- (1) Bietet ein Grundbuchblatt für Neueintragungen keinen Raum mehr, so ist es umzuschreiben.
- (2) Eine Fortsetzung eines Grundbuchblatts auf einem anderen, auch auf einem geschlossenen Blatt desselben oder eines anderen Bandes ist unzulässig.

VIERTER ABSCHNITT

Die Grundakten

§ 24

- (1) Die Urkunden und Abschriften, die nach § 10 der Grundbuchordnung von dem Grundbuchamt aufzubewahren sind, werden zu den Grundakten genommen, und zwar die Bewilligung der Eintragung eines Erbbaurechts zu den Grundakten des Erbbaugrundbuchs.
- (2) Betrifft ein Schriftstück der in Absatz 1 bezeichneten Art Eintragungen auf verschiedenen Grundbuchblättern desselben Grundbuchamts, so ist es zu den Grundakten eines der beteiligten Blätter zu nehmen; in den Grundakten der anderen Blätter ist auf diese Grundakten zu verweisen.
- (3) Ist ein Schriftstück der in Absatz 1 bezeichneten Art in anderen der Vernichtung nicht unterliegenden Akten des Amtsgerichts enthalten, welches das Grundbuch führt, so genügt eine Verweisung auf die anderen Akten.
- (4) Bei den Grundakten ist ein in seiner Einrichtung dem Grundbuchblatt entsprechender Vordruck (Handblatt) zu verwahren, welcher eine wörtliche Wiedergabe des gesamten Inhalts des Grundbuchblatts enthält. Die mit der Führung des Grundbuchs beauftragten Beamten haben für die Übereinstimmung des Handblatts mit dem Grundbuchblatt zu sorgen.

§ 24a

Urkunden oder Abschriften, die nach § 10 der Grundbuchordnung bei den Grundakten aufzubewahren sind, sollen tunlichst doppelseitig beschrieben sein, nur die Eintragungsunterlagen enthalten und nur einmal zu der betreffenden Grundakte eingereicht werden. § 18 der Grundbuchordnung findet insoweit keine Anwendung. Das Bundesministerium der Justiz gibt hierzu im Einvernehmen mit den Landesjustizverwaltungen und der Bundesnotarkammer Empfehlungen heraus.

FÜNFTER ABSCHNITT

Der Zuständigkeitswechsel

§ 25

- (1) Geht die Zuständigkeit für die Führung eines Grundbuchblatts auf ein anderes Grundbuchamt über, so ist das bisherige Blatt zu schließen; dem anderen Grundbuchamt sind die Grundakten zu

übersenden, nachdem die wörtliche Übereinstimmung des Handblatts mit dem Grundbuchblatt von dem /*Richter*/ und dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle bescheinigt ist.

(2a) In der Aufschrift des neuen Blattes ist auf das bisherige Blatt zu verweisen.

(2b) Gelöschte Eintragungen werden in das neue Blatt insoweit übernommen, als dies zum Verständnis der noch gültigen Eintragungen erforderlich ist. Im übrigen sind nur die laufenden Nummern der Eintragungen mit dem Vermerk „Gelöscht“ zu übernehmen. Die Übernahme der Nummern der Eintragungen mit dem Vermerk „Gelöscht“ kann unterbleiben und der Bestand an Eintragungen unter neuen laufenden Nummern übernommen werden, wenn Unklarheiten nicht zu besorgen sind.

(2c) Die Übereinstimmung des Inhalts des neuen Blattes mit dem Inhalt des bisherigen Blattes ist im Bestandsverzeichnis und jeder Abteilung von dem /*Richter*/ und dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu bescheinigen. Die Bescheinigung kann im Bestandsverzeichnis oder einer Abteilung mehrfach erfolgen, wenn die Spalten nicht gleich weit ausgefüllt sind. Befinden sich vor einer Bescheinigung leergebliebene Stellen, so sind sie zu durchkreuzen.

(2d) Das Grundbuchamt, welches das neue Blatt anlegt, hat dem früher zuständigen Grundbuchamt die Bezeichnung des neuen Blattes mitzuteilen. Diese wird dem Schließungsvermerk (§ 36 Buchstabe b) auf dem alten Blatt hinzugefügt.

(3a) Geht die Zuständigkeit für die Führung des Grundbuchs über eines von mehreren, auf einem gemeinschaftlichen Blatt eingetragenen Grundstücken oder über einen Grundstücksteil auf ein anderes Grundbuchamt über, so ist das Grundstück oder der Grundstücksteil abzuschreiben. Dem anderen Grundbuchamt sind ein beglaubigter Auszug aus dem Handblatt sowie die Grundakten zwecks Anfertigung von Abschriften und Auszügen der das abgeschriebene Grundstück betreffenden Urkunden zu übersenden.

(3b) Ist der Übergang der Zuständigkeit von einem vorherigen, die Eintragung des neuen Eigentümers erfordernden Wechsel des Eigentums abhängig, so hat das bisher zuständige Grundbuchamt den neuen Eigentümer auf einem neu anzulegenden Blatt einzutragen; sodann ist nach den Absätzen 1 und 2 zu verfahren. Das bisher zuständige Grundbuchamt kann jedoch auch, wenn der Übergang der Zuständigkeit auf das andere Grundbuchamt durch Verständigung mit diesem gesichert ist, die Eintragung des neuen Eigentümers mit dem Abschreibungsvermerk verbinden und sodann nach Absatz 3a verfahren, falls durch die Verbindung Verwirrung nicht zu besorgen ist und andere gemäß § 16 Abs. 2 der Grundbuchordnung zu berücksichtigende Eintragungsanträge nicht vorliegen. Tritt in diesem Fall der Zuständigkeitswechsel infolge nachträglicher Ablehnung der Übernahme durch das andere Grundbuchamt nicht ein, so hat das Grundbuchamt ein neues Grundbuchblatt anzulegen.

(4) Im Abschreibungsvermerk (Absätze 3a und 3b Satz 2) ist die Bezeichnung des Blattes, auf das das Grundstück oder der Grundstücksteil übertragen wird, zunächst offen zu lassen. Sie wird auf Grund einer von dem nunmehr zuständigen Grundbuchamt dem früher zuständigen Grundbuchamt zu machenden Mitteilung nachgetragen. Im Falle des Absatzes 3b Satz 3 ist der Abschreibungsvermerk durch Nachtragen des neu angelegten Blattes zu ergänzen.

§ 26

(1) Geht bei einer Bezirksänderung die Führung des Grundbuchs in Ansehung aller Blätter eines Grundbuchbandes auf ein anderes Grundbuchamt über, so ist der Band an das andere Grundbuchamt abzugeben. Dasselbe gilt, wenn von der Bezirksänderung nicht alle, aber die meisten Blätter eines Bandes betroffen werden und die Abgabe den Umständen nach zweckmäßig ist.

(2a) Der abzugebende Band ist an das andere Grundbuchamt zu übersenden.

(2b) Die von der Bezirksänderung nicht betroffenen Grundbuchblätter sind zu schließen. Ihr Inhalt ist auf ein neues Grundbuchblatt zu übertragen. § 25 Abs. 2a bis 2c findet entsprechende Anwendung. In dem Schließungsvermerk (§ 36 Buchstabe b) ist die Bezeichnung des neuen Blattes anzugeben.

(3) Die abgegebenen Grundbuchbände und Blätter erhalten nach Maßgabe des § 2 Satz 2 und des § 3 neue Bezeichnungen. In der neuen Aufschrift (§ 5) sind in Klammern mit dem Zusatz „früher“ auch der bisherige Bezirk und die bisherigen Band- und Blattnummern anzugeben.

- (4) Mit den Grundbuchbänden sind die Grundakten sowie die sonstigen sich auf die darin enthaltenen Grundbuchblätter beziehenden und in Verwahrung des Gerichts befindlichen Schriftstücke abzugeben.
- (5) Bei Grundstücken, die kein Grundbuchblatt haben, sind die sich auf sie beziehenden Schriftstücke gleichfalls abzugeben.
- (6) Geht die Führung der Grundblätter eines ganzen Grundbuchbezirks auf ein anderes Grundbuchamt über, so sind auch die Sammelakten und Verzeichnisse (z. B. Katasterurkunden) abzugeben, soweit sie sich auf diesen Bezirk beziehen.
- (7) In den Fällen der Absätze 4, 5 und 6 ist über die Abgabe ein Vermerk zurückzubehalten.

§ 27

Die Vorschriften des § 25 und des § 26 Abs. 1, 2 und 3 sind entsprechend anzuwenden, wenn ein Grundstück in einen anderen Grundbuchbezirk desselben Grundbuchamts übergeht.

§ 27 a

- (1) Geht die Zuständigkeit für die Führung eines oder mehrerer Grundbuchblätter auf ein anderes Grundbuchamt über und wird bei beiden beteiligten Grundbuchämtern für die in Frage kommenden Bezirke das Grundbuch in Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen geführt, so sind die betroffenen Blätter nicht zu schließen, sondern an das nunmehr zuständige Grundbuchamt abzugeben. § 26 Abs. 3, 4, 6 und 7 ist entsprechend anzuwenden. Im Falle des § 27 ist nach Satz 1 und § 26 Abs. 3 zu verfahren.
- (2) Wird das Grundbuch in Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen nur bei einem der beteiligten Grundbuchämter für den in Frage kommenden Bezirk geführt, so ist nach § 25 Abs. 1 und 2, § 26 Abs. 3, 4, 6 und 7 zu verfahren. Im Falle des § 27 ist nach § 25 Abs. 1 und 2, § 26 Abs. 3 zu verfahren.

SECHSTER ABSCHNITT

Die Umschreibung von Grundbüchern

§ 28

- (1) Ein Grundbuchblatt ist, außer dem Fall des § 23 Abs. 1, umzuschreiben, wenn es unübersichtlich geworden ist.
- (2) Ein Grundbuchblatt kann umgeschrieben werden:
- wenn es durch Umschreibung wesentlich vereinfacht wird;
 - wenn außer ihm in demselben Grundbuchband keine oder nur wenige in Gebrauch befindliche Blätter enthalten sind und die Ausscheidung des Bandes angezeigt ist.

§ 29

Vor der Umschreibung hat der *Grundbuchrichter* Eintragungen, die von Amts wegen vorzunehmen sind, zu bewirken (z. B. §§ 4, 53 der Grundbuchordnung). Er hat über die Einleitung eines Lösungsverfahrens (§§ 84 bis 89 der Grundbuchordnung) oder eines Verfahrens zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§§ 90 bis 115 der Grundbuchordnung) zu beschließen und das Verfahren vor der Umschreibung durchzuführen; auch hat er gegebenenfalls die Beteiligten über die Beseitigung unrichtiger Eintragungen sowie über die Vereinigung oder Zuschreibung von Grundstücken zu belehren.

§ 30

- (1) Für das neue Blatt gelten die folgenden Bestimmungen:
- Das Blatt erhält die nächste fortlaufende Nummer; § 3 Abs. 2 ist anzuwenden.
 - In der Aufschrift des neuen Blattes ist auf das bisherige Blatt zu verweisen.
 - Gelöschte Eintragungen werden unter ihrer bisherigen laufenden Nummer in das neue Blatt insoweit übernommen, als dies zum Verständnis der noch gültigen Eintragungen erforderlich ist. Im

Grundbuchverfügung

- übrigen sind nur die laufenden Nummern der Eintragungen mit dem Vermerk „Gelöscht“ zu übernehmen. Die Übernahme der Nummern der Eintragungen mit dem Vermerk „Gelöscht“ kann unterbleiben und der Bestand an Eintragungen unter neuen laufenden Nummern übernommen werden, wenn Unklarheiten nicht zu besorgen sind.
- d) Die Eintragungsvermerke sind tunlichst so zusammenzufassen und zu ändern, dass nur ihr gegenwärtiger Inhalt in das neue Blatt übernommen wird.
 - e) Veränderungen eines Rechts sind tunlichst in den für die Eintragung des Rechts selbst bestimmten Spalten einzutragen; jedoch sind besondere Rechte (z. B. Pfandrechte), Löschungsvormerkungen sowie Vermerke, die sich auf mehrere Rechte gemeinsam beziehen, wieder in den für Veränderungen bestimmten Spalten einzutragen.
 - f) (weggefallen)
 - g) In der zweiten und dritten Abteilung ist der Tag der ersten Eintragung eines Rechts mit zu übertragen.
 - h) 1. Jeder übertragene Vermerk, dessen Unterzeichnung erforderlich ist, ist mit dem Zusatz „Umgeschrieben“ zu versehen und von dem /*Richter*/ und dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu unterzeichnen.
2. In Spalte 6 des Bestandsverzeichnisses genügt der Vermerk: „Bei Umschreibung des unübersichtlich gewordenen Blattes ... als Bestand eingetragen am ...“; der Vermerk in Spalte 4 der ersten Abteilung hat zu lauten: „Das auf dem unübersichtlich gewordenen Blatt ... eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes hier eingetragen am ...“.
 - i) In den Fällen des § 30 (§§ 31, 32) des Reichsgesetzes über die Bereinigung der Grundbücher vom 18. Juli 1930 (Reichsgesetzbl. I S. 305) ist nach Möglichkeit an Stelle der Bezugnahme auf das Aufwertungsgesetz ein Widerspruch mit dem in § 30 des Gesetzes über die Bereinigung der Grundbücher bezeichneten Inhalt einzutragen, sofern eine endgültige Klarstellung in einem Verfahren zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§§ 90 bis 115 der Grundbuchordnung) oder auf andere Weise nicht erreichbar ist.
- (2) Das umgeschriebene Blatt ist zu schließen. In dem Schließungsvermerk (§ 36 Buchstabe b) ist die Bezeichnung des neuen Blattes anzugeben.

§ 31

Die Durchführung der Umschreibung im einzelnen ergibt sich aus den in den Anlagen 2a und 2b beigefügten Mustern. § 22 Satz 2 gilt entsprechend.

§ 32

- (1) Die für das geschlossene Grundbuchblatt gehaltenen Grundakten werden unter entsprechender Änderung ihrer Bezeichnung für das neue Blatt weitergeführt. Nach dem umgeschriebenen Blatt ist ein neues Handblatt herzustellen. Das alte Handblatt ist bei den Grundakten zu verwahren; es ist deutlich als Handblatt des wegen Umschreibung geschlossenen Blattes zu kennzeichnen.
- (2) Mit Genehmigung der Landesjustizverwaltung oder der von ihr bestimmten Stelle können auch die für das geschlossene Grundbuchblatt gehaltenen Akten geschlossen werden. Das alte Handblatt und Urkunden, auf die eine Eintragung in dem neuen Grundbuchblatt sich gründet oder Bezug nimmt, können zu den Grundakten des neuen Blattes genommen werden; in diesem Fall ist Absatz 1 Satz 3 Halbsatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Übernahme ist in den geschlossenen Grundakten zu vermerken.

§ 33

- (1) Sind nur das Bestandsverzeichnis oder einzelne Abteilungen des Grundbuchblatts unübersichtlich geworden, so können sie für sich allein neu gefasst werden, falls dieser Teil des Grundbuchblatts hierfür genügend Raum bietet.
- (2a) § 29 ist entsprechend anzuwenden.
- (2b) Der neu zu fassende Teil des Grundbuchblatts ist durch einen quer über beide Seiten zu ziehenden rot-schwarzen Doppelstrich abzuschließen und darunter der Vermerk zu setzen: „Wegen Unüber-

sichtlichkeit neugefasst“. Die über dem Doppelstrich stehenden Eintragungen sind rot zu durchkreuzen.

(2c) § 30 Abs. 1 Buchstaben c, d, e, g, und i sind entsprechend anzuwenden, Buchstabe c jedoch mit Ausnahme seines Satzes 3.

(2d) 1. Jeder übertragene Vermerk, dessen Unterzeichnung erforderlich ist, ist mit dem Zusatz: „Bei Neufassung übertragen“ zu versehen und von dem /*Richter*/ und dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu unterzeichnen.

2. In Spalte 6 des Bestandsverzeichnisses genügt der Vermerk: „Bei Neufassung des unübersichtlich gewordenen Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am ...“.

(2e) Die nicht neu gefassten Teile des Grundbuchblatts bleiben unverändert.

SIEBENTER ABSCHNITT

Die Schließung des Grundbuchblatts

§ 34

Außer in den Fällen des § 25 Abs. 1, § 26 Abs. 2, § 27, § 27 a Abs. 2 und § 30 Abs. 2 wird das Grundbuchblatt geschlossen, wenn:

- a) alle auf einem Blatt eingetragenen Grundstücke aus dem Grundbuchblatt ausgeschieden sind;
- b) an Stelle des Grundstücke die Miteigentumsanteile der Miteigentümer nach § 3 Abs. 4 und 5 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragen werden und weitere Grundstücke nicht eingetragen sind;
- c) das Grundstück untergegangen ist.

§ 35

(1) Das Grundbuchblatt wird ferner geschlossen, wenn das Grundstück sich in der Örtlichkeit nicht nachweisen lässt.

(2) Vor der Schließung sind alle, denen ein im Grundbuch eingetragenes Recht an dem Grundstück oder an einem solchen Recht zusteht, aufzufordern, binnen einer vom Grundbuchamt zu bestimmenden angemessenen Frist das Grundstück in der Örtlichkeit nachzuweisen, mit dem Hinweis, dass nach fruchtlosem Ablauf der Frist das Blatt geschlossen werde. Die Aufforderung ist den Berechtigten, soweit ihre Person und ihr Aufenthalt dem Grundbuchamt bekannt ist, zuzustellen. Sie kann nach Ermessen des Grundbuchamts außerdem öffentlich bekanntgemacht werden; dies hat zu geschehen, wenn Person oder Aufenthalt eines Berechtigten dem Grundbuchamt nicht bekannt ist. Die Art der Bekanntmachung bestimmt das Grundbuchamt.

§ 36

Das Grundbuchblatt wird geschlossen, indem

- a) sämtliche Seiten des Blattes, soweit sie Eintragungen enthalten, rot durchkreuzt werden;
- b) ein Schließungsvermerk, in dem der Grund der Schließung anzugeben ist, in der Aufschrift eingetragen wird.

§ 37

(1) Geschlossene Grundbuchblätter dürfen zur Anlegung eines neuen Blattes nicht wieder verwendet werden.

(2a) Jedoch kann der zuständige /*Oberlandesgerichtspräsident*/ unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Verhältnisse bei allen oder einzelnen Grundbuchämtern seines Bezirks die Wiederverwendung geschlossener Grundbuchblätter zur Einrichtung eines neuen Blattes desselben Grundbuchbezirks gestatten, sofern dadurch eine nennenswerte Ersparnis erzielt und die Übersichtlichkeit des Grundbuchs nicht beeinträchtigt wird.

(2b) Das neue Blatt erhält die Nummer des alten Blattes unter Hinzufügung des Buchstabens „A“.

Grundbuchverfügung

(2c) Das alte Blatt ist in der Aufschrift, im Bestandsverzeichnis und in den drei Abteilungen, soweit sich darin Eintragungen befinden, durch einen quer über beide Seiten zu ziehenden rot-schwarzen Doppelstrich abzuschließen und darunter mit dem Vermerk zu versehen: „Wieder benutzt als Blatt Nr. ... A“. In der Aufschrift ist dieser Vermerk durch Angabe des Amtsgerichts und des Bezirks zu ergänzen. Die neuen Eintragungen haben unter neuen laufenden Nummern zu erfolgen.

(3) Absätze 2a bis 2c sind nicht anzuwenden, wenn das Grundbuch in Einzelheften mit herausnehmbaren Einlegebogen geführt wird. In diesem Fall kann jedoch nach Anordnung der Landesjustizverwaltung die Nummer eines geschlossenen Grundbuchblatts im Einzelheft für ein neues Blatt desselben Grundbuchbezirks unter Hinzufügung des Buchstabens A (B, C usw.) wiederverwendet werden.

ACHTER ABSCHNITT Die Beseitigung einer Doppelbuchung

§ 38

- (1) Ist ein Grundstück für sich allein auf mehreren Grundbuchblättern eingetragen, so gilt folgendes:
- Stimmen die Eintragungen auf den Blättern überein, so sind die Blätter bis auf eins zu schließen. Im Schließungsvermerk (§ 36 Buchstabe b) ist die Nummer des nicht geschlossenen Blattes anzugeben.
 1. Stimmen die Eintragungen auf den Blättern nicht überein, so sind alle Blätter zu schließen. Für das Grundstück ist ein neues Blatt anzulegen. Im Schließungsvermerk (§ 36 Buchstabe b) ist die Nummer des neuen Blattes anzugeben.
2. Das Grundbuchamt entscheidet darüber, welche Eintragungen aus den geschlossenen Blättern auf das neue Blatt zu übernehmen sind. Nicht übernommene Eintragungen sind durch Eintragung von Widersprüchen zu sichern. Das Grundbuchamt hat vor der Entscheidung, soweit erforderlich und tunlich, die Beteiligten zu hören und eine gütliche Einigung zu versuchen.
 - Die wirkliche Rechtslage bleibt durch die nach a und b vorgenommenen Maßnahmen unberührt.
- (2a) Ist ein Grundstück oder Grundstücksteil auf mehreren Grundbuchblättern eingetragen, und zwar wenigstens auf einem der Grundbuchblätter zusammen mit anderen Grundstücken oder Grundstücksteilen (§§ 4, 5, 6, 6a der Grundbuchordnung), so ist das Grundstück oder der Grundstücksteil von allen Blättern abzuschreiben. Für das Grundstück oder den Grundstücksteil ist ein neues Blatt anzulegen.
- (2b) Für die Anlegung des neuen Blattes gilt Absatz 1 Buchstabe b Nr. 2 entsprechend.
- (2c) Würde das nach den Absätzen 2a und 2b anzulegende neue Blatt mit einem der alten Blätter übereinstimmen, so wird dieses fortgeführt und das Grundstück oder der Grundstücksteil nur von den anderen alten Blättern abgeschrieben.
- (2d) Die wirkliche Rechtslage bleibt von den nach den Absätzen 2a bis 2c vorgenommenen Maßnahmen unberührt.

NEUNTER ABSCHNITT Die Bekanntmachung der Eintragungen

§ 39

- (1) (weggefallen)
- (2) (weggefallen)
- (3) Die Umschreibung eines Grundbuchblatts ist dem Eigentümer, den eingetragenen dinglich Berechtigten und der Katasterbehörde (Flurbuchbehörde, Vermessungsbehörde) bekanntzugeben. Inwieweit hiermit eine Mitteilung von etwaigen Änderungen der Eintragungsvermerke zu verbinden ist, bleibt, unbeschadet der Vorschrift des § 55 der Grundbuchordnung, dem Ermessen des *Grundbuchrichters* überlassen. Die Änderung der laufenden Nummern von Eintragungen (§ 30 Abs. 1 Buchstabe c

Satz 3) ist dem Eigentümer stets, einem eingetragenen dinglich Berechtigten, wenn sich die laufende Nummer seines Rechts ändert oder die Änderung für ihn sonst von Bedeutung ist, bekanntzugeben. Ist über eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld ein Brief erteilt, so ist bei der Bekanntgabe der Gläubiger aufzufordern, den Brief zwecks Berichtigung, insbesondere der Nummer des Grundbuchblatts, dem Grundbuchamt alsbald einzureichen.

(4) (weggefallen)

§ 40

(1) Geht die Zuständigkeit für die Führung des Grundbuchblatts infolge einer Bezirksänderung oder auf sonstige Weise auf ein anderes Grundbuchamt über (§§ 25, 26), so hat dieses hiervon den eingetragenen Eigentümer und die aus dem Grundbuch ersichtlichen dinglich Berechtigten unter Mitteilung der künftigen Aufschrift des Grundbuchblatts zu benachrichtigen. Die Vorschriften des § 39 Abs. 3 Satz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden. Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht, wenn die Änderung der Zuständigkeit sich auf sämtliche Grundstücke eines Grundbuchbezirks erstreckt und die Bezeichnung des Grundbuchbezirks sowie die Band- und Blattnummern unverändert bleiben.

(2) Die Vorschriften des Absatzes 1 Satz 1 und des § 39 Abs. 3 Satz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden, wenn ein Grundstück in einen anderen Grundbuchbezirk desselben Grundbuchamts übergeht (§ 27).

§ 41

(weggefallen)

§ 42

Erforderliche maschinell erstellte Zwischenverfügungen und die nach den §§ 55 bis 55b der Grundbuchordnung vorzunehmenden Mitteilungen müssen nicht unterschrieben werden. In diesem Fall soll auf dem Schreiben der Vermerk „Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und auch ohne Unterschrift wirksam“ angebracht sein. Zwischenverfügungen und Mitteilungen können, wenn die Kenntnisnahme durch den Empfänger allgemein sichergestellt ist und der Lauf von gesetzlichen Fristen wirksam in Gang gesetzt und überwacht werden kann, auch durch Bildschirmmitteilung oder in anderer Weise elektronisch erfolgen.

ZEHNTER ABSCHNITT

Grundbucheinsicht und -abschriften

§ 43

(1) Beauftragte inländischer öffentlicher Behörden sind befugt, das Grundbuch einzusehen und eine Abschrift zu verlangen, ohne dass es der Darlegung eines berechtigten Interesses bedarf.

(2) Dasselbe gilt für Notare sowie für Rechtsanwälte, die im nachgewiesenen Auftrag eines Notars das Grundbuch einsehen wollen, für öffentlich bestellte Vermessungsingenieure und dinglich Berechtigte, soweit Gegenstand der Einsicht das betreffende Grundstück ist. Unbeschadet dessen ist die Einsicht in das Grundbuch und die Erteilung von Abschriften hieraus zulässig, wenn die für den Einzelfall erklärte Zustimmung des eingetragenen Eigentümers dargelegt wird.

§ 44

(1) Grundbuchabschriften sind auf Antrag zu beglaubigen.

(2) Die Bestätigung oder Ergänzung früher gefertigter Abschriften ist zulässig. Eine Ergänzung einer früher erteilten Abschrift soll unterbleiben, wenn die Ergänzung gegenüber der Erteilung einer Abschrift durch Ablichtung einen unverhältnismäßigen Arbeitsaufwand, insbesondere erhebliche oder zeitraubende Schreiarbeiten erfordern würde; andere Versagungsgründe bleiben unberührt.

(3) Auf einfachen Abschriften ist der Tag anzugeben, an dem sie gefertigt sind. Der Vermerk ist jedoch nicht zu unterzeichnen.

(4) Von gelöschten Eintragungen wird lediglich die laufende Nummer der Eintragung mit dem Vermerk „Gelöscht“ in die Abschrift aufgenommen. Dies gilt nicht, wenn ihre Aufnahme in vollem Wortlaut beantragt ist oder soweit die Abschrift durch Ablichtung hergestellt wird.

§ 45

(1) Die Erteilung einer beglaubigten Abschrift eines Teils des Grundbuchblatts ist zulässig.

(2) In diesem Fall sind in die Abschrift die Eintragungen aufzunehmen, welche den Gegenstand betreffen, auf den sich die Abschrift beziehen soll. In dem Beglaubigungsvermerk ist der Gegenstand anzugeben und zu bezeugen, dass weitere ihn betreffende Eintragungen in dem Grundbuch nicht enthalten sind.

(3) Im übrigen ist das Grundbuchamt den Beteiligten gegenüber zur Auskunftserteilung nur auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschrift verpflichtet. Die Erteilung eines abgekürzten Auszugs aus dem Inhalt des Grundbuchs ist nicht zulässig.

§ 46

(1) Die Einsicht von Grundakten ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt, auch soweit es sich nicht um die in § 12 Abs. 1 Satz 2 der Grundbuchordnung bezeichneten Urkunden handelt.

(2) Die Vorschrift des § 43 ist auf die Einsicht von Grundakten entsprechend anzuwenden.

(3) Soweit die Einsicht gestattet ist, kann eine Abschrift verlangt werden, die auf Antrag auch zu beglaubigen ist.

ELFTER ABSCHNITT

Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe

§ 47

Die Hypothekenbriefe sind mit einer Überschrift zu versehen, welche die Worte „Deutscher Hypothekenbrief“ und die Bezeichnung der Hypothek (§ 56 Abs. 1 der Grundbuchordnung) enthält, über die der Brief erteilt wird. Die laufende Nummer, unter der die Hypothek in der dritten Abteilung des Grundbuchs eingetragen ist, ist dabei in Buchstaben zu wiederholen.

§ 48

(1) Wird eine Hypothek im Grundbuch teilweise gelöscht, so ist auf dem Brief der Betrag, für den die Hypothek noch besteht, neben der in der Überschrift enthaltenen Bezeichnung des Rechts durch den Vermerk ersichtlich zu machen: „Noch gültig für (Angabe des Betrags).“ Der alte Betrag ist rot zu unterstreichen.

(2) In derselben Weise ist bei der Herstellung von Teilhypothekenbriefen auf dem bisherigen Brief der Betrag ersichtlich zu machen, auf den sich der Brief noch bezieht.

§ 49

Vermerke über Eintragungen, die nachträglich bei der Hypothek erfolgen, sowie Vermerke über Änderungen der im § 57 der Grundbuchordnung genannten Angaben werden auf dem Brief im Anschluss an den letzten vorhandenen Vermerk oder, wenn hierfür auf dem Brief kein Raum mehr vorhanden ist, auf einen mit dem Brief zu verbindenden besonderen Bogen gesetzt.

§ 49a

Wird der Grundpfandrechtsbrief nicht ausgehändigt, soll er durch die Post mit Zustellungsurkunde oder durch Einschreiben versandt werden. Die Landesjustizverwaltungen können durch Geschäftsanweisung oder Erlaß ein anderes Versendungsverfahren bestimmen. Bestehende Anweisungen oder Erlasse bleiben unberührt.

§ 50

Die in § 58 Abs. 1 und § 59 Abs. 2 der Grundbuchordnung sowie in § 49 dieser Verfügung vorgeschriebene Verbindung erfolgt durch Schnur und Siegel.

§ 51

Die Vorschriften der §§ 47 bis 50 sind auf Grundschul- und Rentenschuldbriefe entsprechend anzuwenden. In der Überschrift eines Rentenschuldbriefes ist der Betrag der einzelnen Jahresleistung, nicht der Betrag der Ablösungssumme, anzugeben.

§ 52

(1) Für die Hypotheken-, Grundschul- und Rentenschuldbriefe dienen die Anlagen 3 bis 8 als Muster.
 (2) Für die Ausfertigung der Hypotheken-, Grundschul- und Rentenschuldbriefe sind die amtlich ausgegebenen, mit laufenden Nummern versehenen Vordrucke nach näherer Anweisung der Landesjustizverwaltung zu verwenden.

§ 53

(1) Ist nach dem Gesetz ein Hypotheken-, Grundschul- oder Rentenschuldbrief unbrauchbar zu machen, so wird, nachdem die bei dem Recht bewirkte Grundbucheintragung auf dem Brief vermerkt ist, der Vermerk über die erste Eintragung des Rechts durchstrichen und der Brief mit Einschnitten versehen.
 (2) Ist verfügt worden, dass der Brief unbrauchbar zu machen ist, und ist in den Grundakten ersichtlich gemacht, dass die Verfügung ausgeführt ist, so ist der Brief mit anderen unbrauchbar gemachten Briefen zu Sammelakten zu nehmen. Die Sammelakten sind für das Kalenderjahr anzulegen und am Schluss des folgenden Kalenderjahres zu vernichten. In der Verfügung kann angeordnet werden, dass ein unbrauchbar gemachter Brief während bestimmter Zeit bei den Grundakten aufzubewahren ist.

ZWÖLFTER ABSCHNITT**Das Erbbaugrundbuch****§ 54**

Auf das für ein Erbbaurecht anzulegende besondere Grundbuchblatt (§ 14 Abs. 1 der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 – Reichsgesetzbl. S. 72) sind die vorstehenden Vorschriften entsprechend anzuwenden, soweit sich nicht aus den §§ 55 bis 59 Abweichendes ergibt.

§ 55

(1) Das Erbbaugrundbuchblatt erhält die nächste fortlaufende Nummer des Grundbuchs, in dem das belastete Grundstück verzeichnet ist.
 (2) In der Aufschrift ist unter die Blattnummer in Klammern das Wort Erbbaugrundbuch zu setzen.

§ 56

(1) Im Bestandsverzeichnis sind in dem durch die Spalten 2 bis 4 gebildeten Raum einzutragen:
 a) die Bezeichnung „Erbbaurecht“ sowie die Bezeichnung des belasteten Grundstücks, wobei der Inhalt der Spalten 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses des belasteten Grundstücks in die Spalten 3 und 4 des Erbbaugrundbuchs zu überheben ist;
 b) der Inhalt des Erbbaurechts;
 c) im unmittelbaren Anschluss an die Eintragung unter Buchstabe b der Eigentümer des belasteten Grundstücks;
 d) Veränderungen der unter den Buchstaben a bis c genannten Vermerke.
 (2) Bei Eintragung des Inhalts des Erbbaurechts (Absatz 1 Buchstabe b) ist die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung zulässig; jedoch sind Beschränkungen des Erbbaurechts durch Bedingungen,

Grundbuchverfügung

Befristungen oder Verfügungsbeschränkungen (§ 5 der Erbbaurechtsverordnung) ausdrücklich einzutragen.

(3) In der Spalte 1 ist die laufende Nummer der Eintragung anzugeben.

(4) In der Spalte 6 sind die Vermerke über die Berichtigungen des Bestandes des belasteten Grundstücks, die auf dem Blatt dieses Grundstücks zur Eintragung gelangen (§ 6 Abs. 6 Buchstabe e), einzutragen. In der Spalte 5 ist hierbei auf die laufende Nummer hinzuweisen, unter der die Berichtigung in den Spalten 3 und 4 eingetragen wird.

(5) Verliert durch die Eintragung einer Veränderung nach ihrem aus dem Grundbuch ersichtlichen Inhalt ein früherer Vermerk ganz oder teilweise seine Bedeutung, so ist er insoweit rot zu unterstreichen.

(6) Die Löschung des Erbbaurechts ist in der Spalte 8 zu vermerken.

§ 57

(1) Die erste Abteilung dient zur Eintragung des Erbbauberechtigten.

(2) Im übrigen sind auf die Eintragungen im Bestandsverzeichnis sowie in den drei Abteilungen die für die Grundbuchblätter über Grundstücke geltenden Vorschriften (Abschnitte II, III) entsprechend anzuwenden.

§ 58

Die nähere Einrichtung und die Ausfüllung des für ein Erbbaurecht anzulegenden besonderen Grundbuchblatts ergibt sich aus dem in der Anlage 9 beigefügten Muster. § 22 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 59

Bei der Bildung von Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefen ist kenntlich zu machen, dass der belastete Gegenstand ein Erbbaurecht ist.

§ 60

Die vorstehenden Vorschriften sind auf die nach /* § 8 */ der Grundbuchordnung anzulegenden Grundbuchblätter mit folgenden Maßgaben entsprechend anzuwenden:

- a) In der Aufschrift ist an Stelle des Wortes „Erbbaugrundbuch“ (§ 55 Abs. 2) das Wort „Erbbaurecht“ zu setzen;
- b) bei der Eintragung des Inhalts des Erbbaurechts ist die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 56 Abs. 2) unzulässig.

DREIZEHNTER ABSCHNITT

Vorschriften über das maschinell geführte Grundbuch

ERSTER UNTERABSCHNITT

Das maschinell geführte Grundbuch

§ 61 Grundsatz

Für das maschinell geführte Grundbuch und das maschinell geführte Erbbaugrundbuch gelten die Bestimmungen dieser Verordnung und, wenn es sich um Wohnungsgrundbuchblätter handelt, auch die Wohnungsgrundbuchverfügung und die sonstigen allgemeinen Ausführungsvorschriften, soweit im folgenden nichts abweichendes bestimmt wird.

§ 62 Begriff des maschinell geführten Grundbuchs

Bei dem maschinell geführten Grundbuch ist der in den dafür bestimmten Datenspeicher aufgenommene und auf Dauer unverändert in lesbarer Form wiedergabefähige Inhalt des Grundbuchblatts

(§ 3 Abs. 1 Satz 1 der Grundbuchordnung) das Grundbuch. Die Bestimmung des Datenspeichers nach Satz 1 kann durch Verfügung der zuständigen Stelle geändert werden, wenn dies dazu dient, die Erhaltung und die Abrufbarkeit der Daten sicherzustellen oder zu verbessern, und die Daten dabei nicht verändert werden. Die Verfügung kann auch in allgemeiner Form und vor Eintritt eines Änderungsfalls getroffen werde.

§ 63 Gestaltung des maschinell geführten Grundbuchs

Der Inhalt des maschinell geführten Grundbuchs muss auf dem Bildschirm und in Ausdrucken so sichtbar gemacht werden können, wie es den durch diese Verordnung und die Wohnungsgrundbuchverfügung vorgeschriebenen Vordrucke entspricht. Die Vorschriften, die Grundbuchbände voraussetzen, sind nicht anzuwenden.

§ 64 Anforderungen an Anlagen und Programme

(1) Für das maschinell geführte Grundbuch dürfen nur Anlagen und Programme verwendet werden, die den bestehenden inländischen oder international anerkannten technischen Anforderungen an die maschinell geführte Verarbeitung geschützter Daten entsprechen. Sie sollen über die in Absatz 2 bezeichneten Grundfunktionen verfügen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist, soweit es nicht durch ein inländisches oder ausländisches Prüfzeugnis bescheinigt wird, durch die zuständige Landesjustizverwaltung in geeigneter Weise festzustellen.

(2) Das eingesetzte Datenverarbeitungssystem soll gewährleisten, dass

1. seine Funktionen nur genutzt werden können, wenn sich der Benutzer dem System gegenüber identifiziert und authentisiert (Identifikation und Authentisierung),
2. die eingeräumten Benutzungsrechte im System verwaltet werden (Berechtigungsverwaltung),
3. die eingeräumten Benutzungsrechte von dem System geprüft werden (Berechtigungsprüfung),
4. die Vornahme von Veränderungen und Ergänzungen des maschinell geführten Grundbuchs im System protokolliert wird (Beweissicherung),
5. eingesetzte Subsysteme ohne Sicherheitsrisiken wiederhergestellt werden können (Wiederaufbereitung),
6. etwaige Verfälschungen der gespeicherten Daten durch Fehlfunktionen des Systems durch geeignete technische Prüfmechanismen rechtzeitig bemerkt werden können (Unverfälschtheit),
7. die Funktionen des Systems fehlerfrei ablaufen und auftretende Fehlfunktionen unverzüglich gemeldet werden (Verlässlichkeit der Dienstleistung),
8. der Austausch von Daten aus dem oder für das Grundbuch im System und bei Einsatz öffentlicher Netze sicher erfolgen kann (Übertragungssicherheit).

Das System soll nach Möglichkeit Grundbuchdaten übernehmen können, die in Systemen gespeichert sind, die die Führung des Grundbuchs in Papierform unterstützen.

§ 65 Sicherung der Anlagen und Programme

(1) Die Datenverarbeitungsanlage ist so aufzustellen, dass sie keinen schädlichen Witterungseinwirkungen ausgesetzt ist, kein Unbefugter Zugang zu ihr hat und ein Datenverlust bei Stromausfall vermieden wird. In dem Verfahren ist durch geeignete systemtechnische Vorkehrungen sicherzustellen, dass nur die hierzu ermächtigten Personen Zugriff auf die Programme und den Inhalt der maschinell geführten Grundbuchblätter haben. Die Anwendung der Zugangssicherungen und Datensicherungsverfahren ist durch Dienstanweisung sicherzustellen.

(2) Ist die Datenverarbeitungsanlage an ein öffentliches Telekommunikationsnetz angeschlossen, müssen Sicherungen gegen ein Eindringen unbefugter Personen oder Stellen in das Verarbeitungssystem (Hacking) getroffen werden.

§ 66 Sicherung der Daten

(1) Das Datenverarbeitungssystem soll so angelegt werden, dass die eingegebenen Eintragungen auch dann gesichert sind, wenn sie noch nicht auf Dauer unverändert in lesbarer Form wiedergegeben werden können.

(2) Das Grundbuchamt bewahrt mindestens eine vollständige Sicherungskopie aller bei ihm maschinell gefuhrten Grundbuchblätter auf. Sie ist mindestens am Ende eines jeden Arbeitstages auf den Stand zu bringen, den die Daten der maschinell gefuhrten Grundbuchblätter (§ 62) dann erreicht haben.

(3) Die Kopie ist so aufzubewahren, dass sie bei einer Beschädigung der maschinell gefuhrten Grundbuchblätter nicht in Mitleidenschaft gezogen und unverzuglich zugänglich gemacht werden kann. Im ubrigen gilt § 65 Abs. 1 sinngemäß.

ZWEITER UNTERABSCHNITT

Anlegung des maschinell gefuhrten Grundbuchs

§ 67 Festlegung der Anlegungsverfahren

Das Grundbuchamt entscheidet nach pflichtgemäßen Ermessen, ob es das maschinell gefuhrte Grundbuch durch Umschreibung nach § 68, durch Neufassung nach § 69 oder durch Umstellung nach § 70 anlegt. Die Landesregierungen oder die von diesen ermächtigten Landesjustizverwaltungen können in der Verordnung nach § 126 Abs. 1 Satz 1 der Grundbuchordnung die Anwendung eines der genannten Verfahren ganz oder teilweise vorschreiben. Sie können hierbei auch unterschiedliche Bestimmungen treffen. Der in dem Muster der Anlage 2 b zu dieser Verordnung vorgesehene Vermerk in der Aufschrift des neu anzulegenden Blattes wird durch den Freigabevermerk, der in dem Muster der Anlage 2 a zu dieser Verordnung vorgesehene Vermerk in der Aufschrift des abgeschriebenen Blattes wird durch den Abschreibevermerk nach § 71 ersetzt.

§ 68 Anlegung des maschinell gefuhrten Grundbuchs durch Umschreibung

(1) Ein bisher in Papierform gefuhrtes Grundbuchblatt kann auch umgeschrieben werden, wenn es maschinell gefuhrt werden soll. Die Umschreibung setzt nicht voraus, dass für neue Eintragungen in dem bisherigen Grundbuchblatt kein Raum mehr ist oder dass dieses unubersichtlich geworden ist.

(2) Für die Durchfuhrung der Umschreibung nach Absatz 1 gelten § 44 Abs. 3 der Grundbuchordnung und im ubrigen die Vorschriften des Abschnitts VI sowie § 39 Abs. 3 mit der Maßgabe, dass die zu ubernehmenden Angaben des umzuschreibenden Grundbuchblatts in den für das neue Grundbuchblatt bestimmten Datenspeicher durch Ubertragung dieser Angaben in elektronische Zeichen aufzunehmen sind. § 32 Abs. 1 Satz 2 und 3 und § 33 finden keine Anwendung.

(3) (weggefallen)

§ 69 Anlegung des maschinell gefuhrten Grundbuchs durch Neufassung

(1) Das maschinell gefuhrte Grundbuch kann durch Neufassung angelegt werden. Für die Neufassung gilt § 68, soweit hier nicht etwas abweichendes bestimmt wird.

(2) Das neugefasste Grundbuchblatt erhält keine neue Nummer. Im Bestandsverzeichnis soll, soweit zweckmäßig, nur der aktuelle Bestand, in den einzelnen Abteilungen nur der aktuelle Stand der eingetragenen Rechtsverhältnisse dargestellt werden. Soweit Belastungen des Grundstücks in einer einheitlichen Abteilung eingetragen sind, sollen sie, soweit tunlich, getrennt in einer zweiten und dritten Abteilung dargestellt werden. § 39 Abs. 3 gilt nicht.

(3) In Spalte 6 des Bestandsverzeichnisses ist der Vermerk „Bei Neufassung der Abteilung o/des Bestandsverzeichnisses als Bestand eingetragen am ...“ und in Spalte 4 der ersten Abteilung der Vermerk „Bei Neufassung der Abteilung ohne Eigentumswechsel eingetragen am ...“ einzutragen. Wird eine andere Abteilung neu gefasst, so ist in dem neugefassten Blatt der Vermerk „Bei Neufassung der Abteilung eingetragen am ...“ einzutragen. In den Fällen der Sätze 1 und 2 ist der entsprechende Teil des bisherigen Grundbuchblatts durch einen Vermerk „Neu gefasst am ...“ abzuschließen. Die für Eintragungen in die neugefassten Abteilungen bestimmten Seiten oder Bögen sind deutlich sichtbar als geschlossen kenntlich zu machen. Der ubrige Teil des Grundbuchblatts ist nach § 68 oder § 70 zu ubernehmen. § 30 Abs. 1 Buchstabe h Nr. 1 ist nicht anzuwenden.

(4) die Durchführung der Neufassung im einzelnen ergibt sich aus den in den Anlagen 10a und 10b beigefügten Mustern. Die darin enthaltenen Probeeintragungen sind als Beispiele nicht Teil dieser Verordnung.

§ 70 Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Umstellung

(1) Die Anlegung eines maschinell geführten Grundbuchs kann auch durch Umstellung erfolgen. Dazu ist der Inhalt des bisherigen Blattes elektronisch in den für das maschinell geführte Grundbuch bestimmten Datenspeicher aufzunehmen. Die Umstellung kann auch dadurch erfolgen, dass ein Datenspeicher mit dem Grundbuchinhalt zum Datenspeicher des maschinell geführten Grundbuchs bestimmt wird (§ 62). Die Speicherung des Schriftzugs von Unterschriften ist dabei nicht notwendig.

(2) § 101 Abs. 2 Satz 1, Abs. 4, Abs. 5 Satz 1, Abs. 7 und § 36 Buchstabe b gelten entsprechend. Das geschlossene Grundbuch muss deutlich sichtbar als geschlossen kenntlich gemacht werden. Sämtliche Grundbuchblätter eines Grundbuchbandes oder eines Grundbuchamtes können durch einen gemeinsamen Schließungsvermerk geschlossen werden, wenn die Blätter eines jeden Bandes in missbrauchssicherer Weise verbunden werden. Der Schließungsvermerk oder eine Abschrift des Schließungsvermerks ist in diesem Fall auf der vorderen Außenseite eines jeden Bandes oder an vergleichbarer Stelle anzubringen. Die Schließung muss nicht in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Freigabe erfolgen; das Grundbuchamt stellt in diesem Fall sicher, dass in das bisherige Grundbuchblatt keine Eintragungen vorgenommen werden und bei der Gewährung von Einsicht und der Erteilung von Abschriften aus dem bisherigen Grundbuchblatt in geeigneter Weise auf die Schließung hingewiesen wird.

§ 71 Freigabe des maschinell geführten Grundbuchs

Das nach den §§ 68 bis 70 angelegte maschinell geführte Grundbuch tritt mit seiner Freigabe an die Stelle des bisherigen Grundbuchblatts. Die Freigabe erfolgt, wenn die Vollständigkeit und Richtigkeit des angelegten maschinell geführten Grundbuchs und seine Abrufbarkeit aus dem Datenspeicher gesichert sind. In der Wiedergabe des Grundbuchs auf dem Bildschirm oder bei Ausdrucken soll in der Aufschrift anstelle des in Anlage 2b vorgesehenen Vermerks der Freigabevermerk erscheinen. Der Freigabevermerk lautet:

1. in den Fällen der §§ 69 und 70: „Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt/neu gefasst worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am/zum ... Name(n)“,
2. in den Fällen des § 68: „Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgeschrieben worden und an die Stelle des Blattes (nähere Bezeichnung) getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben am/zum ... Name(n)“.

In der Aufschrift des bisherigen Blattes ist anstelle des in Anlage 2a zu dieser Verordnung vorgesehenen Vermerks folgender Abschreibevermerk einzutragen:

1. in den Fällen der §§ 69 und 70: „Zur Fortführung auf EDV umgestellt/neu gefasst und geschlossen am/zum ... Unterschrift(en)“,
2. in den Fällen des § 68: „Zur Fortführung auf EDV auf das Blatt ... umgeschrieben und geschlossen am/zum ... Unterschrift(en)“.

§ 72 Umschreibung, Neufassung und Schließung des maschinell geführten Grundbuchs

(1) Für die Umschreibung, Neufassung und Schließung des maschinell geführten Grundbuchs gelten die Vorschriften der Abschnitte VI und VII sowie, außer im Fall der Neufassung, § 39 Abs. 3 sinngemäß, soweit in diesem Abschnitt nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) Der Inhalt der geschlossenen maschinell geführten Grundbuchblätter soll weiterhin wiedergabefähig oder lesbar bleiben.

§ 73 Grundakten

Auch nach Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs sind die Grundakten gemäß § 24 Abs. 1 bis 3 zu führen. Das bisher geführte Handblatt kann ausgedruckt und auch vernichtet werden; dies ist in

den Grundakten zu vermerken. Wird das bisher geführte Handblatt bei den Grundakten verwahrt, gilt § 32 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 entsprechend.

DRITTER UNTERABSCHNITT

Eintragungen in das maschinell geführte Grundbuch

§ 74 Veranlassung der Eintragung

(1) Die Eintragung in das maschinell geführte Grundbuch wird, vorbehaltlich der Fälle des § 127 der Grundbuchordnung, von der für die Führung des maschinell geführten Grundbuchs zuständigen Person veranlasst. Einer besonderen Verfügung hierzu bedarf es in diesem Fall nicht. Die Landesregierung oder die von ihr ermächtigte Landesjustizverwaltung kann in der Rechtsverordnung nach § 126 der Grundbuchordnung oder durch gesonderte Rechtsverordnung bestimmen, dass auch bei dem maschinell geführten Grundbuch die Eintragung von dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle auf Verfügung der für die Führung des Grundbuchs zuständigen Person veranlasst wird.

(2) Die veranlassende Person soll die Eintragung auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit prüfen; die Aufnahme in den Datenspeicher (§ 62) ist zu verifizieren.

§ 75 Elektronische Unterschrift

Bei dem maschinell geführten Grundbuch soll eine Eintragung nur möglich sein, wenn die für die Führung des Grundbuchs zuständige Person oder, in den Fällen des § 74 Abs. 1 Satz 3, der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle der Eintragung ihren oder seinen Nachnamen hinzusetzt und beides elektronisch unterschreibt. Die elektronische Unterschrift soll in einem allgemein als sicher anerkannten automatisierten kryptographischen Verfahren textabhängig und unterzeichnerabhängig hergestellt werden. Die unterschriebene Eintragung und die elektronische Unterschrift werden Bestandteil des maschinell geführten Grundbuchs. Die elektronische Unterschrift soll durch die zuständige Stelle überprüft werden können.

§ 76 Äußere Form der Eintragung

Die äußere Form der Wiedergabe einer Eintragung bestimmt sich nach dem Abschnitt III.

VIERTER UNTERABSCHNITT

Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch und Abschriften hieraus

§ 77 Grundsatz

Für die Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch und die Erteilung von Abschriften hieraus gelten die Vorschriften des Abschnitts X entsprechend, soweit im folgenden nichts Abweichendes bestimmt ist.

§ 78 Ausdrücke aus dem maschinell geführten Grundbuch

(1) Der Ausdruck aus dem maschinell geführten Grundbuch ist mit der Aufschrift „Ausdruck“ und dem Hinweis auf das Datum des Abrufs der Grundbuchdaten zu versehen. Der Ausdruck kann dem Antragsteller auch elektronisch übermittelt werden.

(2) Der Ausdruck gilt als beglaubigte Abschrift, wenn er gesiegelt ist und die Kennzeichnung „Amtlicher Ausdruck“ sowie den Vermerk „beglaubigt“ mit dem Namen der Person trägt, die den Ausdruck veranlasst oder die ordnungsgemäße drucktechnische Herstellung des Ausdrucks allgemein zu überwachen hat. Anstelle der Siegelung kann in dem Vordruck maschinell ein Abdruck des Dienstsiegels eingedruckt sein oder aufgedruckt werden; in beiden Fällen muss auf dem Ausdruck „Amtlicher Ausdruck“ und der Vermerk „Dieser Ausdruck wird nicht unterschrieben und gilt als beglaubigte Abschrift“ aufgedruckt sein oder werden. Absatz 1 Satz 2 gilt nicht.

(3) Auf dem Ausdruck oder dem amtlichen Ausdruck kann angegeben werden, welchen Eintragungsstand er wiedergibt.

§ 79 Einsicht

- (1) Die Einsicht erfolgt durch Wiedergabe des betreffenden Grundbuchblatts auf einem Bildschirm. Der Einsicht nehmenden Person kann gestattet werden, das Grundbuchblatt selbst auf dem Bildschirm aufzurufen, wenn technisch sichergestellt ist, dass der Umfang der nach § 12 oder § 12 b der Grundbuchordnung oder den Vorschriften dieser Verordnung zulässigen Einsicht nicht überschritten wird und Veränderungen des Grundbuchinhalts nicht vorgenommen werden können.
- (2) Anstelle der Wiedergabe auf einem Bildschirm kann auch die Einsicht in einen Ausdruck gewährt werden.
- (3) Die Einsicht nach Absatz 1 oder 2 kann auch durch ein anderes als das Grundbuchamt bewilligt und gewährt werden, das das Grundbuchblatt führt. Die für diese Aufgabe zuständigen Bediensteten sind besonders zu bestimmen. Sie dürfen Zugang zu den maschinell geführten Grundbuchblättern des anderen Grundbuchamts nur haben, wenn sie eine Kennung verwenden, die ihnen von der Leitung des Amtsgerichts zugeteilt wird. Diese Form der Einsichtnahme ist auch über die Grenzen des betreffenden Landes hinweg zulässig, wenn die Landesjustizverwaltungen dies vereinbaren.
- (4) Die Gewährung der Einsicht schließt die Erteilung von Abschriften mit ein.

FÜNFTER UNTERABSCHNITT

Automatisierter Abruf von Daten

§ 80 Abruf von Daten

Die Gewährung des Abrufs von Daten im automatisierten Verfahren nach § 133 der Grundbuchordnung berechtigt insbesondere zur Einsichtnahme in das Grundbuch in dem durch die §§ 12 und 12 b der Grundbuchordnung und in dieser Verordnung bestimmten Umfang sowie zur Fertigung von Abdrucken des Grundbuchblatts. Abdrucke stehen den Ausdrucken nicht gleich. Wird die Abrufberechtigung einer nicht-öffentlichen Stelle gewährt, ist diese in der Genehmigung oder dem Vertrag (§ 133 der Grundbuchordnung) darauf hinzuweisen, dass sie die abgerufenen Daten nach § 133 Abs. 6 der Grundbuchordnung nur zu dem Zweck verwenden darf, für den sie ihr übermittelt worden sind.

§ 81 Genehmigungsverfahren, Einrichtungsvertrag

- (1) Die Einrichtung eines automatisierten Abrufverfahrens bedarf bei Gerichten, Behörden und der Staatsbank Berlin einer Verwaltungsvereinbarung, im übrigen, soweit nicht ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen wird, einer Genehmigung durch die dazu bestimmte Behörde der Landesjustizverwaltung.
- (2) Eine Genehmigung wird nur auf Antrag erteilt. Zuständig ist die Behörde, in deren Bezirk das betreffende Grundbuchamt liegt. In der Rechtsverordnung nach § 93 kann die Zuständigkeit abweichend geregelt werden. Für das Verfahren gelten im übrigen das Verwaltungsverfahrens- und das Verwaltungszustellungsgesetz des betreffenden Landes entsprechend.
- (3) Die Genehmigung kann auf entsprechenden Antrag hin auch für die Grundbuchämter des Landes erteilt werden, bei denen die gesetzlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind. In der Genehmigung ist in jedem Fall das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 133 Abs. 2 Satz 2 und 3 Nr. 1 und 2 der Grundbuchordnung besonders festzustellen.
- (4) Der Widerruf einer Genehmigung erfolgt durch die genehmigende Stelle. Ist eine Gefährdung von Grundbüchern zu befürchten, kann in den Fällen des Absatzes 3 Satz 1 die Genehmigung für einzelne Grundbuchämter auch durch die für diese jeweils zuständige Stelle ausgesetzt werden. Der Widerruf und die Aussetzung einer Genehmigung sind den übrigen Landesjustizverwaltungen unverzüglich mitzuteilen.

§ 82 Einrichtung der Verfahren

- (1) Wird ein Abrufverfahren eingerichtet, so ist systemtechnisch sicherzustellen, dass Abrufe nur unter Verwendung eines geeigneten Codezeichens erfolgen können. Der berechtigten Stelle ist in der Ge-

Genehmigung zur Auflage zu machen, dafür zu sorgen, dass das Codezeichen nur durch deren Leitung und berechtigte Mitarbeiter verwendet und missbrauchssicher verwahrt wird. Die Genehmigungsbehörde kann geeignete Maßnahmen anordnen, wenn dies notwendig erscheint, um einen unbefugten Zugriff auf die Grundbuchdaten zu verhindern.

(2) Wird ein Abrufverfahren für den Fall eigener Berechtigung an einem Grundstück, einem grundstücksgleichen Recht oder einem Recht an einem solchen Recht, für den Fall der Zustimmung des Eigentümers oder für Maßnahmen der Zwangsvollstreckung eingerichtet (eingeschränktes Abrufverfahren), so ist der berechtigten Stelle in der Genehmigung zusätzlich zur Auflage zu machen, dass der einzelne Abruf nur unter Verwendung eines Codezeichens erfolgen darf, das die Art des Abrufs bezeichnet. Das zusätzliche Codezeichen kann mit dem Codezeichen für die Abzugberechtigung verbunden werden.

§ 83 Abrufprotokollierung

(1) Die Rechtmäßigkeit der Abrufe durch einzelne Abrufberechtigte prüft das Grundbuchamt nur, wenn es dazu nach den konkreten Umständen Anlass hat. Für die Kontrolle der Rechtmäßigkeit der Abrufe, für die Sicherstellung der ordnungsgemäßen Datenverarbeitung und für die Erhebung der Kosten durch die Justizverwaltung protokolliert das Grundbuchamt alle Abrufe. Das Grundbuchamt hält das Protokoll für Stichprobenverfahren durch die aufsichtsführenden Stellen bereit. Das Protokoll muss jeweils das Grundbuchamt, die Bezeichnung des Grundbuchblatts, die abrufende Person oder Stelle, deren Geschäfts- oder Aktenzeichen, den Zeitpunkt des Abrufs, die für die Durchführung des Abrufs verwendeten Daten sowie bei eingeschränktem Abrufverfahren auch eine Angabe über die Art der Abrufe ausweisen.

(2) Die protokollierten Daten dürfen nur für die in Absatz 1 Satz 2 genannten Zwecke verwendet werden. Ferner kann der Eigentümer des jeweils betroffenen Grundstücks oder der Inhaber des grundstücksgleichen Rechts auf der Grundlage der Protokolldaten Auskunft darüber verlangen, wer Daten abgerufen hat; bei eingeschränktem Abruf auch über die Art des Abrufs. Die protokollierten Daten sind durch geeignete Vorkehrungen gegen zweckfremde Nutzung und gegen sonstigen Missbrauch zu schützen.

(3) Nach Ablauf des auf die Erstellung der Protokolle nächstfolgenden Kalenderjahres werden die nach Absatz 1 Satz 2 gefertigten Protokolle vernichtet. Protokolle, die im Rahmen eines Stichprobenverfahrens den aufsichtsführenden Stellen zur Verfügung gestellt wurden, sind dort spätestens ein Jahr nach ihrem Eingang zu vernichten, sofern sie nicht für weitere bereits eingeleitete Prüfungen benötigt werden.

§ 84 Kontrolle

Die berechtigte Person oder Stelle, die einer allgemeinen Aufsicht nicht unterliegt oder die zum eingeschränkten Abrufverfahren berechtigt ist, muss sich schriftlich bereit erklären, eine Kontrolle der Anlage und ihrer Benutzung durch die genehmigende Stelle zu dulden, auch wenn diese keinen konkreten Anlass dafür hat. § 133 Abs. 5 der Grundbuchordnung bleibt unberührt.

§ 85 Entgelte, Gebühren

(1) Für die Einrichtung und Nutzung des automatisierten Abrufverfahrens werden von dem Empfänger für die Einrichtung eine einmalige Einrichtungsgebühr und für die Nutzung eine monatlich fällig werdende Grundgebühr sowie Abrufgebühren erhoben. Die Abrufgebühren sind zu berechnen

1. bei dem Abruf von Daten aus dem Grundbuch für jeden Abruf aus einem Grundbuchblatt,
2. bei dem Abruf von Daten aus Verzeichnissen nach § 12a der Grundbuchordnung für jeden einzelnen Suchvorgang.

(2) Wird eine Vereinbarung zwischen der zuständigen Behörde der Landesjustizverwaltung und dem Empfänger über die Einrichtung und Nutzung geschlossen, so ist ein Entgelt zu verabreden, das sich an dem Umfang der im Falle einer Genehmigung anfallenden Gebühren ausrichtet. Mit Stellen der öffentlichen Verwaltung können abweichende Vereinbarungen geschlossen werden.

(2a) § 8 der Justizverwaltungskostenordnung ist anzuwenden.

(3) Die Höhe der in Absatz 1 bestimmten Gebühren wird durch besondere Rechtsverordnung des Bundesministeriums der Justiz mit Zustimmung des Bundesrates festgelegt.

SECHSTER UNTERABSCHNITT

Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen und Versorgungsunternehmen

§ 86 Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen

(1) Soweit das amtliche Verzeichnis (§ 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung) maschinell geführt wird und durch Rechtsverordnung nach § 127 der Grundbuchordnung nichts anderes bestimmt ist, kann das Grundbuchamt die aus dem amtlichen Verzeichnis für die Führung des Grundbuchs benötigten Daten aus dem Liegenschaftskataster anfordern, soweit dies nach den katasterrechtlichen Vorschriften zulässig ist.

(2) Soweit das Grundbuch maschinell geführt wird, dürfen die für die Führung des amtlichen Verzeichnisses zuständigen Behörden die für die Führung des automatisierten amtlichen Verzeichnisses benötigten Angaben aus dem Bestandsverzeichnis und der ersten Abteilung anfordern.

(3) Die Anforderung nach den Absätzen 1 und 2 bedarf keiner besonderen Genehmigung oder Vereinbarung. Auf Ersuchen der Flurbereinigungsbehörde, der Umlegungsstelle, der Bodensonderungsbehörde, der nach § 53 Abs. 3 und 4 des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes zuständigen Stelle oder des Amtes oder Landesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen übermittelt das Grundbuchamt diesen Behörden die für die Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens erforderlichen Daten aus dem Grundbuch der im Plangebiet belegenen Grundstücke, Erbbaurechte und dinglichen Nutzungsrechte. Bei Fortführungen der Pläne durch diese Behörden gelten Absatz 1 und Satz 1 entsprechend.

(4) Die Übermittlung der Daten kann in den Fällen der vorstehenden Absätze auch im automatisierten Verfahren erfolgen.

§ 86 a Zusammenarbeit mit Versorgungsunternehmen

(1) Unternehmen, die Anlagen zur Fortleitung von Elektrizität, Gas, Fernwärme, Wasser oder Abwasser oder Abwasser oder Telekommunikationsanlagen betreiben (Versorgungsunternehmen), kann die Einsicht in das Grundbuch in allgemeiner Form auch für sämtliche Grundstücke eines Grundbuchamtsbezirks durch das Grundbuchamt gestattet werden, wenn sie ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegen.

(2) Soweit die Grundbuchblätter, in die ein Versorgungsunternehmen auf Grund einer Genehmigung nach Absatz 1 Einsicht nehmen darf, maschinell geführt werden, darf das Unternehmen die benötigten Angaben aus dem Grundbuch anfordern. Die Übermittlung kann auch im automatisierten Verfahren erfolgen. Die Einzelheiten dieses Verfahrens legt die in § 81 Abs. 2 bestimmte Stelle fest.

SIEBENTER UNTERABSCHNITT

Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe

§ 87 Erteilung von Briefen

Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe für in dem maschinell geführten Grundbuch eingetragene Rechte müssen abweichend von § 56 Abs. 1 Satz 2 der Grundbuchordnung nicht unterschrieben und mit einem Siegel oder Stempel versehen werden, wenn sie maschinell hergestellt werden. Sie tragen dann anstelle der Unterschrift den Namen des Bediensteten, der die Herstellung des Briefes veranlasst hat, und den Vermerk „Maschinell hergestellt und ohne Unterschrift gültig“. Der Brief muss mit dem Aufdruck des Siegels oder Stempels des Grundbuchamts versehen sein oder werden. § 50 ist nicht anzuwenden; die Zusammengehörigkeit der Blätter des Briefs oder der Briefe ist in geeigneter Weise sichtbar zu machen.

§ 88 Verfahren bei Schuldurkunden

Abweichend von § 58 und § 61 Abs. 2 Satz 3 der Grundbuchordnung muss ein Brief nicht mit einer für die Forderung ausgestellten Urkunde, Ausfertigung oder einem Auszug der Urkunde verbunden werden, wenn er maschinell hergestellt wird. In diesem Fall muss er den Aufdruck „Nicht ohne Vorlage der Urkunde für die Forderung gültig“ enthalten.

§ 89 Ergänzungen des Briefes

Bei einem maschinell hergestellten Brief für ein im maschinell geführten Grundbuch eingetragenes Recht können die in den §§ 48 und 49 vorgesehenen Ergänzungen auch in der Weise erfolgen, dass ein entsprechend ergänzter neuer Brief erteilt wird. Dies gilt auch, wenn der zu ergänzende Brief nicht nach den Vorschriften dieses Abschnitts hergestellt worden ist. Der bisherige Brief ist einzuziehen und unbrauchbar zu machen. Sofern mit dem Brief eine Urkunde verbunden ist, ist diese zu lösen und dem Antragsteller zurückzugeben.

ACHTER UNTERABSCHNITT

Schlussbestimmungen

§ 90 Datenverarbeitung im Auftrag

Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für die Verarbeitung von Grundbuchdaten durch eine andere Stelle im Auftrag des Grundbuchamts sinngemäß. Hierbei soll sichergestellt sein, dass die Eintragung in das maschinell geführte Grundbuch und die Auskunft hieraus nur erfolgt, wenn sie von dem zuständigen Grundbuchamt verfügt wurde oder nach § 133 der Grundbuchordnung und den Unterabschnitten 5 und 6 zulässig ist.

§ 91 Behandlung von Verweisungen, Löschungen

Sonderregelungen in den §§ 54 bis 60 dieser Verordnung, in der Wohnungsgrundbuchverfügung und in der Gebäudegrundbuchverfügung gehen auch dann den allgemeinen Regelungen vor, wenn auf die §§ 1 bis 53 in den §§ 61 bis 89 verwiesen wird. Soweit nach den in Satz 1 genannten Vorschriften Unterstreichungen, Durchkreuzungen oder ähnliche Kennzeichnungen in rot vorzunehmen sind, können sie in dem maschinell geführten Grundbuch schwarz dargestellt werden.

§ 92 Ersetzung von Grundbuchdaten, Ersatzgrundbuch

(1) Kann das maschinell geführte Grundbuch (§ 62 Satz 1) ganz oder teilweise auf Dauer nicht mehr in lesbarer Form wiedergegeben werden, so ist es wiederherzustellen. Sein Inhalt kann unter Zuhilfenahme aller geeigneten Unterlagen ermittelt werden. Für das Verfahren gilt im übrigen in allen Ländern die Verordnung über die Wiederherstellung zerstörter oder abhanden gekommener Grundbücher und Urkunden in ihrer im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 315-11-4, veröffentlichten bereinigten Fassung.

(2) Für die Anlegung und Führung des Ersatzgrundbuchs (§ 141 Abs. 2 Satz 1 der Grundbuchordnung) gelten die Bestimmungen dieser Verordnung, die Wohnungsgrundbuchverfügung und die in § 144 Abs. 1 Nr. 4 der Grundbuchordnung bezeichneten Vorschriften sinngemäß. Das Ersatzgrundbuch entspricht dem Muster der Anlage 2b dieser Verordnung, jedoch lautet der in der Aufschrift anzubringende Vermerk „Dieses Blatt ist als Ersatzgrundbuch an die Stelle des maschinell geführten Blattes von ... Band ... Blatt ... getreten. Eingetragen am ...“. Dies gilt für Erbbaugrundbücher, Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher sowie Gebäudegrundbücher entsprechend.

§ 93 Ausführungsvorschriften

Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung die Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs einschließlich seiner Freigabe ganz oder teilweise dem Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu übertragen und in der Grundbuchordnung oder in dieser Verordnung nicht geregelte weitere Einzelheiten des Verfahrens nach diesem Abschnitt zu regeln, soweit dies nicht durch Verwaltungsvorschriften nach § 134 Satz 2 der Grundbuchordnung geschieht. Sie können diese Ermächtigung auf die Landesjustizverwaltungen übertragen.

VIERZEHNTER ABSCHNITT

Vermerke über öffentliche Lasten

§ 93 a Eintragung öffentlicher Lasten

Öffentliche Lasten auf einem Grundstück, die im Grundbuch einzutragen sind oder eingetragen werden können, werden nach Maßgabe des § 10 in der zweiten Abteilung eingetragen.

§ 93 b Eintragung des Bodenschutzlastvermerks

(1) Auf den Ausgleichsbetrag nach § 25 des Bundes-Bodenschutzgesetzes wird durch einen Vermerk über die Bodenschutzlast hingewiesen. Der Bodenschutzlastvermerk lautet wie folgt:

„Bodenschutzlast. Auf dem Grundstück ruht ein Ausgleichsbetrag nach § 25 des Bundes-Bodenschutzgesetzes als öffentliche Last.“

(2) Der Bodenschutzlastvermerk wird auf Ersuchen der für die Festsetzung des Ausgleichsbetrags zuständigen Behörde eingetragen und gelöscht. Die zuständigen Behörde stellt das Ersuchen auf Eintragung des Bodenschutzlastvermerks, sobald der Ausgleichsbetrag als öffentliche Last entstanden ist. Sie hat um Löschung des Vermerks zu ersuchen, sobald die Last erloschen ist. Die Erhaltung der in den Sätzen 2 und 3 bestimmten Zeitpunkte ist vom Grundbuchamt nicht zu prüfen. Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers ist für die Eintragung und die Löschung des Vermerks nicht erforderlich.

FÜNFZEHNTER ABSCHNITT

Übergangs- und Schlussvorschriften

§ 94

(Inkrafttreten, Außerkrafttreten von Landesrecht)

§ 95

Soweit die Grundbücher bisher für andere Bezirke als die in § 1 Abs. 1 Satz 1 und 2 genannten angelegt sind, behält es bis zur Auflösung dieser Bezirke bei dieser Einrichtung sein Bewenden; jedoch bedarf es zur Änderung dieser Bezirke einer Anordnung der Landesjustizverwaltung.

§ 96

(1) Soweit bisher jedes Grundbuchblatt in einem besonderen Grundbuchheft geführt worden ist, bedarf es der Zusammenfassung zu festen, mehrere Blätter umfassenden Bänden (§ 2) nicht, solange die bisherigen Blätter fortgeführt werden (§§ 97 bis 99).

(2) *(weggefallen)*

§ 97

(1) Vom Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verfügung an sind neue Grundbuchblätter nur unter Verwendung des hier vorgeschriebenen Vordrucks (§§ 4 bis 12, 22) anzulegen, soweit nicht für eine Übergangszeit die Weiterverwendung des alten Vordrucks besonders zugelassen wird.

(2) Sämtliche Grundbuchblätter sind nach näherer Anordnung der Landesjustizverwaltung unter Verwendung des neuen Vordrucks umzuschreiben, sofern nicht ihre Weiterführung besonders zugelassen wird.

§ 98

Die bestehenden Vorschriften über die Nummernbezeichnung und die Eintragung im Grundbuch bleiben unberührt, solange die alten Vordrucke weder umgeschrieben sind, noch ihre Weiterführung nach § 97 Abs. 2 besonders zugelassen ist. Jedoch ist ein Grundbuchblatt, das für Neueintragungen keinen Raum mehr bietet, in jedem Fall unter Verwendung des neuen Vordrucks umzuschreiben.

§ 99

Bei der Umschreibung der bereits angelegten Grundbuchblätter auf den neuen Vordruck sind die §§ 29, 30 sinngemäß anzuwenden. Weitere Anordnungen zur Behebung von hierbei etwa entstehenden Zweifeln bleiben vorbehalten.

§ 100

- (1) Die bisher für jedes Grundbuchblatt geführten Grundakten können weitergeführt werden.
- (2) Sofern bisher Grundakten nicht geführt sind, sind sie für jedes Grundbuchblatt spätestens bei der Neuanlegung (§ 97 Abs. 1) oder bei der Umschreibung des bisherigen Blattes (§ 97 Abs. 2, § 98 Satz 2) anzulegen, und zwar aus sämtlichen das Grundbuchblatt betreffenden Schriftstücken, die nach den für die Führung von Grundakten geltenden allgemeinen Vorschriften zu diesen gehören, auch sofern sie schon vor der Anlegung der Grundakten bei dem Grundbuchamt eingegangen sind. Das gleiche gilt für das Handblatt (§ 24 Abs. 1*3)*/.

§ 101

- (1) Grundbuchblätter in festen Bänden können nach näherer Anordnung der Landesjustizverwaltung durch die Verwendung von Ablichtungen der bisherigen Blätter auf Bände mit herausnehmbaren Einlegebogen umgestellt werden.
- (2) Das neue Blatt behält seine bisherige Bezeichnung; ein Zusatz unterbleibt. In der Aufschrift ist zu vermerken, dass das Blatt bei der Umstellung an die Stelle des bisherigen Blattes getreten ist und dass im bisherigen Blatt enthaltende Rötungen schwarz sichtbar sind.
- (3) Die Übereinstimmung des Inhalts des neuen Blattes mit dem bisherigen Blatt ist im Bestandsverzeichnis und in jeder Abteilung zu bescheinigen. § 25 Abs. 2 Buchstabe c gilt entsprechend.
- (4) Enthält die zweite oder dritte Abteilung nur gelöschte Eintragungen, kann von der Ablichtung der betreffenden Abteilung abgesehen werden, wenn nicht die Übernahme zum Verständnis noch gültiger Eintragungen erforderlich ist. Auf dem für die jeweilige Abteilung einzufügenden Einlegebogen sind die laufenden Nummern der nicht übernommenen Eintragungen mit dem Vermerk „Gelöscht“ anzugeben. Die Bescheinigung nach Absatz 3 lautet in diesem Falle inhaltlich: „Bei Umstellung des Blattes neu gefasst“. Enthält die zweite oder dritte Abteilung keine Eintragungen, so braucht für die betreffende Abteilung lediglich ein neuer Einlegebogen eingefügt zu werden; Absatz 3 ist anzuwenden.
- (5) Das bisherige Blatt ist zu schließen. § 30 Abs. 2 Satz 2 und § 36 gelten entsprechend.
- (6) Für Grundbuchblätter in einem festen Band, die vor der Umstellung geschlossen wurden, können in den Band mit herausnehmbaren Einlegebogen neue Blätter zur Wiederverwendung eingefügt werden. Das neue Blatt erhält die Nummer des alten Blattes unter Hinzufügung des Buchstabens A. Tritt das neue Blatt an die Stelle eines Blattes, das bereits mit einem solchen Zusatz versehen ist, ist an Stelle dieses Zusatzes der Buchstabe B hinzuzufügen.
- (7) Die Umstellung braucht dem Eigentümer, den eingetragenen dinglich Berechtigten und der Katasterbehörde nicht mitgeteilt zu werden.

§ 102

Die noch vorhandenen Vordrucke für Hypotheken-, Grundschul- und Rentenschuldbriefe können nach näherer Anordnung der Landesjustizverwaltung oder der von ihr bestimmten Stelle weiterverwendet werden. Jedoch ist die etwa am Kopfe des Briefes befindliche Angabe des Landes, in dem der Brief ausgegeben wird, zu durchstreichen und durch die Überschrift „Deutscher Hypothekenbrief („Grundschuldbrief“ o. ä.) zu ersetzen.

§ 103

In den Fällen des § 136 der Grundbuchordnung behält es bei den landesrechtlichen Vorschriften über Einrichtung und Führung von Grundbüchern sein Bewenden.

§ 104

Soweit auf die in den Artikeln 63 und 68 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch bezeichneten Rechte nach den Landesgesetzen die §§ 14 bis 17 der Verordnung über das Erbbaurecht für entsprechend anwendbar erklärt worden sind (§ 137 Abs. 3 der Grundbuchordnung), sind die Vorschriften über das Erbbaugrundbuch (Abschnitt XII) entsprechend anzuwenden.

§ 104a

Zum Nachweis der Rechtsinhaberschaft ausländischer staatlicher oder öffentlicher Stellen genügt gegenüber dem Grundbuchamt eine mit dem Dienstsiegel oder Dienststempel versehene und unterschriebene Bestätigung des Auswärtigen Amtes. § 39 der Grundbuchordnung findet in diesem Fall keine Anwendung.

§ 105

(1) In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gilt diese Verordnung mit folgenden Maßgaben:

1. Die §§ 43 bis 53 sind stets anzuwenden.
2. Die Einrichtung der Grundbücher richtet sich bis auf weiteres nach den am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts bestehenden oder von dem jeweiligen Lande erlassenen späteren Bestimmungen. Im übrigen ist für die Führung der Grundbücher diese Verordnung entsprechend anzuwenden, soweit sich nicht aus einer abweichenden Einrichtung des Grundbuchs etwas anderes ergibt oder aus besonderen Gründen Abweichungen erforderlich sind; solche Abweichungen sind insbesondere dann als erforderlich anzusehen, wenn sonst die Rechtsverhältnisse nicht zutreffend dargestellt werden können oder Verwirrung zu besorgen ist.
3. Soweit nach Nummer 2 Bestimmungen diese Verordnung nicht herangezogen werden können, sind stattdessen die am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts geltenden oder von dem jeweiligen Lande erlassenen späteren Bestimmungen anzuwenden. Jedoch sind Regelungen, die mit dem in Kraft tretenden Bundesrecht nicht vereinbar sind, nicht mehr anzuwenden. Dies gilt insbesondere auch für derartige Regelungen über die Voraussetzungen und den Inhalt von Eintragungen. Am Tag vor dem Wirksamwerden des Beitritts nicht vorgesehene Rechte oder Vermerke sind in entsprechender Anwendung dieser Verordnung einzutragen.
4. Im Falle der Nummer 3 sind auf die Einrichtung und Führung der Erbbaugrundbücher sowie auf die Bildung von Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefen bei Erbbaurechten die §§ 56, 57 und 59 mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die in § 56 vorgesehenen Angaben in die entsprechenden Spalten für den Bestand einzutragen sind. Ist eine Aufschrift mit Blattnummer nicht vorhanden, ist die in § 55 Abs. 2 vorgesehene Bezeichnung „Erbbaugrundbuch“ an vergleichbarer Stelle im Kopf der ersten Seite des Grundbuchblatts anzubringen. Soweit in den oben bezeichneten Vorschriften auf andere Vorschriften dieser Verordnung verwiesen wird, deren Bestimmungen nicht anzuwenden sind, treten an die Stelle der in Bezug genommenen Vorschriften dieser Verordnung die entsprechend anzuwendenden Regelungen über die Einrichtung und Führung der Grundbücher.
5. Für die Anlegung von Grundbuchblättern für ehemals volkseigene Grundstücke ist ein Verfahren nach dem Sechsten Abschnitt der Grundbuchordnung nicht erforderlich, soweit für solche Grundstücke Bestandsblätter im Sinne der Nummer 160 Abs. 1 der Anweisung Nr. 4/87 des Ministers des Innern und Chefs der Deutschen Volkspolizei über Grundbuch und Grundbuchverfahren unter Colidobedingungen – Colido-Grundbuchanweisung – vom 27. Oktober 1987 vorhanden sind oder das Grundstück bereits gebucht war und sich nach der Schließung des Grundbuchs seine Bezeichnung nicht verändert hat.
6. Gegenüber dem Grundbuchamt genügt es zum Nachweis der Befugnis, über beschränkte dingliche Rechte an einem Grundstück, Gebäude oder sonstigen grundstücksgleichen Rechten oder über Vormerkungen zu verfügen, deren Eintragung vor dem 1. Juli 1990 beantragt worden ist und als deren Gläubiger oder sonstiger Berechtigter im Grundbuch
 - a) eine Sparkasse oder Volkseigentum in Rechtsträgerschaft einer Sparkasse,
 - b) ein anderes Kreditinstitut, Volkseigentum in Rechtsträgerschaft eines Kreditinstituts, eine Versicherung oder eine bergrechtliche Gewerkschaft,

Grundbuchverfügung

- c) Volkseigentum in Rechtsträgerschaft des Staatshaushalts oder eines zentralen Organs der Deutschen Demokratischen Republik, des Magistrats von Berlin, des Rates eines Bezirks, Kreises oder Stadtbezirks, des Rates einer Stadt oder sonstiger Verwaltungsstellen oder staatlicher Einrichtungen,
 - d) eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein Sondervermögen einer solchen Person, mit Ausnahme jedoch des Reichseisenbahnvermögens und des Sondervermögens Deutsche Post, eingetragen ist, wenn die grundbuchmäßigen Erklärungen von der Bewilligungsstelle abgegeben werden; § 27 der Grundbuchordnung bleibt unberührt. Bewilligungsstelle ist in den Fällen des Satzes 1 Buchstabe a die Sparkasse, in deren Geschäftsgebiet das Grundstück, Gebäude oder sonstige grundstücksgleiche Recht liegt, und in Berlin die Landesbank, in den übrigen Fällen des Satzes 1 jede Dienststelle des Bundes oder einer bundesunmittelbaren Körperschaft oder Anstalt des öffentlichen Rechts. Für die Löschung
 - a) von Vermerken über die Entschuldung der Klein- und Mittelbauern beim Eintritt in Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften auf Grund des Gesetzes vom 17. Februar 1954 (GBL. Nr. 23 S. 224),
 - b) von Verfügungsbeschränkungen zugunsten juristischer Personen des öffentlichen Rechts, ihrer Behörden oder von Rechtsträgern sowie
 - c) von Schürf- und Abbauberechtigungengilt Satz 1 entsprechend; Bewilligungsstelle ist in den Fällen des Buchstabens a die Staatsbank Berlin, im übrigen jede Dienststelle des Bundes. Die Bewilligungsstellen können durch dem Grundbuchamt nachzuweisende Erklärung sich wechselseitig oder andere öffentliche Stellen zur Abgabe von Erklärungen nach Satz 1 ermächtigen. In den vorgenannten Fällen findet § 39 der Grundbuchordnung keine Anwendung. Der Vorlage eines Hypotheken-, Grundschild- oder Rentenschuldbriefes bedarf es nicht; dies gilt auch bei Eintragung eines Zustimmungsvorbehalts nach § 11c des Vermögensgesetzes.
- (2) Als Grundbuch im Sinne der Grundbuchordnung gilt ein Grundbuchblatt, das unter den in Absatz 1 Nr. 5 genannten Voraussetzungen vor Inkrafttreten dieser Verordnung ohne ein Verfahren nach dem Sechsten Abschnitt der Grundbuchordnung oder den §§ 7 bis 17 der Verordnung zur Ausführung der Grundbuchordnung in ihrer im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 315-11-2, veröffentlichten bereinigten Fassung vom 8. August 1935 (RGBl. I S. 1089), die durch Artikel 4 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2182) aufgehoben worden ist, angelegt worden ist.
- (3) Bei Eintragungen, die in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 6 vor dessen Inkrafttreten erfolgt oder beantragt worden sind, gilt für das Grundbuchamt der Nachweis der Verfügungsbefugnis als erbracht, wenn die Bewilligung von einer der in Absatz 1 Nr. 6 genannten Bewilligungsstellen oder von der Staatsbank Berlin erklärt worden ist. Auf die in Absatz 1 Nr. 6 Satz 2 und 3 bestimmten Zuständigkeiten kommt es hierfür nicht an.

§ 106

§ 85 Abs. 2a ist auch auf Genehmigungen und Vereinbarungen anzuwenden, die vor dem 23. Juli 1997 erlassen oder abgeschlossen worden ist.

§ 107

Die §§ 10 und 11 in der seit dem 24. Februar 1999 geltenden Fassung sind auch auf Eintragungen anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt beantragt, aber zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorgenommen worden sind. § 83 in der seit dem 24. Februar 1999 geltenden Fassung ist auch auf Kopien und Ausdrucke von Protokollen anzuwenden, die vor diesem Zeitpunkt hergestellt worden sind.

II. Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (Gebäudegrundbuchverfügung – GGV)

vom 15. Juli 1994 (BGBl. I S. 1606)

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung regelt

1. die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern für Gebäudeeigentum nach Artikel 231 § 5 und Artikel 233 §§ 2 b, 4 und 8 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche,
2. die Eintragung
 - a) eines Nutzungsrechts,
 - b) eines Gebäudeeigentums ohne Nutzungsrecht und
 - c) eines Vermerks zur Sicherung der Ansprüche aus der Sachenrechtsvereinigung aus dem Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche

in das Grundbuchblatt des betroffenen Grundstücks.

§ 2 Grundsatz für vorhandene Grundbuchblätter

Die Führung von vorhandenen Gebäudegrundbuchblättern richtet sich nach den in § 144 Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 und 2 der Grundbuchordnung bezeichneten Vorschriften. Diese Grundbuchblätter können auch gemäß § 3 fortgeführt, umgeschrieben oder neu gefasst werden.

§ 3 Gestaltung und Führung neu anzulegender Gebäudegrundbuchblätter

(1) Für die Gestaltung und Führung von neu anzulegenden Gebäudegrundbuchblättern gelten die Vorschriften über die Anlegung und Führung eines Erbbaugrundbuches, soweit im Folgenden nichts Abweichendes bestimmt ist.

(2) Ist ein Gebäudegrundbuchblatt neu anzulegen, so kann nach Anordnung der Landesjustizverwaltung bestimmt werden, dass es die nächst fortlaufende Nummer des bisherigen Gebäudegrundbuchs erhält.

(3) In der Aufschrift des Blattes ist anstelle der Bezeichnung „Erbbaugrundbuch“ die Bezeichnung „Gebäudegrundbuch“ zu verwenden.

(4) Im Bestandsverzeichnis ist bei Gebäudeeigentum auf Grund eines dinglichen Nutzungsrechts in der Spalte 1 die laufende Nummer der Eintragung, in der Spalte 2 die bisherige laufende Nummer der Eintragung anzugeben. In dem durch die Spalten 3 und 4 gebildeten Raum sind einzutragen:

1. die Bezeichnung „Gebäudeeigentum auf Grund eines dinglichen Nutzungsrechts auf“ sowie die grundbuchmäßige Bezeichnung des Grundstücks, auf dem das Gebäude errichtet ist, unter Angabe der Eintragungsstelle; dabei ist der Inhalt der Spalten 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses des belasteten oder betroffenen Grundstücks zu übernehmen;
2. der Inhalt und der räumliche Umfang des Nutzungsrechts, auf Grund dessen das Gebäude errichtet ist, soweit dies aus den der Eintragung zugrundeliegenden Unterlagen ersichtlich ist; sind auf Grund des Nutzungsrechts mehrere Gebäude errichtet, so sind diese nach Art und Anzahl zu bezeichnen;
3. Veränderungen der unter den Nummern 1 und 2 genannten Vermerke, vorbehaltlich der Bestimmungen des Satzes 5.

Bei der Eintragung des Inhalts des Nutzungsrechts sollen dessen Grundlage und Beschränkungen angegeben werden. Bezieht sich das Nutzungsrecht auf die Gesamtfläche mehrerer Grundstücke oder Flurstücke, gilt Satz 2 Nr. 1 für jedes der betroffenen Grundstücke oder Flurstücke. Die Spalte 6 ist zur Eintragung von sonstigen Veränderungen der in den Spalten 1 bis 3 eingetragenen Vermerke bestimmt. In der Spalte 8 ist die ganze oder teilweise Löschung des Gebäudeeigentums zu vermerken. Bei Eintragungen in den Spalten 6 und 8 ist in den Spalten 5 und 7 die laufende Nummer anzugeben, unter der die betroffene Eintragung in der Spalte 1 vermerkt ist.

(5) Verliert ein früherer Vermerk durch die Eintragung einer Veränderung nach ihrem aus dem Grundbuch ersichtlichen Inhalt ganz oder teilweise seine Bedeutung, so ist er insoweit rot zu unterstreichen.

(6) Bei dinglichen Nutzungsrechten zur Errichtung eines Eigenheims sowie für Freizeit- und Erholungszwecke sind mehrere Gebäude unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis zu buchen, es sei denn, dass die Teilung des Gebäudeeigentums gleichzeitig beantragt wird. Im übrigen sind mehrere Gebäude jeweils unter einer besonderen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis oder in besonderen Blättern zu buchen, es sei denn, dass die Vereinigung gleichzeitig beantragt wird. Bei der Einzelbuchung mehrerer Gebäude gemäß Satz 2 können die in Absatz 4 Satz 2 bezeichneten Angaben zusammengefasst werden, soweit die Übersichtlichkeit nicht leidet.

(7) Für die Auslegung eines Grundbuchblattes für nutzungsrechtsloses Gebäudeeigentum gemäß Artikel 233 §§ 2 b und 8 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche gelten die vorstehenden Absätze sinngemäß mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Nutzungsrechts das Eigentum am Gebäude tritt. An die Stelle des Vermerks „Gebäudeeigentum auf Grund eines dinglichen Nutzungsrechts auf ...“ tritt der Vermerk „Gebäudeeigentum gemäß Artikel 233 § 2 b EGBGB auf ...“ oder „Gebäudeeigentum gemäß Artikel 233 § 8 EGBGB auf ...“.

§ 4 Nachweis des Gebäudeeigentums oder des Rechts zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2 a EGBGB

(1) Zum Nachweis des Bestehens des Gebäudeeigentums gemäß Artikel 233 § 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche und des Eigentums daran genügt die Nutzungsurkunde, die über das diesem Gebäudeeigentum zugrundeliegende Nutzungsrecht ausgestellt ist und die Genehmigung zur Errichtung des Gebäudes auf dem zu belastenden Grundstück oder ein Kaufvertrag über das auf dem belasteten Grundstück errichtete Gebäude. Anstelle der Genehmigung oder des Kaufvertrages kann auch eine Bescheinigung der Gemeinde vorgelegt werden, wonach das Gebäude besteht. Eine Entziehung des Gebäudeeigentums oder des Nutzungsrechts ist nur zu berücksichtigen, wenn sie offenkundig, aktenkundig oder auf andere Weise dem Grundbuchamt bekannt ist.

(2) Zum Nachweis von Gebäudeeigentum gemäß Artikel 233 § 2 b des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genügt der Bescheid des Präsidenten der Oberfinanzdirektion nach Absatz 3 dieser Vorschrift, wenn auf dem Bescheid seine Bestandskraft bescheinigt wird.

(3) Zum Nachweis von Gebäudeeigentum gemäß Artikel 233 § 8 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genügt

1. die Vorlage des Vertrages, der die Gestattung zur Errichtung von Bauwerken enthalten muss, und
2. a) die Zustimmung nach § 5 der Verordnung über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7. April 1983 (GBl. I Nr. 12 S. 129) oder
b) ein Prüfbescheid der staatlichen Bauaufsicht nach § 7 Abs. 5 und § 11 der Verordnung der Deutschen Demokratischen Republik über die staatliche Bauaufsicht vom 30. Juli 1981 (GBl. I Nr. 26 S. 313), der sich auf den Zustand des Gebäudes während oder nach der Bauausführung bezieht; der Nachweis der Bauausführung durch andere öffentliche Urkunden ist zulässig.

(4) Zum Nachweis der Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung aus dem Recht zum Besitz gemäß Artikel 223 § 2 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genügt:

1. ein Nachweis seines Gebäudeeigentums nach Absatz 2 oder 3, oder
2. die Vorlage eines Prüfbescheids der staatlichen Bauaufsicht oder ein Abschlussprotokoll nach § 24 Abs. 6 der Verordnung über die Vorbereitung und Durchführung von Investitionen vom 30. November 1988 (GBl. I Nr. 26 S. 287), aus dem sich ergibt, dass von einem anderen Nutzer als dem Grundstückseigentümer ein Gebäude auf dem zu belastenden Grundstück oder Flurstück errichtet worden ist, oder
3. die Vorlage eines den Nutzer zu anderen als Erholungs- und Freizeitzielen berechtigenden Überlassungsvertrages für das Grundstück oder
4. die Vorlage eines vor dem 22. Juli 1992 geschlossenen oder beantragten formgültigen Kaufvertrages zugunsten des Nutzers über ein Gebäude auf einem ehemals volkseigenen oder LPG-genutzten Grundstück oder

5. die Vorlage einer gerichtlichen Entscheidung, durch die die Eintragung angeordnet wird, oder
6. die Vorlage der Eintragungsbewilligung (§ 19 der Grundbuchordnung) des Grundstückseigentümers.

(5) Die Nachweise nach den Absätzen 1 bis 4 sind zu den Gedanken des Gebäudegrundbuchblattes oder, wenn dieses nicht besteht, zu den Grundakten des belasteten oder betroffenen Grundstücks zu nehmen.

§ 5 Eintragung des dinglichen Nutzungsrechts

(1) In den Fällen des Artikels 233 § 4 Abs. 1 Satz 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ist das dem Gebäudeeigentum zugrundeliegende Nutzungsrecht in der zweiten Abteilung des für das belastete Grundstück bestehenden Grundbuchblättern nach Maßgabe des Absatzes 2 einzutragen. Ist ein Gebäudegrundbuchblatt bereits angelegt, so gilt Satz 1 entsprechend mit der Maßgabe, dass die Eintragung bei der nächsten anstehenden Eintragung im Gebäudegrundbuchblatt oder, soweit das Bestehen des Nutzungsrechts dem Grundbuchamt bekannt ist, im Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks vorzunehmen ist.

(2) In Spalte 1 ist die laufende Nummer der Eintragung anzugeben. In der Spalte 2 ist die laufende Nummer anzugeben, unter der das belastete Grundstück im Bestandsverzeichnis eingetragen ist. In Spalte 3 sind einzutragen das Nutzungsrecht unter der Bezeichnung „Dingliches Nutzungsrecht für den jeweiligen Gebäudeeigentümer unter Bezugnahme auf das Gebäudegrundbuchblatt ...“ unter Angabe der jeweiligen Bezeichnung des oder der Gebäudegrundbuchblätter. Die Spalte 5 ist zur Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 3 eingetragenen Vermerke bestimmt, und zwar einschließlich der Beschränkungen in der Person des Nutzungsberechtigten in der Verfügung über das in den Spalten 1 bis 3 eingetragene Recht, auch wenn die Beschränkung nicht erst nachträglich eintritt. In der Spalte 7 erfolgt die Löschung der in den Spalten 3 und 5 eingetragenen Vermerke. Bei Eintragungen in den Spalten 5 und 7 ist in den Spalten 4 und 6 die laufende Nummer anzugeben, unter der die betroffene Eintragung in der Spalte 1 vermerkt ist.

(3) Bezieht sich das Nutzungsrecht auf mehrere Grundstücke oder Flurstücke, ist § 48 der Grundbuchordnung anzuwenden.

§ 6 Eintragung des Gebäudeeigentums gemäß Artikel 233 §§ 2 b und 8 EGBGB

Vor Anlegung des Gebäudegrundbuchblattes ist das Gebäudeeigentum von Amts wegen in der zweiten Abteilung des Grundbuchblattes für das von dem Gebäudeeigentum betroffenen Grundstück einzutragen. Für die Eintragung gelten die Vorschriften des § 5 Abs. 2 und 3 sinngemäß mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Nutzungsrechts das Eigentum am Gebäude tritt. An die Stelle des Vermerks „Dingliches Nutzungsrecht ...“ tritt der Vermerk „Gebäudeeigentum gemäß Artikel 233 § 2 b EGBGB ...“ oder „Gebäudeeigentum gemäß Artikel 233 § 8 EGBGB ...“. § 5 Abs. 1 gilt entsprechend.

§ 7 Vermerk zur Sicherung der Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung aus dem Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2 a EGBGB

(1) Die Eintragung eines Vermerks zur Sicherung der Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung aus dem Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2 a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche erfolgt in der zweiten Abteilung und richtet sich nach Absatz 2.

(2) In der Spalte 1 ist die laufende Nummer der Eintragung, in der Spalte 2 die laufende Nummer, unter der das betroffene Grundstück in dem Bestandsverzeichnis eingetragen ist, anzugeben. In der Spalte 3 ist einzutragen „Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2 a EGBGB ...“ unter Angabe des Besitzberechtigten des Umfangs und Inhalts des Rechts, soweit dies aus den der Eintragung zugrundeliegenden Unterlagen hervorgeht, sowie der Grundlage der Eintragung (§ 4 Abs. 4). § 44 Abs. 2 der Grundbuchordnung gilt sinngemäß. § 9 Abs. 1 und 2 gilt sinngemäß mit der Maßgabe, dass an die Stelle der grundbuchmäßigen Bezeichnung des oder der betroffenen Grundstücke die laufende Nummer tritt, unter der diese im Bestandsverzeichnis eingetragen sind. Die Spalte 5 ist zur Eintragung von Veränderungen der in den Spalten 1 bis 3 eingetragenen Vermerke bestimmt, und zwar einschließlich der Beschränkungen in der Person des Besitzberechtigten in der Verfügung über das in den Spalten 1 bis 3 eingetragene Recht, auch wenn die Beschränkung nicht erst nachträglich eintritt.

In der Spalte 7 erfolgt die Löschung der in den Spalten 3 und 5 eingetragenen Vermerke. Bei Eintragungen in den Spalten 5 und 7 ist in den Spalten 4 und 6 die laufende Nummer anzugeben, unter der die betroffene Eintragung in der Spalte 1 vermerkt ist.

§ 8 Nutzungsrecht, Gebäudeeigentum oder Recht zum Besitz für mehrere Berechtigte

Soll ein dingliches Nutzungsrecht oder ein Gebäudeeigentum als Eigentum von Ehegatten eingetragen werden (§ 47 GBO), kann der für die Eintragung in das Grundbuch erforderliche Nachweis, dass eine Erklärung nach Artikel 234 § 4 Abs. 2 und 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche nicht abgegeben wurde, auch durch übereinstimmende Erklärung beider Ehegatten, bei dem Ableben eines von ihnen durch Versicherung des Überlebenden und bei dem Ableben beider durch Versicherung der Erben erbracht werden. Die Erklärung, die Versicherung und der Antrag bedürfen nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Für die bereits ohne Beachtung der Vorschrift des § 47 der Grundbuchordnung eingetragenen Rechte nach Satz 1 gilt Artikel 234 § 4a Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche entsprechend mit der Maßgabe, dass die Eintragung des maßgeblichen Verhältnisses nur auf Antrag eines Antragsberechtigten erfolgen soll.

§ 9 Nutzungsrecht oder Gebäudeeigentum auf bestimmten Grundstücksteilen

(1) Bezieht sich das Gebäudeeigentum nur auf eine Teilfläche des oder der belasteten oder betroffenen Grundstücke oder Flurstücke, so sind dem in § 3 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 oder § 6 Abs. 1 Satz 3 vorgesehenen Vermerk die Bezeichnung „... einer Teilfläche von ...“, die Größe der Teilfläche sowie die grundbuchmäßige Bezeichnung des oder der belasteten oder betroffenen Grundstücke oder Flurstücke anzufügen. Soweit vorhanden, soll die Bezeichnung der Teilfläche aus dem Bestandsblatt des Grundbuchblattes für das Grundstück übernommen werden.

(2) Soweit sich im Falle des Absatzes 1 das Gebäudeeigentum auf die Gesamtläche eines oder mehrerer Grundstücke oder Flurstücke sowie zusätzlich auf eine oder mehrere Teilflächen weiterer Grundstücke oder Flurstücke bezieht, sind die grundbuchmäßige Bezeichnung der insgesamt belasteten oder betroffenen Grundstücke oder Flurstücke und der Vermerk „... und einer Teilfläche von ...“ unter Angabe der Größe der Teilfläche sowie der grundbuchmäßigen Bezeichnung der teilweise belasteten oder betroffenen Grundstücke oder Flurstücke anzugeben.

(3) Für die Eintragung des Nutzungsrechts oder des Gebäudeeigentums im Grundbuch des oder der belasteten oder betroffenen Grundstücke gelten die Absätze 1 und 2 sinngemäß mit der Maßgabe, dass statt der grundbuchmäßigen Bezeichnung des oder der Grundstücke die laufende Nummer anzugeben ist, unter der das oder die Grundstücke im Bestandsverzeichnis eingetragen sind.

§ 10 Nutzungsrecht, Gebäudeeigentum oder Recht zum Besitz auf nicht bestimmten Grundstücken oder Grundstücksteilen

(1) Besteht ein dingliches Nutzungsrecht, ein Gebäudeeigentum oder ein Recht zum Besitz an einem oder mehreren nicht grundbuchmäßig bestimmten Grundstücken oder an Teilen hiervon, so fordert das Grundbuchamt den Inhaber des Rechts auf, den räumlichen Umfang seines Rechts auf den betroffenen Grundstücken durch Vorlage eines Auszugs aus dem beschreibenden Teil des amtlichen Verzeichnisses oder einer anderen Beschreibung nachzuweisen, die nach den gesetzlichen Vorschriften das Liegenschaftskataster als amtliches Verzeichnis der Grundstücke ersetzt.

(2) Soweit die in Absatz 1 genannten Nachweise nicht vorgelegt werden können und der Berechtigte dies gegenüber dem Grundbuchamt versichert, genügen andere amtliche Unterlagen, sofern aus ihnen die grundbuchmäßige Bezeichnung der belasteten oder betroffenen Grundstücke hervorgeht oder bestimmt werden kann; diese Unterlagen und die Versicherung bedürfen nicht der in § 29 der Grundbuchordnung bestimmten Form. Ausreichend ist auch die Bestätigung der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, aus der sich ergibt, auf welchem oder welchen Grundstücken oder Flurstücken das dingliche Nutzungsrecht, das Gebäudeeigentum oder das Recht zum Besitz lastet. Vervielfältigungen dieser anderen amtlichen Unterlagen sowie dieser Bestätigungen hat das Grundbuchamt der für die Führung des amtlichen Verzeichnisses zuständigen Stelle zur Verfügung zu stellen.

§ 11 Widerspruch

(1) In den Fällen der §§ 3, 5 und 6 hat das Grundbuchamt gleichzeitig mit der jeweiligen Eintragung einen Widerspruch gegen die Richtigkeit dieser Eintragung nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5 von Amts wegen zugunsten des Eigentümers des zu belastenden oder betroffenen Grundstücks einzutragen, sofern nicht dieser die jeweilige Eintragung bewilligt hat oder ein Vermerk über die Eröffnung eines Vermittlungsverfahrens nach dem in Artikel 233 Abs. 3 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche genannten Gesetz (Sachenrechtsbereinigungsgesetz) in das Grundbuch des belasteten oder betroffenen Grundstücks eingetragen ist oder gleichzeitig eingetragen wird.

(2) Die Eintragung des Widerspruchs nach Absatz 1 erfolgt

1. in den Fällen des § 3 in der Spalte 3 der zweiten Abteilung des Gebäudegrundbuchblattes; dabei ist in der Spalte 1 die laufende Nummer der Eintragung anzugeben;
2. in den Fällen der §§ 5 und 6 in der Spalte 5 der zweiten Abteilung des Grundbuchblattes für das Grundstück; dabei ist in der Spalte 4 die laufende Nummer anzugeben, unter der die betreffende Eintragung in der Spalte 1 vermerkt ist.

(3) Der Widerspruch wird nach Ablauf von vierzehn Monaten seit seiner Eintragung gegenstandslos, es sei denn, dass vorher ein notarielles Vermittlungsverfahren eingeleitet oder eine Klage auf Grund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes oder eine Klage auf Aufhebung des Nutzungsrechts erhoben und dies bis zu dem genannten Zeitpunkt dem Grundbuchamt in der Form des § 29 der Grundbuchordnung nachgewiesen wird.

(4) Ein nach Absatz 3 gegenstandsloser Widerspruch kann von Amts wegen gelöscht werden; er ist von Amts wegen bei der nächsten anstehenden Eintragung im Grundbuchblatt für das Grundstück oder Gebäude oder bei Eintragung des in Absatz 1 Halbsatz 2 genannten Vermerks zu löschen.

(5) Ein Widerspruch nach den vorstehenden Absätzen wird nicht eingetragen, wenn

1. der Antrag auf Eintragung nach Absatz 1 nach dem 31. Dezember 1996 bei dem Grundbuchamt eingeht oder
2. der Antragsteller eine mit Siegel oder Stempel versehene und unterschriebene Nutzungsbescheinigung vorlegt oder
3. sich eine Nutzungsbescheinigung nach Nummer 2 bereits bei der Grundakte befindet.

Die Nutzungsbescheinigung wird von der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück belegen ist, erteilt, wenn das Gebäude vom 20. Juli 1993 bis zum 1. Oktober 1994 von dem Antragsteller selbst, seinem Rechtsvorgänger oder auf Grund eines Vertrages mit einem von beiden durch einen Mieter oder Pächter genutzt wird. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 wird der Widerspruch nach Absatz 1 auf Antrag des Grundstückseigentümers eingetragen, wenn dieser Antrag bis zum Ablauf des 31. Dezember 1996 bei dem Grundbuchamt eingegangen ist. Der Widerspruch wird in diesem Fall nach Ablauf von 3 Monaten gegenstandslos, es sei denn, dass vorher ein notarielles Vermittlungsverfahren eingeleitet oder eine Klage auf Grund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes oder eine Klage auf Aufhebung des Nutzungsrechts erhoben und dies bis zu dem genannten Zeitpunkt dem Grundbuchamt in der Form des § 29 der Grundbuchordnung nachgewiesen wird. Absatz 4 gilt entsprechend.

§ 12 Aufhebung des Gebäudeeigentums

(1) Die Aufhebung eines Nutzungsrechts oder Gebäudeeigentums nach Artikel 233 § 4 Abs. 5 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche oder nach § 16 Abs. 3 des Vermögensgesetzes ist in der zweiten Abteilung des Grundbuchs des oder der belasteten oder betroffenen Grundstücke oder Flurstücke einzutragen, wenn das Recht dort eingetragen ist; ein vorhandenes Gebäudegrundbuchblatt ist zu schließen.

(2) Sofern im Falle des Absatzes 1 eine Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks oder die Schließung des Gebäudegrundbuchblattes nicht erfolgt ist, sind diese bei der nächsten in einem der Grundbuchblätter anstehenden Eintragung nachzuholen. Ist das Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks infolge der Aufhebung des Nutzungsrechts oder Gebäudeeigentums gemäß Absatz 1 geschlossen oder das belastete oder betroffene Grundstück in das Gebäudegrundbuchblatt übertragen

worden, so gilt ein als Grundstücksgrundbuchblatt fortgeführtes Gebäudegrundbuchblatt als Grundbuch im Sinne der Grundbuchordnung.

(3) Sind die für Aufhebung des Nutzungsrechts oder Gebäudeeigentums erforderlichen Eintragungen erfolgt, ohne dass eine Aufgabebekräftigung nach Artikel 233 § 4 Abs. 5 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche dem Grundbuchamt vorgelegen hat, hat das Grundbuchamt die Erklärung von dem eingetragenen Eigentümer des Grundstücks bei der nächsten in einem der Grundbuchblätter anstehenden Eintragung nachzufordern. Ist der jetzt eingetragene Eigentümer des Grundstücks nicht mit dem zum Zeitpunkt der Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück oder das Gebäude eingetragenen Eigentümer des Gebäudes identisch, so hat das Grundbuchamt die in Satz 1 bezeichnete Erklärung von beiden anzufordern. Nach Eingang der Erklärungen hat das Grundbuchamt die seinerzeit ohne die notwendigen Erklärungen vorgenommenen Eintragungen zu bestätigen; Absatz 2 Satz 2 gilt entsprechend. Wird die Erklärung nicht abgegeben, werden Grundstück und Gebäude in der Regel wieder getrennt gebucht.

§ 13 Bekanntmachungen

Auf die Bekanntmachungen bei Eintragungen im Grundbuch des mit einem dinglichen Nutzungsrecht belasteten oder von einem Gebäudeeigentum betroffenen Grundstücks oder Flurstücks sowie bei Eintragungen im Gebäudegrundbuchblatt ist § 17 der Erbbaurechtsverordnung sinngemäß anzuwenden. Bei Eintragungen im Gebäudegrundbuchblatt sind Bekanntmachungen gegenüber dem Eigentümer des belasteten oder betroffenen Grundstücks jedoch nur dann vorzunehmen, wenn das Recht dort eingetragen ist oder gleichzeitig eingetragen wird und der Eigentümer bekannt ist.

§ 14 Begriffsbestimmungen, Teilung von Grundstück und von Gebäudeeigentum

(1) Nutzer im Sinne dieser Verordnung ist, wer ein Grundstück im Umfang der Grundfläche eines darauf stehenden Gebäudes einschließlich seiner Funktionsflächen, bei einem Nutzungsrecht einschließlich der von dem Nutzungsrecht erfassten Flächen unmittelbar oder mittelbar besitzt, weil er das Eigentum an dem Gebäude erworben, das Gebäude errichtet oder gekauft hat.

(2) Bestehen an einem Grundstück mehrere Nutzungsrechte, so sind sie mit dem sich aus Artikel 233 § 9 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Rang einzutragen.

(3) Die Teilung oder Vereinigung von Gebäudeeigentum nach Artikel 233 § 2b oder 8 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche kann im Grundbuch eingetragen werden, ohne dass die Zustimmung des Grundstückseigentümers nachgewiesen wird. Bei Gebäudeeigentum nach Artikel 233 § 4 jenes Gesetzes umfasst die Teilung des Gebäudeeigentums auch die Teilung des dinglichen Nutzungsrechts.

(4) Soll das belastete oder betroffene Grundstück geteilt werden, so kann der abbeschriebene Teil in Ansehung des Gebäudeeigentums, des dinglichen Nutzungsrechts oder des Rechts zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche lastenfrei gebucht werden, wenn nachgewiesen wird, dass auf dem abbeschriebenen Teil das Nutzungsrecht nicht lastet und sich hierauf das Gebäude, an dem selbständiges Eigentum oder ein Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2a des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche besteht, einschließlich seiner Funktionsfläche nicht befindet. Der Nachweis kann auch durch die Beseitigung der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle oder eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs, dass die in Satz 1 genannten Voraussetzungen gegeben sind, erbracht werden.

§ 15 Überleitungsvorschrift

(1) Es werden aufgehoben:

1. § 4 Abs. 3 des Gesetzes über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 4. Dezember 1970 (GBl. I Nr. 24 S. 372),
2. § 10 Abs. 1 der Verordnung über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7. April 1983 (GBl. I Nr. 12 S. 129),

3. Nummer 9 Abs. 3 Buchstabe a, Nummer 12 Abs. 2 Buchstabe a, Nummer 18 Abs. 2, Nummer 40 und Nummer 75 Abs. 3 sowie Anlage 16 der Anweisung Nr. 4/87 des Ministers des Innern und Chefs der Deutschen Volkspolizei über Grundbuch und Grundbuchverfahren unter Colidobedingungen – Colido-Grundbuchanweisung – vom 27. Oktober 1987.

Nach diesen Vorschriften eingetragene Vermerke über die Anlegung eines Gebäudegrundbuchblattes sind bei der nächsten anstehenden Eintragung in das Grundbuchblatt für das Grundstück oder für das Gebäudeeigentum an die Vorschriften des § 5 Abs. 2 und 3, § 6, § 9 Abs. 3 und § 12 anzupassen.

(2) § 4 Abs. 1 gilt nicht für Gebäudegrundbuchblätter, die vor dem Inkrafttreten dieser Verordnung angelegt worden sind oder für die der Antrag auf Anlegung vor diesem Zeitpunkt bei dem Grundbuchamt eingegangen ist.

(3) § 14 Abs. 2 und 3 gilt nur für Eintragungen, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung beantragt worden sind.

III. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV)

in der Fassung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 134)

§ 1

Für die gemäß § 7 Abs. 1, § 8 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 175)¹ für jeden Miteigentumsanteil anzulegenden besonderen Grundbuchblätter (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher) sowie für die gemäß § 30 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes anzulegenden Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher gelten die Vorschriften der Grundbuchverfügung entsprechend, soweit sich nicht aus den §§ 2 bis 5, 8 und 9 etwas anderes ergibt.

§ 2

In der Aufschrift ist unter die Blattnummer in Klammern das Wort „Wohnungsgrundbuch“ oder „Teileigentumsgrundbuch“ zu setzen, je nachdem, ob sich das Sondereigentum auf eine Wohnung oder auf nicht zu Wohnzwecken dienende Räume bezieht. Ist mit dem Miteigentumsanteil Sondereigentum sowohl an einer Wohnung als auch an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden und überwiegt nicht einer dieser Zwecke offensichtlich, so ist das Grundbuchblatt als „Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch“ zu bezeichnen.

§ 3

- (1) Im Bestandsverzeichnis sind in dem durch die Spalte 3 gebildeten Raum einzutragen:
 - a) der in einem zahlenmäßigen Bruchteil ausgedrückte Miteigentumsanteil an dem Grundstück;
 - b) die Bezeichnung des Grundstücks nach den allgemeinen Vorschriften; besteht das Grundstück aus mehreren Teilen, die in dem maßgebenden amtlichen Verzeichnis (§ 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung) als selbständige Teile eingetragen sind, so ist bei der Bezeichnung des Grundstücks in geeigneter Weise zum Ausdruck zu bringen, dass die Teile ein Grundstück bilden;
 - c) das mit dem Miteigentumsanteil verbundene Sondereigentum an bestimmten Räumen und die Beschränkung des Miteigentums durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte; dabei sind die Grundbuchblätter der übrigen Miteigentumsanteile anzugeben.
- (2) Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums kann auf die Eintragsbewilligung Bezug genommen werden (§ 7 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes), vereinbarte Veräußerungsbeschränkungen (§ 12 des Wohnungseigentumsgesetzes) sind jedoch ausdrücklich einzutragen.
- (3) In Spalte 1 ist die laufende Nummer der Eintragung einzutragen. In Spalte 2 ist die bisherige laufende Nummer des Miteigentumsanteils anzugeben, aus dem der Miteigentumsanteil durch Vereinigung oder Teilung entstanden ist.
- (4) In Spalte 4 ist die Größe des im Miteigentum stehenden Grundstücks nach den allgemeinen Vorschriften einzutragen.
- (5) In den Spalten 6 und 8 sind die Übertragung des Miteigentumsanteils auf das Blatt sowie die Veränderungen, die sich auf den Bestand des Grundstücks, die Größe des Miteigentumsanteils oder den Gegenstand oder den Inhalt des Sondereigentums beziehen, einzutragen. Der Vermerk über die Übertragung des Miteigentumsanteils auf das Blatt kann jedoch in Spalte 6 auch in die Eintragung in Spalte 3 aufgenommen werden.
- (6) Verliert durch die Eintragung einer Veränderung nach ihrem aus dem Grundbuch ersichtlichen Inhalt eine frühere Eintragung ganz oder teilweise ihre Bedeutung, so ist sie insoweit rot zu unterstreichen.

(7) Vermerke über Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks zustehen, sind in den Spalten 1, 3 und 4 des Bestandsverzeichnisses sämtlicher für Miteigentumsanteile an dem herrschenden Grundstück angelegten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher einzutragen. Hierauf ist in dem in Spalte 6 einzutragenden Vermerk hinzuweisen.

§ 4

(1) Rechte, die ihrer Natur nach nicht an dem Wohnungseigentum als solchen bestehen können (wie z. B. Wegerechte), sind in Spalte 3 der zweiten Abteilung in der Weise einzutragen, dass die Belastung des ganzen Grundstücks erkennbar ist. Die Belastung ist in sämtlichen für Miteigentumsanteile an dem belasteten Grundstück angelegten Wohnungs- und Teileigentumsgrundbüchern einzutragen, wobei jeweils auf die übrigen Eintragungen zu verweisen ist.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Verfügungsbeschränkungen, die sich auf das Grundstück als Ganzes beziehen.

§ 5

Bei der Bildung von Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefen ist kenntlich zu machen, dass der belastete Gegenstand ein Wohnungseigentum (Teileigentum) ist.

§ 6

Sind gemäß § 7 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes für die Miteigentumsanteile besondere Grundbuchblätter anzulegen, so werden die Miteigentumsanteile in den Spalten 7 und 8 des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchblattes des Grundstücks abgeschrieben. Die Schließung des Grundbuchblattes gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 des Wohnungseigentumsgesetzes unterbleibt, wenn auf dem Grundbuchblatt, von der Abschreibung nicht betroffene Grundstücke eingetragen sind.

§ 7

Wird von der Anlegung besonderer Grundbuchblätter gemäß § 7 Abs. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes abgesehen, so sind in der Aufschrift unter die Blattnummer in Klammern die Worte „Gemeinschaftliches Wohnungsgrundbuch“ oder „Gemeinschaftliches Teileigentumsgrundbuch“ (im Falle des § 2 Satz 2 dieser Verfügung „Gemeinschaftliches Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch“) zu setzen; die Angaben über die Einräumung von Sondereigentum sowie über den Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind als Bezeichnung des Gemeinschaftsverhältnisses im Sinne des § 47 der Grundbuchordnung gemäß § 9 Buchstabe b der Grundbuchverordnung in den Spalten 2 und 4 der ersten Abteilung einzutragen.

§ 8

Die Vorschriften der §§ 2 bis 7 gelten für Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher entsprechend.

§ 9

Die nähere Einrichtung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher sowie der Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher ergibt sich aus den als Anlagen 1 bis 3 beigefügten Mustern. Für den Inhalt eines Hypothekenbriefes bei der Aufteilung des Eigentums am belasteten Grundstück in Wohnungseigentumsrechte nach § 8 des Wohnungseigentumsgesetzes dient die Anlage 4 als Muster. Die in den Anlagen befindlichen Probeeintragungen sind als Beispiele nicht Teil dieser Verfügung.

§ 10

(1) Die Befugnis der zuständigen Landesbehörden, zur Anpassung an landesrechtliche Besonderheiten ergänzende Vorschriften zu treffen, wird durch diese Verfügung nicht berührt.

(2) Soweit auf die Vorschriften der Grundbuchverordnung verwiesen wird und deren Bestimmungen nach den für die Überleitung der Grundbuchverordnung bestimmten Maßgaben nicht anzuwenden sind, treten an die Stelle der in Bezug genommenen Vorschriften der Grundbuchverordnung die entsprechenden anzuwendenden Regelungen über die Einrichtung und Führung der Grundbücher.

Wohnungsgrundbuchverfügung

Die in § 3 vorgesehenen Angaben sind in diesem Falle in die entsprechenden Spalten für den Bestand einzutragen.

(3) Ist eine Aufschrift mit Blattnummer nicht vorhanden, ist die in § 2 erwähnte Bezeichnung an vergleichbarer Stelle im Kopf der ersten Seite des Grundbuchblattes anzubringen.

§ 11

(Inkrafttreten)

IV. Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens

Vom 20. Dezember 1963 (BGBl. I S. 986)

zuletzt geändert durch das VermRAnpG vom 4. 7. 1995 (BGBl. I S. 895), durch Art. 2 Abs. 4 des Überweisungsgesetzes (ÜG) vom 21. 7. 1999 (BGBl. I S. 1643) und durch Art. 7 Abs. 7 des Fernabsatzeinführungsgesetzes vom 27. 6. 2000 (BGBl. I S. 897)

ERSTER ABSCHNITT

Eintragung der Umstellung

§ 1 Eintragung eines höheren Umstellungsbetrages

Der Antrag, bei einer Hypothek einen Umstellungsbetrag, der sich auf mehr als eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft, in das Grundbuch einzutragen, kann nach dem Ende des Jahres 1964 nur noch gestellt werden, wenn

- a) ein Verfahren nach § 6 der Vierzigsten Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz, in dem über die Umstellung der Hypothek zu entscheiden ist, (Umstellungsverfahren) vor dem Ende des Jahres 1964 eingeleitet, aber noch nicht durch rechtskräftige Entscheidung oder anderweitig beendet ist oder
- b) die Voraussetzungen, unter denen die Umstellung der Hypothek sich nach § 2 Nr. 4 der Vierzigsten Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz richtet, vorliegen und seit dem Ende des Jahres, in dem sie eingetreten sind, nicht mehr als drei Jahre verstrichen sind.

§ 2 Zurückweisung der Eintragung eines höheren Umstellungsbetrages

(1) Weist das Grundbuchamt einen Antrag des in § 1 bezeichneten Inhalts zurück, so ist die sofortige Beschwerde nach den Vorschriften des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zulässig. Auf den zur Zustellung bestimmten Ausfertigungen der Verfügung, durch die der Antrag zurückgewiesen wird, soll vermerkt werden, welcher Rechtsbehelf gegen die Verfügung gegeben ist und bei welcher Behörde, in welcher Form und binnen welcher Frist er einzulegen ist.

(2) Gegen die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist die sofortige weitere Beschwerde nach den Vorschriften des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zulässig. Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Hat das Grundbuchamt vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes den Antrag zurückgewiesen, so beginnt die Frist für die sofortige Beschwerde mit dem Ablauf von drei Monaten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, jedoch nicht vor dem Zeitpunkt, an dem die Verfügung dem Beschwerdeführer bekanntgemacht worden ist. Absatz 1 Satz 2 ist nicht anzuwenden.

(4) Hat das Beschwerdegericht vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Beschwerde gegen eine Verfügung zurückgewiesen, durch die das Grundbuchamt den Antrag zurückgewiesen hatte, so findet die sofortige weitere Beschwerde statt. Für den Beginn der Frist gilt Absatz 3 Satz 1 entsprechend; Absatz 1 Satz 2 ist nicht anzuwenden.

(5) Weist das Beschwerdegericht nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eine vor diesem Zeitpunkt erhobene Beschwerde der in Absatz 4 bezeichneten Art zurück, so findet die sofortige weitere Beschwerde statt; Absatz 1 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 3 Eintragung eines höheren Umstellungsbetrages ab 1966

Nach dem Ende des Jahres 1965 darf bei einer Hypothek ein Umstellungsbetrag, der sich auf mehr als eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft, in das Grundbuch nur eingetragen werden, wenn

- a) zur Zeit der Eintragung bei der Hypothek ein Umstellungsschutzvermerk eingetragen ist oder
- b) ein nach § 1 Buchstabe b zulässiger Eintragungsantrag gestellt worden ist.

§ 4 Eintragung eines Umstellungsschutzvermerkes

(1) Ein Umstellungsschutzvermerk wird von Amts wegen eingetragen, wenn ein Eintragungsantrag des in § 1 bezeichneten Inhalts vor dem 1. November 1965 nicht erledigt wird. Ist in einem Verfahren über einen Antrag des in § 1 bezeichneten Inhalts oder in einem vor dem Ende des Jahres 1964 eingeleiteten Umstellungsverfahren ein Rechtsmittel oder ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand anhängig und wird über das Rechtsmittel oder den Antrag vor dem 1. November 1965 nicht entschieden, so hat das Gericht das Grundbuchamt um die Eintragung eines Umstellungsschutzvermerkes für den Fall zu ersuchen, dass ein solcher Vermerk bei der Hypothek noch nicht eingetragen ist.

(2) Ein Umstellungsschutzvermerk wird auf Antrag eines Beteiligten in das Grundbuch eingetragen, wenn

- a) ein Eintragungsantrag des in § 1 bezeichneten Inhalts von Grundbuchamte zurückgewiesen ist und die zurückweisende Verfügung noch nicht rechtskräftig ist oder im Falle der Versäumung der Beschwerdefrist über einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand noch nicht rechtskräftig entschieden ist oder
- b) ein vor dem Ende des Jahres 1964 eingeleitetes Umstellungsverfahren anhängig oder in einem solchen Verfahren die Entscheidung über die Umstellung noch nicht rechtskräftig oder im Falle der Versäumung der Beschwerdefrist über einen Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand noch nicht rechtskräftig entschieden ist oder
- c) die Voraussetzungen vorliegen oder noch eintreten können, unter denen die Umwandlung der Hypothek sich nach § 2 Nr. 4 der Vierzigsten Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz richtet, es sei denn, dass ein Eintragungsantrag des in § 1 bezeichneten Inhalts keinen Erfolg mehr haben könnte.

Ein Antrag auf Eintragung eines Umstellungsvermerkes darf nicht aus dem Grunde zurückgewiesen werden, weil er vor Entscheidung eines Eintragungsantrages des in § 1 bezeichneten Inhalts für den Fall der Zurückweisung dieses Antrags gestellt worden ist. Wird vor Erledigung eines Eintragungsantrags des in § 1 bezeichneten Inhalts ein Antrag auf Eintragung eines Umstellungsbetrages, der sich auf eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft, gestellt, so wird der spätere Antrag erst erledigt, wenn auf den ersten Antrag der Umstellungsbetrag eingetragen oder der erste Antrag rechtskräftig zurückgewiesen worden oder anderweitig erledigt ist.

(3) Zum Nachweis der Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Buchstaben a) und b) genügt ein Zeugnis des Gerichts, bei dem das Verfahren anhängig ist oder wahr, in der Form des § 29 Abs. 3 der Grundbuchordnung. Im Falle des Absatzes 2 Satz 1 Buchstabe c) bedarf es lediglich des Nachweises, dass der, dem die Hypothek bei Ablauf des 20. Juni 1948 zustand oder zur Sicherung abgetreten oder verpfändet war, Angehöriger der Vereinten Nationen im Sinne des § 13 Abs. 4 des Umstellungsgesetzes in der Fassung des Gesetzes Nr. 55 der ehemaligen Alliierten Hohen Kommission ist.

(4) Wird der Antrag auf Eintragung eines Umstellungsschutzvermerkes zurückgewiesen, so gilt § 2 Abs. 1, 2 entsprechend.

(5) Soweit eine Beschwerde gegen die Eintragung des Umstellungsschutzvermerkes darauf gegründet wird, dass diejenigen Voraussetzungen des Absatzes 2 Satz 1 Buchstabe c), die keines Nachweises bedürfen, nicht gegeben seien, hat der Beschwerdeführer nachzuweisen, dass diese Voraussetzungen nicht vorliegen.

(6) Ein Antrag auf Eintrag des Umstellungsvermerkes kann in den Fällen des Absatzes 2 Satz 1 Buchstabe a) und b) nur bis zum 31. Oktober 1965 gestellt werden.

(7) Nach dem Ende des Jahres 1965 darf ein Umstellungsschutzvermerk nur noch auf Grund des Absatzes 2 Satz 1 Buchstabe c) eingetragen werden.

§ 5 Löschung des Umstellungsschutzvermerkes

(1) Der Umstellungsschutzvermerk wird von Amts wegen im Grundbuch gelöscht, wenn

- a) der Umstellungsbetrag eingetragen wird oder
- b) der Antrag des in § 1 bezeichneten Inhalts oder der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zurückgenommen oder rechtskräftig nachgewiesen worden ist oder

- c) das Umstellungsverfahren auf andere Weise als durch die rechtskräftige Entscheidung, dass der Umstellungsbetrag sich auf mehr als eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft, beendet ist oder der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zurückgenommen oder rechtskräftig zurückgewiesen worden ist,

jedoch in den Fällen der Buchstaben b und c nicht, wenn der Umstellungsschutzvermerk auf Grund des § 4 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe c eingetragen ist.

- (2) Sind die in Absatz 1 Buchstabe c bezeichneten Voraussetzungen eingetreten, so hat das Amtsgericht dies dem Grundbuchamte mitzuteilen.
- (3) Ist der Umstellungsschutzvermerk auf Antrag eingetragen worden, so wird er auch auf Antrag dessen gelöscht, der seine Eintragung beantragt hat.

§ 6 Hypothekenbrief

Zur Eintragung oder Löschung des Umstellungsschutzvermerks bei einer Hypothek, über die ein Brief erteilt ist, bedarf es nicht der Vorlegung des Briefs. Die Eintragung und die Löschung werden auf dem Brief nicht vermerkt.

§ 7 Hypothekenumstellung 10 : 1

- (1) Darf gemäß § 3 der dort bezeichnete Umstellungsbetrag nicht mehr eingetragen werden, so besteht die Hypothek nur in Höhe eines Umstellungsbetrags, der sich auf eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft.
- (2) Die durch die Hypothek gesicherte persönliche Forderung wird durch die Vorschrift des Absatzes 1 nicht berührt.

§ 8 Grundbuchberichtigung bei Hypotheken ohne Umstellungsschutzvermerk

- (1) Ist bei der Hypothek ein Umstellungsschutzvermerk nicht eingetragen, so gelten nach dem Ende des Jahres 1965 für die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Umstellungsbetrags, der sich auf eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft, die besonderen Vorschriften der Absätze 2 bis 8.
- (2) Antragsberechtigt ist auch der Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen Rechtes, das der Hypothek im Range gleichsteht oder nachgeht, sowie derjenige, der auf Grund eines vollstreckbaren Titels die Zwangsvollstreckung in ein solches Recht oder in das belastete Grundstück betreiben kann.
- (3) Die Berichtigung kann auch von Amts wegen vorgenommen werden.
- (4) Ist für die Hypothek ein Brief erteilt worden, so kann der Antragsberechtigte von dem Gläubiger die Vorlegung des Briefs beim Grundbuchamt und von jedem früheren Gläubiger Auskunft darüber verlangen, was diesem über die Rechtsnachfolge bekannt ist.
- (5) Ist der Gläubiger nicht als Berechtigter im Grundbuch eingetragen, so kann der Antragsberechtigte von dem Eigentümer Auskunft darüber verlangen, was diesem über die Rechtsnachfolge bekannt ist.
- (6) Die Berichtigung kann ohne die Bewilligung des Gläubigers vorgenommen werden, wenn der Gläubiger nicht innerhalb einer ihm vom Grundbuchamt zu setzenden Frist diesem gegenüber schriftlich oder durch Erklärung zur Niederschrift des Grundbuchamts der Berichtigung widersprochen hat. In diesem Falle bedarf es nicht des Nachweises, dass ein Umstellungsbetrag, der sich auf mehr als eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft, nach § 3 Buchstabe b nicht mehr eingetragen werden darf. Kann dem Gläubiger keine Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden, so ist eine Berichtigung auf Grund dieses Absatzes nicht statthaft.
- (7) Die Vorschriften des Absatzes 6 gelten sinngemäß für den Eigentümer.
- (8) Ist der Gläubiger nicht als Berechtigter im Grundbuch eingetragen, so kann der Antragsberechtigte von ihm verlangen, die Berichtigung der Eintragung des Berechtigten im Grundbuch zu erwirken. Dies gilt nicht, wenn sich der Gläubiger im Besitz des Hypothekenbriefs befindet und dem Grundbuchamt gegenüber sein Gläubigerrecht nach § 1155 des Bürgerlichen Gesetzbuches nachweist.

(9) Hat der Gläubiger oder der Eigentümer der Berichtigung des Grundbuchs widersprochen, so kann der Antragsberechtigte von ihm verlangen, die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung des Umstellungsbetrags oder die Eintragung eines Umstellungsschutzvermerkes auf Grund des § 4 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe c zu erwirken.

§ 9 Zulässigkeit von Umstellungsverfahren

(1) Die Zulässigkeit eines Umstellungsverfahrens wird durch die Vorschriften des § 7 Abs. 1 nicht berührt. § 7 Abs. 1 gilt jedoch auch dann, wenn in einem Umstellungsverfahren entschieden worden ist oder entschieden wird, dass der Umstellungsbetrag sich auf mehr als eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft.

(2) § 7 Abs. 1 gilt nicht als eine Umstellungsvorschrift im Sinne des Lastenausgleichsgesetzes.

§ 10 Bestellung einer weiteren Hypothek bei Verminderung durch Umstellung

(1) Hat die dem Gläubiger zustehende Hypothek sich auf Grund des § 7 Abs. 1 vermindert, so kann der Gläubiger verlangen, dass der Eigentümer ihm in Höhe der Verminderung eine weitere Hypothek an nächstbereiter Rangstelle bestellt. Ist ein anderer als derjenige, der bei Eintritt der Verminderung der Hypothek Eigentümer gewesen ist, Eigentümer des Grundstücks, so kann jedoch der Anspruch nur geltend gemacht werden

- a) im Falle des Erwerbes durch Gesamtrechtsnachfolge oder
- b) im Falle des Erwerbes durch Einzelrechtsnachfolge mittels Rechtsgeschäftes, wenn in dem nach § 892 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches maßgebenden Zeitpunkt der Erwerber das Bestehen des Anspruchs kannte oder die Verminderung der Hypothek noch nicht eingetreten war.

(2) Der Gläubiger hat dem Eigentümer die Auslagen zu erstatten, die mit der Bestellung der weiteren Hypothek verbunden sind.

§ 11 Grundschulden, Rentenschulden usw.

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind auf Grundschulden und Rentenschulden sowie auf Pfandrechte an Bahneinheiten und auf Schiffshypotheken entsprechend anzuwenden, jedoch gilt § 8 Abs. 3 für Schiffshypotheken nicht.

§ 12 Reallasten

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind auf Reallasten entsprechend anzuwenden. Im übrigen gelten auch für Reallasten die §§ 5 und 6 der Vierzigsten Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz.

§ 13 Kosten

(1) Für die Eintragung des Umstellungsbetrags wird die Hälfte der nach § 64 der Kostenordnung zu entrichtenden Gebühr erhoben. Geschäftswert ist der Umstellungsbetrag. Wird die Berichtigung von Amts wegen vorgenommen oder hätte sie auch von Amts wegen vorgenommen werden können, so ist nur der Eigentümer Kostenschuldner.

(2) Die Eintragung und die Löschung des Umstellungsschutzvermerkes sind kostenfrei.

ZWEITER ABSCHNITT

Umstellungsgrundschulden

§ 14 Eintragung des Übergangs auf den Eigentümer

(1) Der Antrag, den Übergang einer eingetragenen Umstellungsgrundschuld auf den Eigentümer in das Grundbuch einzutragen, kann nur bis zum Ende des Jahres 1964 gestellt werden. Das gleiche gilt für den Antrag, eine nicht eingetragene Umstellungsgrundschuld, die auf den Eigentümer übergegangen ist, für den Eigentümer in das Grundbuch einzutragen.

(2) In den Fällen des Absatzes 1 gelten die Vorschriften in § 2 sinngemäß.

§ 15 Erlöschen der Umstellungsgrundschuld

Ist der Übergang einer eingetragenen Umstellungsgrundschuld auf den Eigentümer im Grundbuch nicht eingetragen und ist die Eintragung bis zum Ende des Jahres 1964 nicht beantragt worden oder eine Verfügung, durch die der Eintragungsantrag zurückgewiesen ist, rechtskräftig geworden, so erlischt die Umstellungsgrundschuld, soweit sie nicht vorher erloschen ist. Die Umstellungsgrundschuld kann von Amts wegen im Grundbuch gelöscht werden. Die Löschung der Umstellungsgrundschuld ist kostenfrei.

§ 16 Erlöschen nicht eingetragener Umstellungsgrundschulden

Eine im Grundbuch nicht eingetragene Umstellungsgrundschuld, die auf den Eigentümer übergegangen ist, erlischt, wenn der in § 14 Abs. 1 Satz 2 bezeichnete Antrag nicht bis zum Ende des Jahres 1964 gestellt worden ist oder eine Verfügung, durch die der Antrag zurückgewiesen ist, rechtskräftig geworden ist.

§ 17 Rangrücktritt der Umstellungsgrundschuld

Ein durch Rangrücktritt der Umstellungsgrundschuld dem vortretenden Recht eingeräumter Rang geht nicht dadurch verloren, dass die Umstellungsgrundschuld erlischt.

DRITTER ABSCHNITT**Löschung umgestellter Grundpfandrechte und Schiffshypotheken****§ 18 Erleichterungen zur Löschung kleinerer Rechte**

(1) Wird die Löschung einer umgestellten Hypothek oder Grundschuld beantragt, deren Geldbetrag 3 000 Euro nicht übersteigt, so bedürfen die erforderlichen Erklärungen und Nachweise nicht der Form des § 29 der Grundbuchordnung. Bei dem Nachweis einer Erbfolge oder des Bestehens einer fortgesetzten Gütergemeinschaft kann das Grundbuchamt von den in § 35 Abs. 1 und 2 der Grundbuchordnung genannten Beweismittel absehen und sich mit anderen Beweismitteln, für welche die Form des § 29 der Grundbuchordnung nicht erforderlich ist, begnügen, wenn die Beschaffung des Erbscheins oder des Zeugnisses nach § 1507 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur mit unverhältnismäßigem Aufwand an Kosten oder Mühe möglich ist; der Antragsteller kann auch zur Versicherung an Eides Statt zugelassen werden.

(2) Bei Berechnung des Geldbetrags der Hypothek oder Grundschuld ist von dem im Grundbuch eingetragenen Umstellungsbetrag auszugehen. Ist der Umstellungsbetrag nicht eingetragen und liegen die Voraussetzungen vor, unter denen eine Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Umstellungsbetrags, der sich auf eine Deutsche Mark für je zehn Reichsmark beläuft, zulässig ist, so ist von diesem Umstellungsbetrag auszugehen; liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so ist von einem Umstellungsbetrag auszugehen, der sich auf eine Deutsche Mark für je eine Reichsmark beläuft.

§ 19 Rentenschulden, Reallasten

Die Vorschriften des § 18 gelten sinngemäß für eine umgestellte Rentenschuld oder Reallast, deren Jahresleistung 15 Euro nicht übersteigt.

§ 20 Schiffshypothek

Die Vorschriften des § 18 gelten für eine umgestellte Schiffshypothek, deren Geldbetrag 3 000 Euro nicht übersteigt, entsprechend mit der Maßgabe, dass statt auf den § 29 und den § 35 Abs. 1 und 2 der Grundbuchordnung auf die §§ 37 und 41 der Schiffsregisterordnung vom 26. Mai 1951 (Bundesgesetzbl. I S. 360) verwiesen wird.

VIERTER ABSCHNITT

Öffentliche Last der Hypothekengewinnabgabe. Änderung des Lastenausgleichsgesetzes

§ 21

(aufgehoben)

FÜNFTER ABSCHNITT

Abteilungshypotheken und Abteilungslasten

§ 22 Unzulässigkeit der Eintragung von Abteilungshypotheken

Nach dem Ende des Jahres 1964 darf eine Abteilungshypothek (§ 8 der Verordnung zur Durchführung der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 – Reichsgesetzbl. I S. 503) nicht mehr in das Grundbuch eingetragen werden.

§ 23 Erlöschen von Abteilungslasten

Abteilungslasten (§ 2 Abs. 2 der Verordnung über die Aufhebung der Gebäudeentschuldungssteuer vom 31. Juli 1942 – Reichsgesetzbl. I S. 501) erlöschen mit dem Ende des Jahres 1964, soweit sie nicht vorher erloschen sind.

§ 24 Löschung von Abteilungshypotheken

(1) Ist eine Abteilungshypothek im Grundbuch eingetragen, so kann das Grundbuchamt nach dem Ende des Jahres 1964, jedoch frühestens drei Jahre nach der Eintragung der Abteilungshypothek in das Grundbuch, den Gläubiger auffordern, binnen einer Frist von drei Monaten bei dem Grundbuchamt eine schriftliche Erklärung einzureichen, ob eine Forderung aus dem Abteilungsdarlehen noch besteht; in der Aufforderung ist auf die Rechtsfolge ihrer Nichtbeachtung hinzuweisen. Auf einen vor Ablauf der Frist eingegangenen Antrag des Gläubigers kann das Grundbuchamt die Frist auf bestimmte Zeit verlängern. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Aufforderung an den, der als Gläubiger der Abteilungshypothek eingetragen ist.

(2) Ergibt die Erklärung des Gläubigers, dass eine Forderung aus dem Abteilungsdarlehen nicht mehr besteht, so gilt die Erklärung als Antrag auf Löschung der Abteilungshypothek.

(3) Reicht der Gläubiger die Erklärung nicht ein, so ist die Abteilungshypothek nach dem Ablauf der Frist von Amts wegen im Grundbuch zu löschen.

(4) Sind nach Ablauf der Frist die Voraussetzungen für die Löschung der Abteilungshypothek nicht gegeben, so kann das Grundbuchamt, wenn seit dem Ablauf der Frist drei Jahre verstrichen sind, die Aufforderung wiederholen. Im Falle einer wiederholten Aufforderung gelten die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 entsprechend.

(5) Mit der Löschung erlischt die Abteilungshypothek, soweit sie nicht vorher erloschen ist; ein durch Rangrücktritt der Abteilungshypothek den vortretenden Recht eingeräumter Rang geht dadurch nicht verloren. Die Löschung ist kostenfrei.

(6) Die Vorschriften der Grundbuchordnung über die Löschung gegenstandsloser Eintragungen bleiben unberührt.

§ 25 Forderungen aus Abteilungsdarlehen

Die Forderung aus dem Abteilungsdarlehen wird nicht dadurch berührt, dass die Abteilungslast oder die Abteilungshypothek nach den Vorschriften dieses Abschnitts erlischt.

SECHSTER ABSCHNITT

Zusätzliche Vorschriften des Grundbuchrechts

§ 26 Erteilung eines neuen Briefs

- (1) Einen Antrag des Berechtigten auf Erteilung eines neuen Hypothekenbriefs ist außer in den Fällen des § 67 der Grundbuchordnung auch stattzugeben, wenn der Brief durch Kriegseinwirkung oder im Zusammenhang mit besatzungsrechtlichen oder besatzungshoheitlichen Enteignungen von Banken oder Versicherungen in dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet vernichtet worden oder abhanden gekommen und sein Verbleib seitdem nicht bekanntgeworden ist. § 68 der Grundbuchordnung gilt auch hier. Mit der Erteilung des neuen Briefs wird der bisherige Brief kraftlos. Die Erteilung des neuen Briefs ist kostenfrei.
- (2) Soll die Erteilung des Briefs nachträglich ausgeschlossen oder die Hypothek gelöscht werden, so genügt an Stelle der Vorlegung des Briefs die Feststellung, dass die Voraussetzungen des Absatzes 1 vorliegen. Die Feststellung wird vom Grundbuchamt auf Antrag des Berechtigten getroffen. Mit der Eintragung der Ausschließung oder mit der Löschung wird der Brief kraftlos. Die Feststellung ist kostenfrei.
- (3) Das Grundbuchamt hat die erforderlichen Ermittlungen von Amts wegen anzustellen. Es kann das Kraftloswerden des alten Briefs durch Aushang an der für seine Bekanntmachungen bestimmten Stelle oder durch Veröffentlichung in der für seine Bekanntmachungen bestimmten Zeitung bekanntmachen.
- (4) Die Vorschriften der Absätze 1 bis 3 gelten für Grundschild- und Rentenschuldbriefe sinngemäß.

§ 26a Eintragungen im Zusammenhang mit der Einführung des Euro

- (1) Für die Eintragung der Umstellung im Grundbuch eingetragener Rechte und sonstiger Vermerke auf Euro, deren Geldbetrag in der Währung eines Staates bezeichnet ist, der an der einheitlichen europäischen Währung teilnimmt, genügt in der Zeit vom 1. Januar 1999 bis zum 31. Dezember 2001 der Antrag des Grundstückseigentümers oder des Gläubigers oder Inhabers des sonstigen Rechts oder Vermerks, dem die Zustimmung des anderen Teils beizufügen ist; der Antrag und die Zustimmung bedürfen nicht der in § 29 der Grundbuchordnung vorgesehenen Form. Nach dem in Satz 1 bezeichneten Zeitraum kann das Grundbuchamt die Umstellung von Amts wegen bei der nächsten anstehenden Eintragung im Grundbuchblatt vornehmen. Es hat die Umstellung einzutragen, wenn sie vom Eigentümer oder vom eingetragenen Gläubiger oder Inhaber des Rechts oder Vermerks beantragt wird. Das gleiche gilt, wenn bei dem Recht oder Vermerk eine Eintragung mit Ausnahme der Löschung vorzunehmen ist oder das Recht oder der Vermerk auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen wird und die Umstellung beantragt wird. In den Fällen der Sätze 2 bis 4 bedarf es nicht der Vorlage eines für das Recht erteilten Briefs; die Eintragung wird auf dem Brief nicht vermerkt, es sei denn, der Vermerk wird ausdrücklich beantragt.
- (2) Für eine Eintragung der Umstellung werden Kosten nach der Kostenordnung erhoben. Die Gebühr für die Eintragung nach Absatz 1 Satz 1 und 3 einschließlich des Briefvermerks beträgt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2001 50 Deutsche Mark und danach 25 Euro. Für eine Eintragung nach Absatz 1 Satz 2 und 4 werden keine Gebühren erhoben; § 72 der Kostenordnung bleibt unberührt.
- (3) Die vorstehenden Vorschriften gelten für die dort genannten Eintragungen in das Schiffsregister, das Schiffsbauregister und das Register für Pfandrechte an Luftfahrzeugen sinngemäß.

§ 27

(aufgehoben)

§ 28 Landesrecht zur Wiederherstellung von Grundbüchern

Die Landesregierungen oder die von ihnen bestimmten obersten Landesbehörden können durch Rechtsverordnung die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes auf Grund des § 141 der Grundbuchordnung getroffenen Vorschriften ändern, ergänzen oder aufheben.

§ 29

(aufgehoben)

§ 30 Aufgehobene Vorschriften

Aufgehoben werden

1. die §§ 5 bis 10 der Verordnung zur Vereinfachung des Grundbuchverfahrens vom 5. Oktober 1942 (Reichsgesetzbl. I S. 573) und folgende zu ihrer Ergänzung erlassenen Vorschriften:
 - a) die Verordnung des Präsidenten des Zentral-Justizamtes für die Britische Zone vom 12. Mai 1947 (Verordnungsblatt für die Britische Zone S. 52),
 - b) das Badische Landesgesetz vom 7. Juli 1948 (Badisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 127),
 - c) das Gesetz des Landes Württemberg-Hohenzollern vom 6. August 1948 (Regierungsblatt für das Land Württemberg-Hohenzollern S. 93),
 - d) das Rheinland-Pfälzische Landesgesetz vom 8. Oktober 1948 (Gesetz- und Verordnungsblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz S. 369),
 - e) das Berliner Gesetz vom 11. Dezember 1952 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 1075),
 - f) die Allgemeinen Verfügungen des Reichsministers der Justiz vom 15. Dezember 1942 (Deutsche Justiz S. 823) und vom 7. Januar 1943 (Deutsche Justiz S. 44);
2. die Entscheidung über die sachliche Zuständigkeit für den Erlass von Verordnungen über die Wiederherstellung von Grundbüchern und die Wiederbeschaffung von grundbuchrechtlichen Urkunden vom 27. Juni 1951 (Bundesgesetzbl. I. S. 443).

§ 31 Sondervorschriften für Rechtspfleger

(1) *(gegenstandslos)*

(2) Soll nach diesem Gesetz bei der Bekanntgabe einer Verfügung eine Belehrung über den gegebenen Rechtsbehelf erteilt werden, so gilt dies zugleich für diejenigen Verfügungen des Rechtspflegers, gegen die nach § 10 Abs. 1 Satz 2 des Rechtspflegergesetzes die Erinnerung binnen der dort bezeichneten Frist einzulegen ist.

§ 32 Bestehenbleiben landesrechtlicher Sonderregelungen

Soweit nach landesrechtlichen Vorschriften für die dem Grundbuchamt obliegenden Verrichtungen andere Behörden als die Amtsgerichte zuständig sind, bleiben die Bestimmungen, wonach die Abänderung einer Entscheidung des Grundbuchamts zunächst bei dem Amtsgericht nachzusuchen ist, unberührt.

SIEBENTER ABSCHNITT

Änderung der Zivilprozessordnung

§ 33¹

ACHTER ABSCHNITT

Änderung der Kostenordnung

§ 34¹

¹ Hier nicht abgedruckt.

NEUNTER ABSCHNITT

Schlussbestimmungen

§ 35 Geltung im Saarland

Die Vorschriften des Ersten, des Zweiten, des Dritten und des Vierten Abschnitts gelten nicht im Saarland.

§ 36 Geltung in Berlin

(1) Dieses Gesetz, mit Ausnahme des Zweiten Abschnitts, gilt nach Maßgabe des § 12 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

(2) Für die Anwendung des Ersten Abschnitts und des Vierten Abschnitts treten im Land Berlin

1. an die Stelle des 20. Juni 1948 der 24. Juni 1948;
2. an die Stelle des § 13 Abs. 4 des Umstellungsgesetzes Artikel 11 Nr. 27 der Umstellungsverordnung in der Fassung der Verordnung Nr. 509 der Kommandanten des amerikanischen, britischen und französischen Sektors;
3. an die Stelle der Vorschriften der Vierzigsten Durchführungsverordnung zum Umstellungsgesetz die entsprechenden Vorschriften des Gesetzes über die Umstellung von Grundpfandrechten und über Aufbaugrundschulden in der Fassung vom 15. Januar 1953 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin S. 63) und in der Fassung des § 113 des Gesetzes zur Ausführung des Abkommens vom 27. Februar 1953 über deutsche Auslandsschulden vom 24. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1031).

§ 36 a Geltung im Gebiet der früheren DDR

In dem in Artikel 3 des Einigungsvertrages genannten Gebiet gelten nur die §§ 18 bis 20, 22 bis 26 und 28, § 18 Abs. 2 Satz 2 jedoch mit der Maßgabe, dass an die Stelle eines Umrechnungsbetrages von einer Deutschen Mark zu zehn Reichsmark der Umrechnungssatz von einer Deutschen Mark zu zwei Reichsmark oder Mark der Deutschen Demokratischen Republik tritt, und die §§ 22 bis 25 mit der Maßgabe, dass das Jahr 1964 durch das Jahr 1995 ersetzt wird. Die Verjährung am 9. Juli 1995 noch nicht verjährter Forderungen aus Abgeltungsdarlehen (§ 25) ist gehemmt. Das Bundesministerium der Justiz wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen das Datum festzulegen, zu dem die Hemmung nach Satz 2 endet.

§ 37 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit dem Beginn des zweiten Kalendermonats nach der Verkündung in Kraft, jedoch § 21 Nr. 4 mit Wirkung vom Inkrafttreten des Lastenausgleichsgesetzes (§ 375).

KOMMENTAR

I. Grundbuchordnung

Einleitung

1. Teil

Grundlagen des Grundstücks- und Grundbuchrechts (Abschnitte A–C)

ABSCHNITT A

Bedeutung des Grundbuchs und Grundbuchrechts

Systematische Übersicht

	Rdn		Rdn
I. Grundstücks- und Grundbuchrecht		1. Wechselwirkungen des materiellen und formellen Rechts	
1. Grundsatz von Einigung und Eintragung	A 1	a) Verwirklichungsfunktion des Verfahrensrechts	A 15
2. Liegenschaftsrecht und seine Teilgebiete	A 2	b) Materielle Wirkungen von Grundbucheintragungen	A 16
a) Begriffliches	A 3	2. Trennung von materiellen und formellen Erklärungen	A 17
b) Materielles Grundstücksrecht .	A 4	3. Willenserklärungen und Rechtsgeschäfte des bürgerlichen Rechts .	A 18
c) Grundbuchverfahrensrecht ...	A 5	4. Prozess- und Verfahrenshandlungen	A 19
II. Funktionen des Grundbuchs		5. Trennung von Doppelatbeständen	A 26
1. Grundbuchgrundstück als Basis ..	A 6	a) Doppelatbestand, Einzelatbestand und Doppelnatur	A 27
2. Aufgaben des Grundbuchs		b) Arten von Doppelatbeständen .	A 30
a) Spiegel dinglicher Rechte	A 7	6. Rechtsnatur von Einzelatbeständen	A 33
b) Die drei Hauptwirkungen der Grundbucheintragung	A 8	IV. Voraussetzungen der Rechtsänderung und Eintragung	
c) Der Buchungszwang	A 9	1. Voraussetzungen der dinglichen Rechtsänderung	A 39
d) Die Warn- und Schutzfunktion	A 10	2. Voraussetzungen der GB-Eintragung	A 40
3. Bedeutung der Grundbucheintragung dinglicher Rechte		3. Ausnahmeweise Prüfung schuldrechtlicher Vereinbarungen	A 42
a) Die drei Wirkungen	A 11		
b) Tatbestands- und Rechtscheinswirkung	A 12		
c) Rechtsändernde und berichtigende Eintragungen	A 13		
4. Eintragungsarten	A 14		
III. Materielle und verfahrensrechtliche Erklärungen	A 15		

	Rdn		Rdn
V. Grundbucheintragungen		a) Tatbestandsmerkmal des dinglichen Rechtsgeschäfts	A 54
1. Bedeutung	A 44	b) Rechtspflegeakt	A 55
2. Formell- und gemischtrechtliche Doppeltatbestände	A 46	c) Gerichtliche Entscheidung	A 56
3. Einordnung bestimmter Erklärungen		3. Wirkungen der GB-Eintragung und Löschung	
a) Grundbucheintragungen	A 49	a) Verfahrensrechtlich	A 57
b) Keine Grundbucheintragungen	A 50	b) Materiellrechtlich	A 59
c) Abweichungen	A 51	4. Rechtskraftfähigkeit der GB-Eintragung	A 60
d) Die gemäß § 20 nachzuweisen- den Einigungen	A 52	a) Formale Rechts- oder Bestandskraft	A 61
VI. Wesen und Wirkungen der Grundbucheintragungen		b) Formelle Rechtskraft	A 62
1. Begriff der „Eintragung“ in der GBO	A 53	c) Materielle Rechtskraft	A 63
2. Wesen der GB-Eintragung		VII. Dienende Funktion des Grundbuchverfahrensrechts	A 64

Literatur

a) Zum Liegenschaftsrecht

Kommentare zum BGB: Einleitung zum Sachenrecht, zu §§ 873, 925. *Hedemann* Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jh., Bd. II. Die Entwicklung des Bodenrechts von der französischen Revolution bis zur Gegenwart. 1. Das materielle Bodenrecht (1930); 2. Die Entwicklung des formellen Bodenrechts (1935); *Schubert* Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz und Eigentumsübergang (1966); *Baur* Entwicklungstendenzen im Sachenrecht, *JurJb* 8, 19 (1977/78); *Baur* Die gegenseitige Durchdringung von privatem und öffentlichem Recht im Bereich des Bodeneigentums, in: *FS Sentis*, 1977, 181.

b) Zur Geschichte des Grundbuchs

Aubert Beiträge zur Geschichte der deutschen Grundbücher, *ZfRG* Bd. XIV, 1; *Meikel/Böhringer* Einl. A 1 ff.; *Eickmann* GBVerfR 1. Kap. § 2; *Bengel/Simmerding* Einf. Rdn. 1 ff.; *Böhringer* *BWNNotZ* 1986, 1; 1989, 25; *Stewing* *Rpfleger* 1989, 445.

c) Zur Bedeutung des Grundbuchs im Grundstücksverkehr

Bruhn *Rpfleger* 1948, 6; 1949, 203; 1949, 539; 1951, 64; 1951, 147; 1951, 399; *Haegeler* *Rpfleger* 1949, 247; *Weber* *DNotZ* 1950, 88; *Hieber* *DNotZ* 1950, 116; *Heseler* *NJW* 1950, 521; *Giese* *DNotZ* 1951, 390; *Weitnauer* *DNotZ* 1951, 486; v. *Spreckelsen* *DNotZ* 1952, 457; *Weber* *DNotZ* 1955 453; *Feyock* *DNotZ-Sonderheft* 1956, 11; *Pikalo* *DNotZ* 1957, 227; *Schönfeld* *JZ* 1959, 140; *Westermann* *JuS* 1963, 1; *Seidl* *DNotZ* 1964, 67; *Haegeler* *Rpfleger* 1964, 3; *Lutter* *AcP* 164 (1964) 122; *Wacke* *ZfP* 1969, 377; *Westermann* in: *FS Michaelis*, 1972, 337; *Wiegand* *JuS* 1975, 205; *Reithmann* *DNotZ* 1979, 67; *Sachse* *NJW* 1979, 195; *Huhn* *RpflStudH* 1980, 1; *Walter* *JA* 1981, 322; *Köllhossler* *JA* 1984, 558; 1984, 714; *Berg* *MittBayNot* 1988, 197; *Michalski* *MittBayNot* 1988, 204; *Wehrens* *ÖstNotZ* 1989, 25.

d) Zur Entwicklung des Grundbuchrechts

Hesse *DNotZ* 1935, 700; *DFG* 1936, 4; *Bruhn* *Rpfleger* 1952, 463; *Hedemann* *JR* 1953, 117; *Haegeler* *Rpfleger* 1964, 3; 1965, 163; *Staudenmaier* *Rpfleger* 1968, 14; *Haegeler* 1969, 266; *Riedel* *Rpfleger* 1970, 277; *Eickmann* *Rpfleger* 1973, 341; *Weitnauer* *DNotZ-Sonderheft* 1977, 31; *Quack* *Rpfleger* 1978, 197; *Eickmann* *Rpfleger* 1978, 1; 1979, 169; *Ertl* *Rpfleger* 1980, 1; *Keim* *MittBayNot* 1980, 189; *Köllhossler* *ZfP* 1980, 265; *Österle* *BWNNotZ* 1981 106; *Nieder* *NJW* 1984, 329; *Hagen* *DNotZ* 1984, 267; *Keim* *DNotZ* 1984, 724; *Sprau* *MittBayNot* 1987, 117; *Wolf* *NJW* 1987, 2647; *Böhringer* *Rpfleger* 1989, 309; *Keller* *BWNNotZ* 1994, 73; *Holzer* *NJW* 1994, 481; *Demharter* *FGPrax* 1995, 2; 1997, 161, 201; *Armbrüster* *JR*

1999, 449; *Demharter* FGPrax 2002, 93, 139; *Böhringer* Rpfleger 2003, 157; *Böttcher* RpfStud 2004, 1; *Demharter* FGPrax 2004, 144; *Böhringer* Rpfleger 2005, 225.

e) Zur Entwicklung der freiwilligen Gerichtsbarkeit

Habscheid FG § 3; *Lent* DNotZ 1950, 320; *Baur* DNotZ 1955, 507; *Habscheid* Pflieger 1957, 64; *Arnold* Rpfleger 1979, 161; 1979, 241; *Firsching* in: FS Baitzke, 1979, 981; *Winkler* DNotZ 1979, 452; *Kollhoser* ZZP 1980, 265; *Wacke* DNotZ 1988, 732.

f) Zum Rechtsvergleich mit ausländischen Buchsystemen

Meikel/Böhringer Einl. A 57 ff.; *Bärnmann/Pick/Merle*, WEG, Einl. Rdn. 5 ff.; *M. Wolff* Sachenrecht Rdn. 347 ff., 381, 382, 655 ff.; *Bärnmann* AcP 155 (1956) 440; *Bärnmann* in: FS Ficker, 1967, 15; *Sturm* in: FS Ficker, 1967, 459; *Küppers* DNotZ 1973, 645; *Denk* BWNotZ 1976, 153; *Böhringer* BWNotZ 1987, 25; *Wagemann* Funktion und Bedeutung von Grundstücksregistern (2002).

I. Grundstücks- und Grundbuchrecht

1. Grundsatz von Einigung und Eintragung

Die privatrechtliche Verfügung über Grundstücksrechte setzt grundsätzlich eine privatrechtliche Einigung und eine hoheitliche Eintragung voraus, § 873 Abs. 1 BGB. Die staatliche Mitwirkung am Grundstücksverkehr entspricht der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Grund und Bodens und dient der Sicherheit aller, die daran Rechte und Pflichten haben. Die Vorschriften über die staatliche Mitwirkung beruhen darauf, dass jedes am Rechtsverkehr teilnehmende Grundstück in einem amtlichen Grundstücksverzeichnis, dem Liegenschaftskataster, sowie in einem mit ihm übereinstimmenden Grundbuch (§§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1) gewissenhaft geführt wird und dass funktionsfähige Grundbuchämter (§ 1 Abs. 1) in der Lage sind, nach rechtsstaatlichen Grundsätzen die anfallenden Grundstücksgeschäfte in Zusammenarbeit mit den für ihre Beurkundung, Genehmigung und Abwicklung zuständigen Behörden, Gerichten und anderen Organen der Rechtspflege (insbesondere Notare) zu einem reibungslosen Vollzug zu bringen. Die Doppelspurigkeit von rechtsgeschäftlichen Willenserklärungen und gerichtlichem Eintragungsverfahren, die zu einem Ineinandergreifen von materiellem und formellem, und damit von privatem und öffentlichem Recht führt, gehört zu den Eigenarten des deutschen Liegenschaftsrechts.¹ Das zeigt sich in Folgendem:

- a) Eine dingliche Rechtsänderung kann rechtsgeschäftlich grundsätzlich weder allein durch Einigung (Ausnahme z. B. § 1154 Abs. 1 S. 1 Halbs. 1 BGB) noch durch GB-Eintragung (keine formale Rechts- oder Bestandskraft der Eintragung, s. a. Rdn. 12, 61) stattfinden.
- b) Die Voraussetzungen für die Vornahme und die Wirksamkeit der GB-Eintragung richten sich nach Verfahrensrecht (Rdn. 40), die Voraussetzungen und Wirkungen der dinglichen Rechtsänderung nach materiellem Recht (Rdn. 39, 57 ff.). Ein Verfahrensverstoß allein verhindert deshalb nicht die materielle Rechtsänderung (§ 19 Rdn. 2; § 20 Rdn. 3), aber ein „Buchrecht“ (Einl. B 11) ist wegen der §§ 891 bis 893 BGB auch nicht wirkungslos.

¹ Staudinger/*Gursky* § 873 Rdn. 4.

2. Liegenschaftsrecht und seine Teilgebiete

A 2 Materielles Grundstücksrecht, Grundbuchverfahrensrecht, öffentliches Bodenrecht mit dazugehörigem Verfahrensrecht und Immobiliervollstreckungsrecht sind selbständige Teilgebiete des Liegenschaftsrechts, die eine getrennte Kodifizierung erfahren und sich trotz ihrer engen Verflechtung eigenständig entwickelt haben. Sie unterscheiden sich nach Wesen, Voraussetzungen und Wirkungen grundlegend voneinander, auch wenn sie sich letztlich doch ergänzen.²

a) Begriffliches

A 3 „Liegenschaftsrecht“ ist der Oberbegriff, der das gesamte o. g. materielle und formelle Recht umfasst.³ Unter „Grundbuchrecht“ versteht man heute meist nur das formelle Recht;⁴ man sollte aber besser den Begriff *Grundbuchverfahrensrecht* verwenden (oder das Attribut „formelles“ voranstellen), um Unklarheiten zu vermeiden.⁵

b) Materielles Grundstücksrecht

A 4 Das **materielle Grundstücksrecht** beantwortet die Fragen nach den Voraussetzungen und dem Eintritt der dinglichen Rechtsänderung und nach ihren Wirkungen. Aus materiell-rechtlicher Sicht ist die inhaltliche Richtigkeit des GB zu beurteilen. Materielles Grundstücksrecht ist im Wesentlichen im BGB, der ErbbauVO und dem WEG enthalten. Aber auch die GBO enthält materielles Grundstücksrecht, so z. B. in den § 3 Abs. 1 S. 2 und § 49.⁶

c) Grundbuchverfahrensrecht

A 5 Das Verfahren der Eintragung und Löschung im GB wird durch das formelle Grundbuchrecht geregelt. Das Grundbuchverfahrensrecht beantwortet die Fragen, von welchen Voraussetzungen die GB-Eintragung abhängig ist, welcher Form sie genügen muss und ob die Eintragung ordnungsgemäß erfolgt ist. Es ist im Wesentlichen in der GBO und ihren Ausführungsvorschriften (insbesondere die gemäß § 1 Abs. 4 erlassene GBV) enthalten. Grundbuchverfahrensrechtliche Normen finden sich allerdings auch im WEG (§ 7 Abs. 1, 2, 4 und 5, §§ 9 Abs. 1, 32 Abs. 2 S. 2, Abs. 3) und in der ErbbauVO (§§ 14 bis 17). Das formelle Grundbuchrecht ist nicht nur Teil des Liegenschaftsrechts, sondern auch des allgemeinen Verfahrensrechts, und kann sich deshalb den Entwicklungen dieser Rechtsgebiete nicht entziehen.⁷

² Staudinger/*Gursky* Vorbem. zu §§ 873 ff. Rdn. 8f.

³ Staudinger/*Gursky* Vorbem. zu §§ 873 ff. Rdn. 8.

⁴ Z. B. Vorauf. Einl. A 3; *Ertl* Rpfleger 80, 1/2; Staudinger/*Gursky* Vorbem. zu §§ 873 ff. Rdn. 24; *Holzer/Kramer* 2. Teil Rdn. 3 f., 109 ff.

⁵ S. a. *Güthe/Triebe* Einl. Rdn. 28 f.; *Heck* Grundriß Sachenrecht S. 135; *Triebe* Materielles Grund-

buchrecht (1937) S. 7; *Bauer/von Oefele/Bauer* Einl. Rdn. 36.

⁶ *Güthe/Triebe* Einl. Rdn. 28; *Bauer/von Oefele/Bauer* Einl. Rdn. 36.

⁷ *Ertl* Rpfleger 80, 1. Zu den Rechtsquellen des Grundbuchverfahrensrechts *Schöner/Stöber* Rdn. 29 ff.; Staudinger/*Gursky* Vorbem. zu § 873 Rdn. 27 ff.

II. Funktionen des Grundbuchs

1. Grundbuchgrundstück als Basis

Das materielle Grundstücksrecht beruht auf dem Grundstück im rechtlichen Sinn, das als rechtliche Einheit im GB eingetragen ist. Dieses „**Grundbuchgrundstück**“ ist nicht notwendig identisch mit dem katastrertechnischen Flurstück und erst recht nicht mit dem Grundstück im Sinne des täglichen Sprachgebrauchs, dessen Grenzen sich nach der natürlichen Anschauung und nicht nach dem Ergebnis einer amtlichen Vermessung oder nach dem rechtlich maßgeblichen Inhalt des GB richten.⁸ **A 6**

2. Aufgaben des Grundbuchs

a) Spiegel dinglicher Rechte

Das GB ist der Spiegel der privaten dinglichen Rechte an Grundstücken. Es soll über diese Rechtsverhältnisse möglichst erschöpfend und zuverlässig Auskunft geben.⁹ Das GB ist die Rechtsgrundlage für den Verkehr mit Grundstücken, Wohnungseigentum, Erbbaurechten usw. und für die Beziehungen zwischen dem Eigentümer und den dinglichen Berechtigten, insbesondere den Grundpfandrechtsgläubigern. **A 7**

b) Die drei Hauptwirkungen der Grundbucheintragung

Die drei Hauptwirkungen der GB-Eintragung – die Konstitutivfunktion nach den §§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877, 883 Abs. 1, 899 Abs. 1 BGB, die Richtigkeitsvermutung gemäß § 891 BGB und der öffentliche Glaube des GB nach den §§ 892, 893 BGB – gewährleisten im privaten Grundstücksrecht die Sicherheit des Rechtsverkehrs und haben den Buchungszwang zur Folge, der im Grunde nur ein „freiwilliger Zwang“ ist. In aller Regel greift nicht das GBA von Amts wegen ein, um eine Eintragung oder Berichtigung zu erzwingen, sondern das Gesetz versagt demjenigen seinen Schutz, der nicht freiwillig die Eintragung in dem aufgrund des Buchungszwanges angelegten GB-Blatt vornehmen lässt (Einl. C 3; § 3 Rdn. 1 ff.). **A 8**

c) Der Buchungszwang

Der Buchungszwang wird nicht lückenlos durchgeführt. Von ihm befreit § 3 Abs. 2 die Grundstücke, deren Eigentum auch ohne GB leicht feststellbar ist. Jede Durchbrechung des Buchungszwanges, auch wenn sie mit öffentlichen Interessen begründet wird, führt zu Rechtsunsicherheit.¹⁰ Das Wiedervereinigungsrecht mit seinen aus „unsichtbaren Grundbuchlasten“ herrührenden Unsicherheiten legt hierüber beredt Zeugnis ab.¹¹ **A 9**

d) Die Warn- und Schutzfunktion

Die **Warn- und Schutzfunktion** als weitere Aufgabe des GB ist nur lückenhaft ausgeprägt **A 10** (zu einer Rechtsschutzfunktion des GB-Verfahrens siehe *Eickmann* GBVerfR Rdn. 6). Je mehr das öffentliche Recht in den privaten Grundstücksverkehr eingreift, desto dringender wird zur Verhinderung einer mit rechtsstaatlichen Grundsätzen (Art. 20 Abs. 3 GG) nicht in

⁸ Wegen Einzelheiten über die verschiedenen Grundstücksbegriffe vgl. § 2 Rdn. 4–6; Staudinger/*Gursky* Vorbem. zu § 873 Rdn. 15 ff.

⁹ RGZ 61, 374/377; 143, 159/165; 145, 343/354; OLG Hamm NJW 86, 3213/3214.

¹⁰ *Feyock* Sonderheft der DNotZ zum Deutschen Notartag 1956, 13/21.

¹¹ Vgl. etwa *Aumüller* MittBayNot 91, 9.

Einklang stehenden Unsicherheit im Grundstücksverkehr eine befriedigende Lösung des Problems, ob und wie das GB eine zusätzliche Warn- und Schutzfunktion gegenüber den Staatsbürgern übernehmen kann und muss. Das GB wäre überfordert, wenn man es auch Auskunft über sämtliche öffentlichen Rechte, Lasten und Beschränkungen geben oder an die GB-Eintragung eine Vermutung oder Fiktion der Richtigkeit oder der Vollständigkeit von Rechtsverhältnissen öffentlichen Rechts knüpfen wollte. Aus rechtsstaatlichen Gründen ist es aber notwendig, Erwerber gegen öffentlich-rechtliche Eingriffe zu schützen, die ihnen weder bekannt sind noch sein können. Ein solcher Schutz ist auf verschiedene Weise denkbar, z. B. die Anwendung der §§ 892, 893 BGB, eine Pflicht der Behörde zur Genehmigung des Rechtserwerbs, bei Vorkaufsrechten die Nichtausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts, ein Rangverlust oder das Erlöschen öffentlicher Lasten oder ein Schadensersatzanspruch im Fall eines Rechtsverlusts. **Der einfachste und wirkungsvollste Schutz ist ein rechtzeitiger Vermerk im Grundbuch**, nicht in irgendwelchen „Nebengrundbüchern“ oder Registern für öffentliche Rechtsverhältnisse (dazu Einl. J 33).¹²

3. Bedeutung der Grundbucheintragung dinglicher Rechte

a) Die drei Wirkungen

A 11 Die Eintragung und die Löschung dinglicher Rechte haben folgende Bedeutung:

- aa) der **Publizitätsakt**, der das vorgenommene **Rechtsgeschäft vollendet** (§§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB), vergleichbar dem Besitzwechsel nach § 929 S. 1 BGB bei beweglichen Sachen,
- bb) die Schaffung der **Basis der gesetzlichen Vermutung** des § 891 BGB, vergleichbar dem Besitz (bzw. der Besitzverschaffungsmacht) bei Mobilien, und
- cc) die **Grundlage des Schutzes durch den öffentlichen Glauben** des GB nach den §§ 892, 893 BGB (der insoweit vielfach verwendete Begriff des *gutgläubigen Erwerbs* ist zu vermeiden, da er nur das Mobiliarsachenrecht – vgl. § 932 Abs. 2 BGB – betrifft, § 22 Rdn. 2) bei Verfügungen über eingetragene Rechte und bei Leistungen an den Eingetragenen.¹³

b) Tatbestands- und Rechtsscheinswirkung

A 12 Eintragungen und Löschungen haben eine **Tatbestands-** (§§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB) und **Rechtsscheinwirkung** (§§ 891 bis 893 BGB), grundsätzlich aber keine Rechtskraftwirkung (Näheres Rdn. 60 ff.); Eintragungen bewirken die Rechtsänderung nur, wenn die übrigen materiellrechtlichen Voraussetzungen (Einigung, Aufhebungserklärung) vorliegen (die in den Hansestädten Hamburg und Lübeck sowie in Mecklenburg vor Inkrafttreten des BGB geltende formale Rechts- oder Bestandskraft wurde von der I. Kommission bereits zu Beginn verworfen,¹⁴ s. a. Rdn. 61). Der Grundsatz von Einigung und Eintragung

¹² S. a. *Michalski* MittBayNot 88, 204 ff.; *Eickmann* GBVerfR Rdn. 7; *Meikel/Böhringer* Einl. A 46 ff.; *Meikel/Böttcher* Einl. B 14; *MünchKomm/Falckenberg* Vor § 1018 Rdn. 16; *Staudinger/Gursky* § 892 Rdn. 66; *Schöner/Stöber* Rdn. 3 ff., 3195 ff.; vgl. auch *Meendermann/Lassek* NJW 93, 424 ff.; *Masloh* NJW 95, 1993 ff.

¹³ *Staudinger/Gursky* § 892 Rdn. 11 ff.; § 893 Rdn. 1.

¹⁴ Prot. der Sitzung vom 16.10.1875, abgedruckt bei *Jakobs/Schubert* Beratung BGB §§ 854–1017 S. 70; siehe auch Prot. der Sitzungen vom 11. und 13.10.1876, abgedruckt a. a. O. S. 90, 92; *Johow* Begründung Vorentwurf Sachenrecht S. 186, abgedruckt bei *Schubert* Vorlagen der Redaktoren, Sachenrecht I S. 310; *Planck/Streicher* S. 15.

und die materielle Publizität des Grundbuchs sind die wichtigsten Prinzipien des bürgerlichen Rechts für den Erwerb und Verlust des Eigentums und der beschränkten dinglichen Rechte an Grundstücken. Diese Grundsätze finden ihren Niederschlag auch in dem für Eintragungen und Löschungen notwendigen GB-Verfahren.

c) Rechtsändernde und berichtigende Eintragungen

Die Unterscheidung zwischen rechtsändernden und berichtigenden Eintragungen ist für die Frage relevant, ob das GB durch die Eintragung richtig oder unrichtig geworden ist. Zwar ist dies im Hinblick auf die Bewilligung irrelevant, denn eine Rechtsänderung kann auch aufgrund einer Berichtigungsbewilligung herbeigeführt werden, wie auch das GB berichtigt werden kann aufgrund einer Bewilligung, die eine Rechtsänderung intendierte (sog. Änderungsbewilligung). Von Bedeutung ist hier der Wortlaut des Eintragungsvermerks:¹⁵ Lässt er allein auf eine Berichtigung schließen, tritt keine Rechtsänderung ein, auch wenn die materiellrechtlichen Voraussetzungen im Übrigen (§§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB) gegeben sind (§ 22 Rdn. 40, 97).¹⁶ Sollte laut des Eintragungsvermerks unzweifelhaft eine konstitutive Eintragung vorgenommen werden, ist keine wirksame Berichtigung anzunehmen.¹⁷ Auf diese Weise kann auch die Art der Bewilligung (Änderungs- oder Berichtigungsbewilligung) eine Rolle spielen, da das GBA diejenige Art Eintragung vornehmen will, die mit der Bewilligung beabsichtigt wird. Bei der **Löschung** eines Rechts ist noch Folgendes zu beachten: Es soll stets genügen, wenn in der Bewilligung die Löschung gestattet wird, weil es einerlei sei, ob das Recht tatsächlich erloschen sei oder infolge der Löschung aufgrund einer Löschungsbewilligung erlösche.¹⁸ In dieser Ausnahmslosigkeit kann dem nicht zugestimmt werden (§ 22 Rdn. 100): Für das Erlöschen eines Rechts ist nicht eine Löschungsbewilligung, sondern eine Aufgabeerklärung notwendig (§ 875 Abs. 1 S. 1 BGB). In einer Löschungsbewilligung in Form der Änderungsbewilligung liegt natürlich auch die notwendige materiellrechtliche Erklärung (Rdn. 17). Konzidiert der Berechtigte dagegen lediglich das Nichtbestehen seines Rechts in einer Berichtigungsbewilligung, so mag es sich zwar oft genauso verhalten, allein es ist nicht zwingend, dass er damit auch das Recht aufgibt, wenn ihm dies gar nicht bewusst ist. Also kann eine als Berichtigung intendierte Löschung zur GB-Unrichtigkeit führen, wenn das Recht noch gar nicht erloschen war.

A 13

4. Eintragungsarten

Inhaltlich ist bei Eintragungen zu unterscheiden zwischen

- a) Rechtsverhältnissen und tatsächlichen Angaben über das Grundstück (§ 6 GBV) und den Berechtigten (§ 15 GBV) und
- b) dinglichen Rechten, Vormerkungen, Widersprüchen, Verfügungsbeschränkungen, Vermerken mit sachenrechtlicher Bedeutung und Vermerke sonstiger Art (Einl. B 12, 19 ff.).

A 14

Hinsichtlich der Typen von Eintragungen ist zu unterscheiden zwischen

- c) Eintragungen (i. e. S.) und Löschungen (Rdn. 53 ff.),

15 *Güthe/Triebel* § 19 Rdn. 24, § 22 Rdn. 8 ff.; unklar Voraufl. Einl. A 13, Voraufl. § 22 Rdn. 67; *Meikel/Böttcher* § 22 Rdn. 92.

16 *Güthe/Triebel* § 22 Rdn. 11.

17 *Güthe/Triebel* § 22 Rdn. 9.

18 Voraufl. Einl. A 68; § 27 Rdn. 20; *Meikel/Böttcher* § 22 Rdn. 97 a. E.; *Eickmann* GBVerfR Rdn. 363; *Schöner/Stöber* Rdn. 368.

- d) eintragungsbefürhtigen und eintragungsfähigen Eintragungen (Einl. B. 4 f.),
- e) richtigen und unrichtigen Eintragungen (Einl. B 51, § 22 Rdn. 7, 23 ff.) sowie
- f) wirksamen und unwirksamen Eintragungen (Einl. B 38 ff.).

III. Materielle und verfahrensrechtliche Erklärungen

1. Wechselwirkungen des materiellen und formellen Rechts

a) Verwirklichungsfunktion des Verfahrensrechts

- A 15** Das GBVerfR dient der Verwirklichung des materiellen Rechts, indem es die notwendige Eintragung herbeiführt (Rdn. 11). Es hat daher eine **dienende Funktion**¹⁹ und muss sich dem materiellen Recht unterordnen, wo es mit diesem in Konflikt zu geraten droht (Rdn. 64 f., Einl. C 19).

b) Materielle Wirkungen von Grundbucheklärungen

- A 16** Verfahrensrechtliche Grundbucheklärungen können materielle Nebenwirkungen haben: Die Aushändigung der Eintragungsbewilligung bewirkt Bindung an die Einigung (§ 873 Abs. 2 Fall 4 BGB). Die Eintragungsbewilligung kann GB-Inhalt werden und dadurch am öffentlichen Glauben teilnehmen (§ 874 BGB). Die Einreichung des Antrags beim GBA beeinflusst die Wirksamkeit von Verfügungsbeschränkungen für die konkrete Verfügung (§ 878 BGB) und den Umfang des Schutzes durch den öffentlichen Glauben (§ 892 Abs. 2 BGB). Die durch § 17 vorgeschriebene Reihenfolge der Eintragungen nach dem Zeitpunkt des Antragsengangs entscheidet nach § 879 Abs. 1 BGB über den Rang dinglicher Rechte, vgl. auch § 45 Abs. 1, 2.

2. Trennung von materiellen und formellen Erklärungen

- A 17** Die getrennte Kodifizierung und die verschiedenen Denkweisen des materiellen und formellen Rechts (Rdn. 2 ff.) führen auch im Liegenschaftsrecht zu einer getrennten rechtlichen Behandlung der Erklärungen des materiellen Grundstücks- und formellen Grundbuchsrechts und der sonstigen materiellen Rechtsänderungs- (Rdn. 39) und formellen Eintragungsvoraussetzungen (Rdn. 40). Vorschriften aus dem einen Rechtsgebiet können wegen der Wesensunterschiede nicht unmittelbar auf das andere angewandt werden (Rdn. 24). Zwingende Vorschriften des materiellen Rechts sind von Ordnungsvorschriften des Verfahrensrechts, rechtsgeschäftliche Willenserklärungen von Verfahrenshandlungen, Einigung von Bewilligung zu unterscheiden.

Gleichwohl darf man nicht übersehen, dass die Erklärungen oftmals dieselbe ontische Basis haben, also eine *tatsächliche* Erklärung, die *rechtlich* verschieden zu werten ist („gemischt-rechtlicher Doppeltatbestand“, Rdn. 27, 32, 45). Die Unterscheidung zwischen materiell-rechtlichen und formellrechtlichen Erklärungen ist leider auch nicht bloß anhand der Begriffe nachvollziehbar, denn derjenige Begriff, der typischerweise formellrechtlich gewertet wird, nämlich die Bewilligung, ist nicht auf die Erklärung nach § 19 beschränkt. So ist für die Vormerkung oder den Widerspruch die Bewilligung desjenigen erforderlich, dessen

¹⁹ Vgl. auch BGHZ 10, 350/359 für ZPO-Verfahren; BGH NJW 60, 1947/1948 allgemein für das Prozessrecht.

Recht vom zu sichernden schuldrechtlichen Anspruch (Vormerkung) oder vom Grundbuchberichtigungsanspruch (Widerspruch) betroffen wird, §§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 899 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB: Diese Bewilligung ist Voraussetzung für die materiellrechtliche Wirksamkeit der Eintragung; einer Einigung im Sinne des § 873 Abs. 1 BGB bedarf es nicht.²⁰

3. Willenserklärungen und Rechtsgeschäfte des bürgerlichen Rechts

Willenserklärungen und Rechtsgeschäfte sind im Allgemeinen Teil des BGB eingehend geregelt und wissenschaftlich durchdrungen. **A 18**

a) Die beiden charakteristischen Merkmale der **Willenserklärung** sind der auf die Herbeiführung einer bestimmten materiellrechtlichen Wirkung gerichtete innere Wille und die nach außen gerichtete, in irgendeiner Form erkennbare Erklärung dieses Willens.

b) Als **Rechtsgeschäft** bezeichnet man den Gesamttatbestand, der mindestens eine Willenserklärung enthalten muss, aber auch die übrigen als Grundlage der gewollten Rechtswirkung erforderlichen Voraussetzungen umfasst, also z. B. mindestens eine weitere Willenserklärung bei einem Vertrag oder Publizitätsakte wie die Übergabe bei § 929 S. 1 BGB oder die GB-Eintragung bei § 873 Abs. 1 BGB (dazu auch Rdn. 54 ff.).²¹ Dieser bei den einzelnen Rechtsgeschäften sehr verschiedene Tatbestand ist ein privater Rechtsetzungsakt und bewirkt die Rechtsfolgen gerade deshalb, weil sie auf dem Willen der am Rechtsgeschäft Beteiligten beruhen. Der wirkliche Eintritt des gewollten Rechtserfolgs ist nicht erforderlich, damit begrifflich ein Rechtsgeschäft vorliegt – ggf. ist es eben ein nichtiges Rechtsgeschäft, wenn bestimmte Wirksamkeitsvoraussetzungen (z. B. Geschäftsfähigkeit oder Formerfordernisse) nicht erfüllt sind;²² das ist zu unterscheiden vom unvollendeten Rechtsgeschäft, bei dem eine oder mehrere Tatbestandsvoraussetzungen fehlen.²³

4. Prozess- und Verfahrenshandlungen

Wegen der lückenhaften gesetzlichen Regelungen wurden im Zivilprozessrecht Grundsätze zu den Prozesshandlungen erarbeitet, die heute weitgehend anerkannt sind.²⁴ Diese Grundsätze werden auch in der freiwilligen Gerichtsbarkeit angewandt.²⁵ **A 19**

a) Die im Zivilprozessrecht „Prozesshandlung“ genannte Figur nennt man (in der freiwilligen Gerichtsbarkeit und) im GBVerfR „**Verfahrenshandlung**“, denn bei dem Begriff des Prozesses denkt man an ein kontradiktorisches Verfahren, das das Grundbuchverfahren ja nicht darstellt (zumindest im Regelfall, insbesondere für das Rangklarstellungsverfahren nach den §§ 90 ff. mag man das anders sehen). **A 20**

20 Für die Vormerkung: Planck/Strecker § 885 Anm. 2b a; Staudinger/Gursky § 885 Rdn. 2; MünchKomm/Wacke § 885 Rdn. 15; a. A. Heck Grundriß des Sachenrechts S. 198 f.; ganz anders Trupp JR 90, 184/185 f. (Einräumung einer Vormerkung sei gar kein materiellrechtlicher Akt); dagegen Staudinger/Gursky § 885 Rdn. 3. Für den Widerspruch: Planck/Strecker § 899 Anm. 3 a b; Staudinger/Gursky § 899 Rdn. 37; a. A. MünchKomm/Wacke § 899 Rdn. 14 (keine weiteren materiellrechtlichen Erfordernisse als der Anspruch nach § 894 BGB).

21 von Tuhr AT II/1 § 50 II (S. 149 ff.); Flume AT II

S. 26 f.; Palandt/Heinrichs Überbl. vor § 104 Rdn. 2.

22 Palandt/Heinrichs Überbl. vor § 104 Rdn. 3.

23 von Tuhr AT II/1 § 55 Nrn. 1 f. (S. 274 ff.).

24 Vgl. BGHZ 12, 284; 16, 388/390; 20, 198; 31, 77/83; 75, 348; Niese Doppelfunktionelle Prozesshandlungen; Baumgärtel Wesen und Begriff der Prozesshandlung einer Partei im Zivilprozess; Rosenberg/Schwab/Gottwald Zivilprozessrecht §§ 63 ff.; Zöller/Greger vor § 128 Rdn. 14 ff.; Palandt/Heinrichs Überbl. vor § 104 Rdn. 37.

25 Habscheid FG § 7 III; Keidel/Meyer-Holz FGG Vorb. §§ 8–18 Rdn. 1 ff.

- A 21 b) Verfahrenshandlungen** sind alle bewussten verfahrensgestaltenden Betätigungen (Erklärungen, Handlungen und Unterlassungen), deren Voraussetzungen und Wirkungen im Verfahrensrecht geregelt sind. Sie tragen zur Gestaltung eines Verfahrens, aber nicht (oder allenfalls mittelbar über die gerichtliche Entscheidung) zur Änderung der materiellen Rechtslage bei.
- A 22 c)** „Erwirkungshandlungen“ (insbesondere Anträge) verfolgen den Zweck, eine gerichtliche Entscheidung herbeizuführen.²⁶ Ihre Wirkungen treten nicht von selbst, sondern erst durch hoheitliche Willensbetätigung ein. Sie können so lange einseitig zurückgenommen werden, bis eine Prozesssituation vorliegt, die im Interesse der Gegenpartei nicht mehr ohne deren Einwilligung verändert oder aufgehoben werden darf.²⁷ Das wird man auf Verfahrenshandlungen in der freiwilligen Gerichtsbarkeit übertragen können.
- A 23 d)** „Bewirkungshandlungen“ sind Handlungen oder Erklärungen, durch die unmittelbar eine prozessuale Rechtswirkung erzeugt wird (z. B. Klagerücknahme, Verzicht oder Anerkenntnis).²⁸ Ist der intendierte prozessuale Erfolg eingetreten, scheidet grundsätzlich ein Widerruf aus.²⁹ Auch dies wird man auf Verfahrenshandlungen in der freiwilligen Gerichtsbarkeit übertragen können.
- A 24 e) Für Verfahrenshandlungen gilt das entsprechende Verfahrensrecht**, dessen Lücken in erster Linie durch allgemeine Verfahrensgrundsätze und analoge Anwendung anderer wesensgleicher oder ähnlicher Verfahrensvorschriften ausgefüllt werden müssen. Die ergänzende Heranziehung des Zivilprozessrechts in der freiwilligen Gerichtsbarkeit einschließlich des GBVerfR findet dort ihre Grenzen, wo dies mit dem Gesetz oder mit den wesensbedingten Unterschieden der Verfahrensgestaltung nicht mehr vereinbar ist.³⁰ Schweigt das anwendbare Verfahrensrecht, kann unter Beachtung des Grundsatzes, dass Verfahrensrecht im Gegensatz zum BGB reines Zweckmäßigkeitsrecht ist³¹, das bürgerliche Recht entsprechend, niemals unmittelbar angewandt werden.³²
- A 25 f) Verfahrenshandlungen können je nach Gesetz oder Zweck abgegeben werden:**³³
- formfrei, schriftlich, elektronisch oder beglaubigt,
 - im, vor oder außerhalb des Verfahrens,
 - gegenüber dem Gericht und/oder einem Beteiligten,
 - regelmäßig einseitig, unter Umständen vertragsmäßig.

Ihr Inhalt ist grundsätzlich auslegungsfähig. Befristungen sind meistens, Bedingungen jedenfalls dann unzulässig, wenn ihr Eintritt mit verfahrensrechtlichen Mitteln nicht sicher festgestellt werden kann.

Sie sind bis zur Entscheidung widerruflich und nur unwiderruflich, wenn dies das Gesetz vorschreibt, der Verfahrenszweck verlangt oder ein anderer durch sie eine vorteilhafte Verfahrensstellung erlangt hat (s. a. Rdn. 22f.). Wirksamkeit und Unwiderruflichkeit können, müssen aber nicht zusammentreffen. Verfahrenshandlungen müssen zur Zeit der Entscheidung wirksam sein. Mängel können vorher behoben, Willensmängel nicht durch

26 Zöllner/Greger vor § 128 Rdn. 14; Musielak/ders. ZPO Einl. Rdn. 61.

27 Zöllner/Greger vor § 128 Rdn. 18, 23; Musielak/ders. ZPO Einl. Rdn. 63.

28 Zöllner/Greger vor § 128 Rdn. 14; Musielak/ders. ZPO Einl. Rdn. 61.

29 Zöllner/Greger vor § 128 Rdn. 18; Musielak/ders. ZPO Einl. Rdn. 63.

30 Vgl. BGHZ 14, 179/183 f.; BayObLGZ 50,

397/399; Keidel/Meyer-Holz FGG Vorb. §§ 8–18 Rdn. 1.

31 BGHZ 10, 350/359.

32 Vgl. BGHZ 12, 284/285; 16, 388/390; 20, 198/205; 75, 340/348; 80, 390/391 f.; Rosenberg/Schwab/Gottwald § 65 Rdn. 1.

33 Vgl. Rosenberg/Schwab/Gottwald § 65 Rdn. 3 ff.

Anfechtung, sondern nur durch Berichtigung, Ergänzung oder Widerruf geltend gemacht werden. Verfahrenshandlungen können vor der Entscheidung unwirksam werden, nicht nur durch Widerruf; der Widerruf ist selbst eine neue Verfahrenshandlung, so dass eine Zurücknahme nicht widerrufen werden kann, sondern nur eine Neuvernahme möglich ist. Verfahrenshandlungen verlieren ohne oder gegen den Willen des Erklärenden ihre Wirksamkeit durch Maßnahmen des Gerichts (z. B. Zurückweisung des Antrags), sonstige Ereignisse (z. B. Verlust des Antragsrechts) oder Handlungen anderer Beteiligter (z. B. beim Prozessanerkennnis des Beklagten, § 307 ZPO, dadurch, dass der Kläger auf ein Anerkenntnisurteil verzichtet oder die Klage zurücknimmt³⁴).

5. Trennung von Doppeltatbeständen

Bei Grenzfällen ist zur Beantwortung der Frage nach dem Charakter einer Erklärung als solche des Verfahrensrechts oder solche des materiellen Rechts zu prüfen, ob ein „Doppeltatbestand“ (Rdn. 27, 30 ff.) oder ein „Einzeltatbestand“ (Rdn. 28, 33 ff.) vorliegt. **A 26**

a) Doppeltatbestand, Einzeltatbestand und Doppelnatur

Ein „**Doppeltatbestand**“ ist ein Komplex von Erklärungen oder Handlungen, der nur äußerlich als Einheit erscheint – bei Erklärungen kann das so weit gehen, dass tatsächlich nur eine Erklärung vorhanden ist (vgl. Rdn. 17) –, sich in Wirklichkeit aber aus mehreren Bestandteilen zusammensetzt, von denen jeder unabhängig vom anderen rechtlich selbständig geregelt ist. Typisches Beispiel: Kauf und Übereignung von Waren, die nach laienhafter Auffassung eine Einheit bilden, rechtlich aber zu trennen sind. **A 27**

Ein „**Einzeltatbestand**“ ist eine Erklärung oder Handlung, die nicht in mehrere rechtlich selbständige Teile zerlegbar ist. **A 28**

Die Begriffe „Doppeltatbestand“ und „**Doppelnatur**“ werden nicht einheitlich gebraucht. **A 29**
Unter „Doppelnatur“ wird hier die Rechtsnatur eines nicht mehr teilbaren Einzeltatbestandes mit materiellrechtlichem und zugleich verfahrensrechtlichem Wesen verstanden, während der Doppeltatbestand durch Zerlegung in einzelne selbständige Bestandteile eine klare Antwort auf die Frage nach der Rechtsnatur jedes dieser Teile ermöglicht.

b) Arten von Doppeltatbeständen

Materiellrechtliche Doppeltatbestände sind allgemein anerkannt, z. B. Auftrag und Vollmacht, Übergabe der Sache und Eigentumsübertragung, Erbschaft und Vermächtnis. **A 30**

Der typische Fall eines **verfahrensrechtlichen Doppeltatbestandes** ist der in § 30 GBO geregelte gemischte Antrag (§ 30 Rdn. 7), der gleichzeitig auch die Bewilligung (§ 19) enthält. **A 31**

Ein **gemischtrechtlicher Doppeltatbestand** setzt sich aus einem materiellrechtlichen und einem verfahrensrechtlichen Bestandteil zusammen (s. a. Rdn. 17, 45). Anerkanntes Beispiel: Die im Zivilprozess erklärten bürgerlich-rechtlichen Gestaltungsgeschäfte der Aufrechnung, Anfechtung, Kündigung oder des Widerrufs, die nicht dadurch Prozesshandlung werden, dass man sie im Prozess erklärt oder geltend macht. Umgekehrt wird die Prozesshandlung (z. B. Klagerücknahme) nicht dadurch zum Rechtsgeschäft, dass sie unmittelbar mit einem Rechtsgeschäft (z. B. Erlass einer Forderung) vorgenommen wird. **A 32**

34 Vgl. BGHZ 10, 333/335 f.

Weitere Beispiele: Ein Schuldanerkenntnis kann zugleich ein Prozessanerkenntnis (§ 781 BGB, § 307 ZPO), ein Erlassvertrag zugleich ein Klageverzicht (§ 397 BGB, § 306 ZPO) sein. Ein Prozessvergleich wird jedoch nur von einer Minderheitsmeinung³⁵ als Doppelatbestand aufgefasst (s. a. Rdn. 34). In den Fällen gemischtrechtlicher Doppelatbestände sind die Voraussetzungen und Wirkungen des Rechtsgeschäfts nach materiellem Recht und ihre Geltendmachung im Prozess nach Prozessrecht zu beurteilen.³⁶ Näheres zu den grundbuchverfahrensrechtlichen Doppelatbeständen siehe Rdn. 46 ff.

6. Rechtsnatur von Einzelatbeständen

A 33 Einzelatbestände lassen sich nicht mehr in rechtlich selbständig zu beurteilende Teile zerlegen. Ist ihre Rechtsnatur bestritten, so gibt es zwei Möglichkeiten: die Lehre von der Doppelnatur und die Trennungstheorie.

a) Im Zivilprozessrecht ist der Streit längst entschieden:

A 34 Während nur noch dem nach h. M. doppel funktionellen Prozessvergleich³⁷ materielle und prozessuale Wirkungen beigemessen werden, ohne ihn als Doppelatbestand anzusehen, sind Klageverzicht (§ 306 ZPO)³⁸, Prozessanerkenntnis (§ 307 ZPO)³⁹ und notarielle Zwangsvollstreckungsunterwerfung (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO)⁴⁰ einhellig als reine Prozesshandlungen anerkannt (wobei die beiden erstgenannten Rechtshandlungen freilich Teil eines gemischtrechtlichen Doppelatbestandes sein können, vgl. Rdn. 32).

A 35 Die Lehre von der Doppelnatur geht einer klaren Stellungnahme aus dem Weg, steht später aber vor neuen ungelösten Problemen, die letztlich doch einheitlich nach materiellem oder Verfahrensrecht entschieden werden müssen. Das Musterbeispiel einer „dem Verfahrensrecht angehörenden rechtsgeschäftlichen Willenserklärung“ bietet die (inzwischen aufgegebene) Ansicht von der echten Doppelnatur der Eintragungsbewilligung (vgl. § 19 Rdn. 16 ff., s. a. unten Rdn. 52).

A 36 b) Die Voraussetzungen und Wirkungen der Rechtsgeschäfte sind im materiellen Recht, die der Verfahrenshandlungen im Verfahrensrecht geregelt. Nach diesem Grundsatz ist die Rechtsnatur zu ermitteln.

A 37 In Zweifelsfällen ist für die Rechtsnatur allein entscheidend, auf welchem Rechtsgebiet die Handlung ihre unmittelbare Hauptwirkung entfaltet.⁴¹ Hat die Beendigung der Verfahrenswirkung auch das Ende der materiellen Wirkung zur Folge (z. B. Klagerücknahme trotz § 212 BGB a. F. bzw. § 204 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BGB⁴² oder Rücknahme des Eintragungsantrags trotz § 878 BGB), so spricht dies für ein verfahrensrechtliches Wesen, bleibt die materielle Wirkung bestehen, so für eine materielle Rechtsnatur (s. a. Rdn. 52).

35 Baumgärtel Wesen und Begriff der Prozeßhandlung einer Partei im Zivilprozeß S. 194 ff. (aufgegeben ZJP 87 [1974], 121/133); w. N. Rosenberg/Schwab/Gottwald § 129 Rdn. 31, besonders noch 13. Aufl. § 132 III (S. 777).

36 Vgl. BGHZ 16, 124/128; Zöller/Greger § 145 Rdn. 11; Rosenberg/Schwab/Gottwald § 63 Rdn. 10 ff.; § 102; Palandt/Heinrichs Überbl. vor § 104 Rdn. 37 (der allerdings von einer „Doppelnatur“ anstelle eines „Doppelatbestandes“ spricht).

37 BGHZ 16, 388/390; BGH NJW 80, 1753/1754; BGHZ 79, 71/74; BGH NJW 93, 1995/1996;

00, 1942/1943; Rosenberg/Schwab/Gottwald § 129 Rdn. 32 m. w. N.

38 Palandt/Heinrichs Überbl. vor § 104 Rdn. 37; Zöller/Vollkommer vor § 306 Rdn. 5.

39 BGH NJW 81, 2193/2194; Palandt/Heinrichs Überbl. vor § 104 Rdn. 37; Zöller/Vollkommer vor § 306 Rdn. 5.

40 BGH NJW 85, 2423; Palandt/Heinrichs Überbl. vor § 104 Rdn. 37.

41 Rosenberg/Schwab/Gottwald § 63 Rdn. 1 f.

42 Jauernig Zivilprozessrecht § 30 IV (S. 123).

Verfahrenshandlungen können auch außerhalb eines Verfahrens oder vor einem Verfahren abgegeben werden, wenn nur die bezweckte Hauptwirkung auf verfahrensrechtlichem Gebiet liegt.⁴³ Ein deutliches Beispiel ist die Zwangsvollstreckungsunterwerfung nach § 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO, die auch dann eine Verfahrenshandlung bleibt, wenn es nie zu einer Zwangsvollstreckung kommt. **A 38**

IV. Voraussetzungen der Rechtsänderung und der Eintragung

1. Voraussetzungen der dinglichen Rechtsänderung

Die Voraussetzungen der dinglichen Rechtsänderung bzw. der besonderen dinglichen Wirkung bestimmter Schutzvermerke (insbesondere Vormerkung und Widerspruch) sind im materiellen Recht geregelt. Eine dingliche Rechtsänderung im Grundstücksrecht und die besondere dingliche Wirkung treten nur ein, wenn folgende Voraussetzungen gemeinsam erfüllt sind und eine inhaltliche Übereinstimmung vorliegt:⁴⁴ **A 39**

- a) die Einigung der Beteiligten nach § 873 Abs. 1 BGB (ggf. besondere Form nach § 925 Abs. 1 BGB), aber in den besonderen Fällen der §§ 875 Abs. 1, 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 2, 890, 927 Abs. 2, 928, 1109 Abs. 2, 1132 Abs. 2, 1168 Abs. 2, 1188 Abs. 1, 1196 Abs. 2 BGB, §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 Nr. 3, 30 Abs. 2 WEG und bei den anderen Eigentümerrechten als der Eigentümergrundschuld, die nicht geregelt sind, aber ebenfalls nur einer materiellrechtlichen Erklärung des Eigentümers gegenüber dem GBA bedürfen, genügt die einseitige empfangsbedürftige – materiellrechtliche! – Willenserklärung, und
- b) die Grundbucheintragung, die das GBA grundsätzlich ohne Prüfung der materiellrechtlichen Voraussetzungen vorzunehmen hat, ggf. noch
- c) die Zustimmung Dritter (z. B. §§ 876, 1183 BGB, § 9 Abs. 2 WEG),
- d) weitere Voraussetzungen, etwa bei Briefrechten die Übergabe des Briefes (§§ 1117 Abs. 1, 1192 Abs. 1 BGB) oder ein Übergabeersatz (§§ 1117 Abs. 2, 1192 Abs. 1 BGB), die zugleich eine Alternative zur Eintragung bei späteren Übertragungen und Belastungen bilden (§ 1154 Abs. 1 S. 1, 1192 Abs. 1 BGB), und
- e) zur Bestellung von Hypotheken außerdem das Entstehen einer Forderung (§ 1163 Abs. 1 S. 1 BGB).

Diese Voraussetzungen sind zwingend. Fehlt eine, wird das GB durch die Eintragung unrichtig (§ 894 BGB), auch wenn die formellen Bestimmungen der GBO beachtet wurden. Neben diesen zivilrechtlichen Voraussetzungen müssen ggf. bestimmte öffentlichrechtliche Genehmigungserfordernisse erfüllt werden (z. B. Genehmigung nach dem GrdstVG, vgl. §§ 1, 2, 7 Abs. 1 GrdstVG, Genehmigung zur Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum, vgl. § 22 Abs. 1, Abs. 6 S. 1 BauGB), deren Fehlen ebenfalls zur GB-Unrichtigkeit führt (dazu auch Rdn. 41).

2. Voraussetzungen der GB-Eintragung

Die Voraussetzungen der GB-Eintragung richten sich nach GBVerfR und ggf. bestimmten anderen öffentlichrechtlichen Normen (GrEStG, BauGB). Sind sie nicht erfüllt, kann die **A 40**

⁴³ Vgl. Rosenberg/Schwab/Gottwald § 63 Rdn. 9; ⁴⁴ Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 6 ff., 206 ff. Jauernig Zivilprozessrecht § 30 IV (S. 123).

Eintragung nicht vorgenommen und der darauf gerichtete Antrag muss zurückgewiesen werden. Gegenstand und Umfang der Prüfung und der Eintragungstätigkeit des GBA werden grundsätzlich nur durch die Eintragungsvoraussetzungen des GBVerfR (und ggf. der erwähnten anderen öffentlichrechtlichen Normen) bestimmt. In der Regel ergeben sich neben der Zuständigkeit nach § 1 Abs. 1 S. 2 folgende Voraussetzungen für die Eintragung in das GB:

- a) Eintragungsantrag des Betroffenen oder Begünstigten (§ 13 Abs. 1),
- b) Eintragungsbewilligung des Betroffenen (§ 19) in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1,
- c) Voreintragung des Betroffenen oder ihre Entbehrlichkeit (§§ 39, 40) und
- d) Eintragungsfähigkeit (vgl. Einl. B 1) sowie in besonderen Fällen
- e) bei Briefgrundpfandrechten die Vorlage des Briefes (§§ 41, 42) und bei Inhaber- oder Orderhypotheken die Vorlage des Inhaber- oder Orderpapiers (§ 43),
- f) nach § 20 bei der Auflassung eines Grundstücks oder der vertraglichen Begründung von Wohnungseigentum (§§ 3, 4 WEG)⁴⁵ der Nachweis der formgemäßen Einigungserklärungen in öffentlicher Urkunde (§ 29 Abs. 1 S. 1 gilt für die Erklärungen selbst, § 29 Abs. 1 S. 2 für den Nachweis der Auflassungsform [gleichzeitige Anwesenheit vor dem Notar]) und bei der Bestellung, Änderung und Übertragung eines Erbbaurechts der Nachweis der Einigungserklärungen in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1,
- g) bei Berichtigung des GB durch Eintragung des Eigentümers oder Erbbauberechtigten deren Zustimmung (§ 22 Abs. 2) in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 und
- h) bei der Löschung eines Grundpfandrechts die Zustimmung des Grundstückseigentümers (§ 27) in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 sowie
- i) Vorlage bestimmter öffentlichrechtlicher Bescheinigungen, z. B. der grunderwerbssteuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung (§ 22 Abs. 1 S. 1 GrEStG) oder der Bescheinigung der Gemeinde über die Nichtausübung oder das Nichtbestehen des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 1 S. 2 BauGB)

A 41 Dies sind alles **nur Ordnungsvorschriften**, deren Beachtung zwar Amtspflicht des GBA ist, deren Verletzung aber den Eintritt der materiellen Rechtsänderung nicht hindert. Unterliegt die Verfügung selbst einer öffentlichrechtlichen Genehmigungspflicht, so muss diese Genehmigung vorliegen und dem GBA nachgewiesen werden. Trägt das GBA ein, ohne dass die notwendige Genehmigung erteilt war, so wird das GB unrichtig (vgl. z. B. § 7 Abs. 2 GrdstVG, § 22 Abs. 6 S. 2 BauGB, s. a. Rdn. 39 a. E.). Systematisch betrachtet, müsste der Nachweis im Rahmen der Prüfung der §§ 19, 20 erbracht werden, jedoch ist dann die Rechtsfolge der GB-Unrichtigkeit nicht schlüssig zu erklären.

3. Ausnahmsweise Prüfung schuldrechtlicher Vereinbarungen

A 42 Da das GBA außer in den im § 20 genannten Fällen – § 20 wird für die vertragliche Einräumung von Raumeigentum wegen § 4 Abs. 2 S. 1 WEG analog angewandt (§ 20 Rdn. 14) – grundsätzlich nicht das dingliche Rechtsgeschäft prüft, ist schon wegen des Trennungs- und Abstraktionsprinzips erst recht das Kausalgeschäft⁴⁶ für das GBA ebenfalls nicht von

⁴⁵ § 20 Rdn. 14.

⁴⁶ Vgl. auch OLG Frankfurt Rpfleger 80, 292 f.
= DNotZ 81, 40 f.

Interesse. **Ausnahme** ist das GBA zur Prüfung des schuldrechtlichen Grundgeschäfts berufen, wenn es konkrete Anhaltspunkte dafür hat, dass das Kausalgeschäft nach dem Willen der Beteiligten für die Wirksamkeit oder den Inhalt verfahrensrechtlicher Eintragungsvoraussetzungen (Rdn. 40) von Bedeutung ist. Das ist zu bejahen, wenn das Grundgeschäft oder einzelne schuldrechtliche Vereinbarungen

- a) zum Inhalt des einzutragenden Rechts erhoben werden (dazu Einl. D 22 ff.; E 72 ff.; F 28 ff.; § 19 Rdn. 38) oder für dessen Auslegung bedeutsam sind (Einl. C 25 ff.),
- b) nach dem erklärten Willen der Beteiligten zur Voraussetzung des Entstehens oder Erlöschens eines dinglichen Rechts gemacht werden⁴⁷ (dann als bedingtes Recht einzutragen, falls Bedingtheit zulässig, ansonsten besteht ein Eintragungshindernis, dazu auch Einl. B 23 ff.),
- c) Voraussetzung der Vormerkungsfähigkeit des schuldrechtlichen Anspruchs sind (Einl. G 12),
- d) für die Wirksamkeit einer Vollmacht bedeutsam sind (§ 19 Rdn. 183 ff.) oder
- e) vom GBA z. B. zur Frage des § 181 BGB, der Bewilligungsberechtigung des Vorerben⁴⁸, der Erwerbsfähigkeit des Erwerbers (§ 20 Rdn. 52 ff.) oder öffentlichrechtlicher Genehmigungspflichten⁴⁹ geprüft werden müssen.⁵⁰

Anders als vielfach behauptet⁵¹, findet auch in den Fällen der so genannten Fehleridentität keine Prüfung des Grundgeschäfts statt. Es geht vielmehr darum, dass das GBA ausnahmsweise entweder wegen des Legalitätsprinzips oder in Anwendung des § 20 das dingliche Rechtsgeschäft prüft, das unter einem Mangel leidet (z. B. Nichtigkeit infolge Anfechtung der Verfügung, vorwiegend in Fällen des § 123 BGB, oder nach § 138 Abs. 2 [„gewähren lässt“]), der zur Ablehnung der Eintragung führt. Um zu diesem Ergebnis zu kommen, bedarf es überhaupt keiner Prüfung des Kausalgeschäfts, denn es gelten weiterhin Trennungs- und Abstraktionsprinzip.⁵² Zur AGB-Kontrolle vgl. Einl. C 75 ff.

A 43

V. Grundbucherklärungen

1. Bedeutung

Grundbucherklärungen sind alle zum Grundbuchvollzug erforderlichen Erklärungen von Beteiligten oder Behörden, vgl. § 29 Abs. 1 S. 1, Abs. 3. Sie dürfen als Voraussetzungen der GB-Eintragung nur verwendet werden, wenn sie wirksam sind und nach Form und Inhalt den Vorschriften des GBVerfR entsprechen. Die Wirksamkeit von Grundbucherklärungen richtet sich nur nach formellem Recht (s. a. Rdn. 46). Die Bedeutung der Charakterisierung einer Erklärung als Grundbucherklärung liegt darin, dass dann die Formvorschrift des § 29 Abs. 1 S. 1 unmittelbar gilt; für andere Erklärungen kann die Anwendung vom Gesetz vorgeschrieben werden (z. B. § 60 Abs. 2) oder sich aus der Notwendigkeit des Nachweises dieser Erklärung ergeben (Fälle des § 20, dazu Rdn. 52), was Rückschlüsse auf den Charakter der Erklärungen zulässt (s. a. Rdn. 51).

A 44

⁴⁷ BGH DNotZ 90, 169/170 = Rpfleger 89, 278.

⁴⁸ OLG Düsseldorf Rpfleger 57, 413; OLG Hamm Rpfleger 71, 147.

⁴⁹ BVerwGE 19, 79/81; BayObLG DNotZ 81, 570 = Rpfleger 81, 233.

⁵⁰ Insgesamt dazu auch Köther Der Umfang der Prüfungspflicht in GB-Recht (Diss. Würzburg 1981) S. 128 f.; Meikel/Böttcher Einl. H 91 ff.

⁵¹ Vorauf. Einl. A 42; Eickmann GBVerfR Rdn. 275; Köther Der Umfang der Prüfungspflicht in GB-Recht (Diss. Würzburg 1981) S. 128; Meikel/Böttcher Einl. H 92; Schöner/Stöber Rdn. 208.

⁵² So richtig MünchKomm/Quack (3. Aufl.) Einl. Sachenrecht Rdn. 42 ff.; vgl. auch MünchKomm/Rinne (4. Aufl.) Einl. Sachenrecht Rdn. 19.

A 45 Ist die Bewilligung des unmittelbar Betroffenen fehlerhaft, kann dies das GBA nicht im Wege der Zwischenverfügung beanstanden, sondern nur mit einem nicht rangwahrenden Aufklärungsschreiben, da kein rückwirkend behebbarer Mangel vorliegt;⁵³ fehlt die Erklärung nur, so kann eine Zwischenverfügung erlassen werden, weil die Möglichkeit besteht, dass sie zwar abgegeben, aber bloß nicht vorgelegt wurde; war sie tatsächlich nicht abgegeben, findet keine Rangwahrung statt.⁵⁴ Bei anderen Grundbucheklärungen als denjenigen des unmittelbar Betroffenen hat das GBA das Fehlen oder die Fehlerhaftigkeit stets mit einer Zwischenverfügung zu beanstanden.⁵⁵

2. Formell- und gemischtrechtliche Doppeltatbestände

A 46 Grundbucheklärungen können einen formellrechtlichen Doppeltatbestand (Rdn. 31) und insbesondere einen gemischtrechtlichen Doppeltatbestand mit materiellrechtlichen Erklärungen (Rdn. 32) bilden. Es liegt dann eine tatsächliche Erklärung vor, die verfahrensrechtlich zweifach zu werten ist (bestes Beispiel: der gemischte Antrag, § 30) oder die die materiellrechtliche Verfügungserklärung und die Bewilligung nach § 19 oder Zustimmung nach § 27 enthält (Rdn. 17). Möglich ist sogar eine Kombination formell- und gemischtrechtlicher Doppeltatbestände, z. B. der Antrag des Eigentümers auf Teilung oder Vereinigung eines Grundstücks, der zugleich die Bewilligung (§ 30, formellrechtlicher Doppeltatbestand) und die materiellrechtliche Teilungs- bzw. Vereinigungserklärung (§ 890 Abs. 1 BGB) enthält.

A 47 Die Wirksamkeit bestimmt sich nach dem Rechtsgebiet, für das die Wertung erfolgen soll, also beim gemischtrechtlichen Doppeltatbestand nach materiellem Recht in Bezug auf die Wertung als materiellrechtliche Verfügungserklärung und nach GBVerfR für die Verwendung als Grundbucheklärung, beim formellrechtlichen Doppeltatbestand insgesamt nach GBVerfR.

A 48 Bedeutende Beispiele für einen gemischtrechtlichen Doppeltatbestand sind:

- a) Aufgabeerklärung nach § 875 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB und Löschungsbewilligung nach § 19 GBO,
- b) Eigentümerzustimmung zur Löschung eines Grundpfandrechts nach § 1183 S. 2 Alt. 1, 1192 Abs. 1 BGB und nach § 27 S. 1 GBO,
- c) Eigentümerzustimmung zum Rangrücktritt eines Grundpfandrechts nach § 880 Abs. 2 S. 2 BGB und Bewilligung nach § 19 GBO,
- d) Zustimmung Dritter nach § 876 S. 3 Alt. 1 BGB und Bewilligung nach § 19 GBO,
- e) Bestellungserklärung zu einer Eigentümergrundschuld nach § 1196 Abs. 2 BGB oder eines sonstigen Eigentümerrechts und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO,
- f) materiellrechtliche Bewilligung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs nach §§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 899 Abs. 2 S. 1 Alt. 2 BGB und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO,
- g) Erklärung zur Dereliktion nach § 928 Abs. 1 BGB und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO,
- h) Verteilungserklärung nach §§ 1132 Abs. 2, 875 Abs. 1 S. 2 Alt. 1 BGB und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO,

53 A. A. (oder jedenfalls ungenau) Voraufl. Einl. A 44.

54 Meikel/Böttcher § 18 Rdn. 84.

55 Vgl. auch Meikel/Böttcher § 18 Rdn. 85 f.

- i) Verzichtserklärung nach § 1168 Abs. 2 S. 1 Alt. 1 und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO,
- k) Bestellung einer Inhabershypothek nach § 1188 Abs. 1 Halbs. 1 BGB und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO,
- l) unter Umständen auch die Erklärung des Veräußerers zur Auflassung nach §§ 873 Abs. 1, 925 Abs. 1 BGB und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO (vgl. § 20 Rdn. 5 ff.) und
- m) Teilungserklärung nach §§ 8 Abs. 1, 30 Abs. 2 WEG und Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO.

3. Einordnung bestimmter Erklärungen

a) Grundbucherklärungen

Die wichtigsten Grundbucherklärungen (zum Antrag und zur Antragsvollmacht siehe **A 49** Rdn. 51) sind

- aa) die Eintragungsbewilligung (egal, ob Eintragungs-, Löschungs- oder Berichtigungs-bewilligung) der mittelbar und unmittelbar von der Eintragung Betroffenen nach § 19 – als wichtigste Grundbucherklärung in § 29 Abs. 1 S. 1 ausdrücklich erwähnt –,
- bb) die sonstigen zur Eintragung erforderlichen Erklärungen von Beteiligten, nämlich (vgl. § 29 Rdn. 18 ff.)
 - aaa) die Zustimmungen nach §§ 22 Abs. 2, 27 S. 1, 66 und die Erklärungen nach §§ 3 Abs. 6 Halbs. 1, 26 Abs. 1, 45 Abs. 3 sowie
 - bbb) alle Erklärungen, die zur Ergänzung und Begründung der eigentlichen Grundbucherklärungen für die Eintragung benötigt werden, wie z. B. Vollmachten, Vollmachtsbestätigungen, Zustimmungen, Genehmigungen, und
- cc) Erklärungen und Ersuchen von Behörden, aufgrund deren eine Eintragung vorgenommen werden soll (§ 29 Abs. 3, vgl. § 29 Rdn. 36, 53, 65).

b) Keine Grundbucherklärungen

Keine Grundbucherklärungen sind

- aa) zur Eintragung nicht erforderliche Erklärungen, insbesondere solche, die zwar für die dingliche Rechtsänderung unerlässlich, vom GBA aber im Eintragungsverfahren nicht zu prüfen sind (z. B. Einigung gemäß § 873 Abs. 1 BGB oder einseitige materielle Beststellungs-, Änderungs- oder Aufgabenerklärungen, dazu Rdn. 39 Buchst. a, zur Auflassung usw. siehe Rdn. 52), **A 50**
- bb) die „anderen Voraussetzungen der Eintragung“ (§ 29 Abs. 1 S. 2), die für die GB-Eintragung bedeutsam sind, aber nicht in Erklärungen bestehen, sondern in hoheitlichen Maßnahmen im weitesten Sinne (gerichtliche oder behördliche Entscheidungen oder Feststellungen usw.) und rein tatsächlichen Vorgängen⁵⁶ (z. B. Geburt, Tod),
- cc) Erklärungen und Handlungen, die sich nicht auf die Vornahme einer GB-Eintragung beziehen, also entweder die Eintragung verhindern sollen (z. B. Widerruf der Eintragungsbewilligung) oder eine andere Tätigkeit des GBA begehren oder gestatten (z. B. Bestimmungen über die Brieferteilung nach § 60 Abs. 2), und

⁵⁶ § 29 Rdn. 28 ff.; *Dümitz* Rpfleger 02, 53/56.

dd) sonstige Verfahrenshandlungen, die keine Erklärungen sind, z. B. Vorlage und Zurücknahme von Urkunden.

Die **Antragsverbindung nach § 16 Abs. 2** ist gemäß dem in Doppelbuchst. c Gesagten keine Grundbucherklärung, denn sie hindert höchstens die Vornahme derjenigen Eintragung, die an den Vollzug des anderen Antrags gekoppelt ist; nach demzufolge zutreffender allgemeiner Ansicht⁵⁷ ist die Antragsverbindung formfrei, ja sogar stillschweigend möglich.

c) Abweichungen

A 51 Dem **Antrag** und der **Antragsvollmacht** kann man die Eigenschaft als Grundbucherklärung nicht abstreiten,⁵⁸ denn sie sind für das GBA eine zwingende Voraussetzung zur Vornahme einer Eintragung (vgl. die Definition Rdn. 44), aber § 30 besagt ausdrücklich, dass § 29 Abs. 1 S. 1 nicht anzuwenden ist. Andererseits sind die **Antragsrücknahme** und der **Widerruf der Antragsvollmacht** wiederum Erklärungen, die sich gegen die Vornahme einer Eintragung richten (Rdn. 50 Doppelbuchst. c), aber § 31 schreibt die Anwendung von § 29 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 vor. Diese Besonderheiten sprechen nicht gegen die jeweilige dogmatische Einordnung, sondern stützen sie, denn für den Antrag und die Antragsvollmacht müsste man eigentlich § 29 Abs. 1 S. 1 anwenden, was der konstitutive Dispens durch § 30 gerade verdeutlicht, denn die Norm wäre ja ansonsten überflüssig. Gleiches gilt umgekehrt für die Antragsrücknahme und den Widerruf der Antragsvollmacht.

d) Die gemäß § 20 nachzuweisenden Einigungen

A 52 Fraglich ist der Charakter der Erklärungen, die nach § 20 nachzuweisen sind. Nicht haltbar ist in jedem Fall die Behauptung *Holzers*⁵⁹, die nach § 20 nachzuweisende Einigung sei eine von der Einigung nach § 873 Abs. 1 BGB streng zu trennende „verfahrensrechtliche Erklärung“.⁶⁰ Man muss entweder – wie beim Prozessvergleich (Rdn. 34) – von einer Doppelnatur ausgehen⁶¹ oder den Charakter als Grundbucherklärung vollständig verneinen. Letzteres ist vorzugswürdig, da die hauptsächliche Wirkung (vgl. Rdn. 37) im materiellen Recht liegt, denn eine Missachtung des § 20 ist folgenlos, wenn die Einigung tatsächlich formgemäß vorliegt (was insbesondere Bedeutung hat, wenn man der allgemein verbreiteten Ansicht⁶² folgt, dass die Auflassung nicht beurkundungsbedürftig ist).⁶³ Wegen der Notwendigkeit des Nachweises, der von § 20 angeordnet wird, ergibt sich die Anwendung des § 29 Abs. 1 S. 1 für die Erklärungen als solche (für die Formerfordernisse der Auflassung gilt § 29 Abs. 1 S. 2), obwohl es sich nicht um Grundbucherklärungen handelt (Rdn. 44).

⁵⁷ § 16 Rdn. 16; BayObLGZ 75, 1/5 = Rpfleger 75, 94; OLG Frankfurt Rpfleger 80, 107/108; Rademacher MittRhNotK 83, 81/84; Güthe/Triebel § 16 Rdn. 16; Hesse/Saage/Fischer § 16 Anm. II 2; Meikel/Böttcher § 16 Rdn. 14; Demharter § 16 Rdn. 10; Holzer/Kramer 4. Teil Rdn. 49; Schöner/Stöber Rdn. 92; Bauer/von Oefele/Wilke § 16 Rdn. 26; s. a. Predari § 16 Anm. 6.

⁵⁸ A. A. (ohne Begründung) Vorauf. Einl. C 32; Meikel/Böhringer Einl. G 83.

⁵⁹ Holzer/Kramer 4. Teil Rdn. 162.

⁶⁰ Böttcher Rpfleger 95, 274; Dümig MittBayNot 04, 419.

⁶¹ So noch 4. Aufl. Einl. A 49.

⁶² A. A. Pajunk Die Beurkundung als materielles Formerfordernis der Auflassung (2002); dazu Dümig ZfIR 03, 583 ff.

⁶³ Im Ergebnis auch Meikel/Böttcher § 20 Rdn. 4; Bauer/von Oefele/Kössinger § 20 Rdn. 5.

VI. Wesen und Wirkungen der Grundbucheintragungen

1. Begriff der „Eintragung“ in der GBO

Die GBO verwendet den Begriff der Eintragung zum einen für den Zustand des **Eingetragenseins** eines Rechts, einer Vormerkung, eines Widerspruchs oder sonstigen eintragungsfähigen Vermerks; das entspricht auch dem „Inhalt des Grundbuchs“ im Sinne des § 892 Abs. 1 S. 1 BGB. Unter „Eintragung“ ist aber daneben die **Tätigkeit des Eintragens und Löschens** zu verstehen (z. B. §§ 12c Abs. 2 Nr. 2, 16 Abs. 2, 17, 18, 19, 20, 29, 39 Abs. 1). Auch das BGB stellt im § 873 Abs. 1 auf den Vorgang ab.⁶⁴ Noch differenzierter wird der Begriff im § 44 Abs. 1 gebraucht: Im S. 1 ist er im ersten Sinne gemeint; in den beiden folgenden Sätzen ist hingegen der „nackte“ Eintragungsvermerk als solcher gemeint, der mangels Unterschriften auch noch nicht eine Eintragung im ersten Sinne sein kann.

2. Wesen der GB-Eintragung

a) Tatbestandsmerkmal des dinglichen Rechtsgeschäfts

Die GB-Eintragung ist ein Tatbestandsmerkmal des dinglichen Rechtsgeschäfts (Rdn. 18).⁶⁵ Das sollte wegen der §§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB eigentlich unzweifelhaft sein. Die gestellte Frage, ob die Eintragung Teil „des Vertrages“ sei oder nicht,⁶⁶ ist verfehlt. Der Vertrag ist die dingliche Einigung (§§ 873 Abs. 1, 877 BGB), bestehend aus den Willenserklärungen des Verfügenden und des Begünstigten. Das dingliche Rechtsgeschäft ist jedoch mehr – auch lässt die Frage nach „dem Vertrag“ die Aufhebung eines Rechts, die gemäß § 875 Abs. 1 BGB nur die einseitige Erklärung des Rechtsinhabers erfordert, außen vor! –; zu dessen Tatbestand gehört eben nach den §§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB die Eintragung in das GB. Daraus folgt nicht, wie wohl teilweise behauptet⁶⁷ wird, dass dann bei einer Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts die Eintragung unwirksam und damit der öffentliche Glauben des GB hinfällig wäre. So wenig wie die Übergabe bei einer z. B. infolge einer Anfechtung nichtigen Übereignung nach § 929 S. 1 BGB unwirksam sein kann, so wenig beeinflusst die Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts im Sinne des § 873 Abs. 1 BGB die Wirksamkeit des Tatbestandsmerkmals „Eintragung“, denn es handelt sich in beiden Fällen um **rechtlich** (§ 854 Abs. 1 BGB, § 44 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 GBO) **und ontisch eigenständige Akte**.

b) Rechtspflegeakt

Das Wesen der Eintragung und Löschung als Staatshoheitsakt wird heute nicht mehr als „verwaltende Tätigkeit“⁶⁸ angesehen, sondern als ein sog. Rechtspflegeakt.⁶⁹ Ob man eine Zugehörigkeit zur Rechtsprechung im engeren Sinne bejaht oder verneint, ist ohne Bedeutung, da die Rechtsprechung nur eine Teilmenge des Oberbegriffs der Rechtspflege

⁶⁴ RGZ 131, 97/100; Soergel/*Stürner* § 873 Rdn. 18; a. A. Meikel/*Böttcher* Einl. B 34 a. E.

⁶⁵ BGHZ 27, 360/366 (etwas ungenau: Wirksamkeitserfordernis statt richtig Tatbestandsmerkmal); BGH Rpfleger 63, 378 = DNotZ 63, 433/434; von *Tuhr* AT II/1 § 50 II 4 (S. 151); *Flume* AT II S. 26f.; Palandt/*Heinrichs* Überbl. vor § 104 Rdn. 2.

⁶⁶ Vorauf. Einl. A 54; *Ertl* Rpfleger 80, 1/6; Meikel/*Böttcher* Einl. B 35.

⁶⁷ Vorauf. Einl. A 54; Meikel/*Böttcher* Einl. B 35.

⁶⁸ *Güthe/Triebel* § 18 Rdn. 2.

⁶⁹ BayObLGZ 92, 13/15 = Rpfleger 92, 147/148; *Habscheid* NJW 67, 225/230; *ders.* FG § 40 I 3; § 4 IV. § 5 III; Meikel/*Böttcher* Einl. B 36; *Demharter* § 1 Rdn. 29; s. a. *Baur* DNotZ 55, 507/519 („Gerichtsverwaltungsakt“).

bildet. Jedenfalls kann man nicht ernsthaft bezweifeln, dass das GBA trotz seiner Bezeichnung als „Amt“ ein Gericht ist. Man muss aber deshalb nicht vom Grundbuchgericht sprechen, sondern kann ruhig den gesetzlichen Terminus beibehalten, der schlicht eine Reminiszenz an Zeiten ist, zu denen man auch Gerichte zwanglos unter den Begriff „Behörde“⁷⁰ subsumierte.

c) Gerichtliche Entscheidung

- A 56** Zur Streitfrage, ob die GB-Eintragung eine gerichtliche Entscheidung ist, wird man unterscheiden müssen: Verfahrensrechtlich ist die GB-Eintragung im Antragsverfahren eine Entscheidung über den Antrag (§§ 13, 18 GBO), denn sie schließt das Antragsverfahren ab, sofern es sich nicht um eine „unwirksame Eintragung“ handelt (Einl. B 38, 45). Materiellrechtlich ist sie keine Entscheidung über das dingliche Recht, das im GB verlaubar wird, denn für solche Entscheidungen ist nicht das GBA, sondern das Prozessgericht zuständig; zu den möglichen Entscheidungen des GBA siehe § 71 Rdn. 13 ff.

3. Wirkungen der GB-Eintragung und Löschung

a) Verfahrensrechtlich

- A 57** (Wirksame) GB-Eintragungen und Löschungen haben verfahrensrechtlich die Wirkung, das durch den Antrag eingeleitete oder von Amts wegen aufgenommene Verfahren zu beenden. Das GBA ist an diese Entscheidung gebunden, kann also von Amts wegen keine Änderung herbeiführen. Eine Ausnahme davon sind die Verfahren nach den §§ 84 ff. und 90 ff. (nicht jedoch § 53 Abs. 1 S. 2, denn eine inhaltlich unzulässige Eintragung ist keine wirksame, verfahrensbeendende Maßnahme, Einl. B 38 Buchst. c, 43) und natürlich notwendige Klarstellungen, wie sie auch § 319 Abs. 1 ZPO vorsieht. Diese Bindung ergibt sich aus § 53 Abs. 1 S. 1, der damit von § 18 Abs. 1 FGG abweicht. Die Bindung geht aber infolge des § 71 Abs. 2 noch weiter, denn weder das GBA noch das Beschwerde- oder das Rechtsbeschwerdegericht können auf Initiative eines Beteiligten eine Eintragung aufheben, die am öffentlichen Glauben des GB teilnimmt.⁷¹
- A 58** Jede formellrechtlich wirksame GB-Eintragung hat die Eigenschaft eines Rechts im Sinne der GBO (Einl. B 12), die aber nichts über die materiellrechtlichen Wirkungen der Eintragung aussagt.

b) Materiellrechtlich

- A 59** Die (formellrechtlich wirksame) Eintragung vollendet den materiellrechtlichen Tatbestand der Verfügungen nach den §§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB und ist entscheidend für den Rang nach § 879 BGB. Sie ist des Weiteren ein Rechtsschein für die Vermutung des § 891 BGB und die Fiktion der §§ 892, 893 BGB.

⁷⁰ Gegen eine solche begriffliche Gleichsetzung aber *Gottwald FamRZ 00, 1477*.

⁷¹ So zumindest bisher die allgemeine Ansicht m. A. des Falls, dass bei einer Zwangshypothek ein Erwerb nach § 892 Abs. 1 S. 1 BGB infolge

eines eingetragenen Widerspruchs ausgeschlossen ist (BGHZ 64, 194/199 f.); daran sind jedoch Zweifel angebracht: *Dümig Rpfleger 04, 1/11 ff./16*.

4. Rechtskraftfähigkeit der GB-Eintragung

Bei der Frage nach der Rechtskraftfähigkeit einer GB-Eintragung herrscht schon begrifflich Verwirrung. Zu unterscheiden sind materielle Rechtskraft, formelle Rechtskraft und formale Rechts- oder Bestandskraft. **A 60**

a) Formale Rechts- oder Bestandskraft

Die formale Rechts- oder Bestandskraft der Eintragung bedeutet, dass allein die Eintragung einen dinglichen Rechtszustand schafft, der völlig unabhängig von Parteivereinbarungen oder sonstigen Voraussetzungen ist. Diese Wirkung legen die vor Inkrafttreten des BGB in Hamburg, Lübeck und Mecklenburg geltenden Gesetze der Eintragung bei (s. a. Rdn. 12).⁷² Im heutigen Recht treffen wir auf eine formale Rechtskraft – d. h. insbesondere auch bei einer abweichenden Bestimmung nach § 879 Abs. 2 BGB, wenn trotz dieser Inkongruenz die Entstehung des Rechts selbst zu bejahen ist (regelmäßig der Fall) – nur in Bezug auf den Rang.⁷³ **A 61**

b) Formelle Rechtskraft

Formelle Rechtskraft bedeutet, dass eine gerichtliche Entscheidung nicht mehr (mit ordentlichen Rechtsmitteln) anfechtbar ist.⁷⁴ Das ist für GB-Eintragungen der Fall, wenn das Rechtsbeschwerdegericht entschieden hat. **A 62**

c) Materielle Rechtskraft

Eine Entscheidung besitzt materielle Rechtskraft, wenn sie nach Eintritt der formellen Rechtskraft einen Streit mit Bindungswirkung für die Streitparteien und später angerufene Gerichte entschieden hat.⁷⁵ Eine Eintragung beendet aber keinen Streit zwischen Parteien; sie ist folglich schon deshalb nicht der materiellen Rechtskraft fähig. Wichtiger erscheint aber noch, dass es auch kein Verbot der erneuten Entscheidung über die Sache gibt:^{75a} Wenn das GBA die Eintragung zu Unrecht vorgenommen hat und das GB infolgedessen unrichtig geworden ist, kann ein dadurch Beschwerter erfolgreich die Berichtigung nach § 22 Abs. 1 S. 1 beantragen, wenn ihm der formgemäße Nachweis der Unrichtigkeit gelingt (§ 22 Rdn. 24). **A 63**

72 *Johow* (Fn. 14) S. 134 ff., bei *Schubert* (Fn. 14) S. 258 ff.; *Motive III* S. 137 = *Mugdan III* S. 76; *Wunderlich* Die Eintragungsbewilligung des heutigen Grundbuchrechts (Diss. Leipzig 1906) S. 6; *Staudinger/Gursky* § 873 Rdn. 2. In diesem Zusammenhang wird auch Sachsen genannt – das ist zweifelhaft, kann an diesem Ort aber nicht näher begründet werden.

73 RGZ 57, 277/280; BGHZ 21, 98/99; *Kretzschmar* ZBIFG 1917/18, 144/146; *Lange* Gruchot 73, 145/157; *Lent* SJZ 50, 915/16; NJW 57, 177/178; *Streuer* Rpfleger 85, 389/391; *Böttcher* BWNotZ 88, 75 ff.; *Dettmar* Materielle und formelle Funktion des Rang im Grundstückssachenrecht (Diss. Mar-

burg 1977) 288 f.; *Wilhelm* Sachenrecht Rdn. 565; *Meikel/Böttcher* § 45 Rdn. 218 ff. m. w. N.; a. A. *Jungwirth* Der vereinbarte Rang von Grundstücksrechten S. 80/104/109/115; zust. *Flume* JZ 91, 133 ff.

74 *Rosenberg/Schwab/Gottwald* § 148 Rdn. 1; *Keidel/Zimmermann* FGG § 31 Rdn. 1.

75 *Rosenberg/Schwab/Gottwald* § 148 Rdn. 2 f, § 150 Rdn. 3 ff.; s. a. *Habscheid* FG § 28; *Keidel/Zimmermann* FGG § 31 Rdn. 18 ff.; zur materiellen Rechtskraft der Urteile bei Klagen aus § 894 BGB vgl. *Staudinger/Gursky* § 894 Rdn. 151.

75a *Bauer/von Oefele/Bauer* AT 182; *Meikel/Böttcher* Einl. F 128 a. E.

VII. Dienende Funktion des Grundbuchverfahrensrechts

- A 64** Der BGH hat zutreffend für Prozessverfahren Folgendes zum Verhältnis des Verfahrensrechts zum materiellen Recht ausgeführt:⁷⁶

Die Verfahrensbestimmungen der Prozessordnungen sind nur Hilfsmittel für die Verwirklichung oder Wahrung von Rechten; dabei soll die Durchsetzung des materiellen Rechts so wenig wie möglich an Verfahrensfragen scheitern.

Für das GBVerfR kann nichts anderes gelten; es ist wie jedes Verfahrensrecht nur ein Mittel zur Verwirklichung des materiellen Rechts (Einl. C 19).⁷⁷

- A 65** Das bedeutet aber nicht, einer mehr oder minder konsequenten Subsidiarität oder gar immanenten Pflicht zur Missachtung des GBVerfR das Wort zu reden. Die Lösungen für Probleme sind weiterhin zuerst im Verfahrensrecht zu suchen.⁷⁸ Zum Tragen kommt das Verhältnis zum materiellen Recht aber in solchen Fällen, in denen das Verfahrensrecht schweigt oder in denen es für zwei Lösungswege offen ist. Dann muss derjenige Weg gegangen werden, der die Ziele und Wertungen des materiellen Rechts beachtet und ihnen zum Durchbruch verhilft. Zu nennen sind die Fragen, ob der Rechtserwerb nach § 878 BGB stattfinden kann, wenn der verlierende Teil den Antrag gestellt hat, oder ob das GBA in Kenntnis der bestehenden GB-Unrichtigkeit einen Erwerb kraft öffentlichen Glaubens durch Vornahme der Eintragung ermöglichen darf.

ABSCHNITT B

Eintragung und Eintragungsfähigkeit

Systematische Übersicht

	Rdn		Rdn
I. Grundsätzliches zur Eintragungsfähigkeit und zu Grundbucheintragungen		b) Fehlerhafte Eintragungen	B 7
1. Bedeutung der Eintragungsfähigkeit	B 1	c) Verfahrens- oder Zuständigkeitsverstöße	B 8
2. Voraussetzungen der Eintragungsfähigkeit	B 2	d) Überflüssige Inhalte	B 9
3. Kein Katalog der eintragungsfähigen Rechte	B 3	II. Der Begriff „Recht“ im BGB und in der GBO	
4. Eintragungsbedürftigkeit und Eintragungsfähigkeit	B 4	1. Das dingliche Recht im Sinne des BGB	B 10
5. Unwirksame und fehlerhafte Eintragungen		2. Das Buchrecht	B 11
a) Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Eintragung	B 6	3. Das „Recht“ im Sinne der GBO	B 12
		4. Öffentliche Liegenschaftsrechte	B 13
		5. Zu Unrecht gelöschte Rechte	B 14
		6. Keine Unterscheidung zwischen Voll- und Buchrecht und auch sonst grundsätzliche Unabhängigkeit vom materiellen Recht	B 15

⁷⁶ BGH NJW 1960, 1947/1948, s. a. schon BGHZ 10, 350/359 für ZPO-Verfahren.

⁷⁷ Eickmann GBVerfR Rdn. 148, 227, 270.

⁷⁸ S. a. Habscheid ZZP 90 (1977), 199/200; Quack Rpfleger 78, 197/198.

	Rdn		Rdn
III. Rechtsquellen der Eintragungsfähigkeit		VII. Wirksame fehlerhafte Eintragungen	
1. Dingliche Rechte, Grundsatz der Geschlossenheit	B 16	1. Grundsätzliches zu fehlerhaften Eintragungen	B 50
2. Vormerkungen	B 19	2. Unterschied zu unrichtigen Eintragungen	B 51
3. Widersprüche	B 20	3. Einzelfälle wirksamer fehlerhafter Eintragungen	B 52
4. Verfügungsbeschränkungen	B 21		
5. Vermerke sonstiger Art	B 22	VIII. Grundbuchfähigkeit	
IV. Eintragung von Bedingungen und Zeitbestimmungen		1. Rechtsfähigkeit, Eintragungsfähigkeit, Erwerbsfähigkeit, Grundbuchfähigkeit	B 53
1. Differenzierung	B 23	2. Grundbuchfähigkeit eines nicht rechtsfähigen Berechtigten	B 57
2. Bedingte und befristete Verfügungen, Eintragung im GB	B 25	3. Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	
3. Anforderungen an Bedingungen und Befristungen	B 27	a) Die Eintragbarkeit mit dem Namen der Gesellschaft	
V. Inhalt der Grundbucheintragungen		aa) Die Entscheidung BGHZ 146, 341 ff.	B 59
1. Eintragung im Rechtssinn	B 28	bb) Die GbR als dinglich Berechtigte	B 60
2. Fassung einer Eintragung	B 29	cc) § 15 GBV kein Hindernis ...	B 63
3. Inhalt des Grundbuchs	B 30	dd) Nicht rechtsfähige BGB-Gesellschaften	B 65
4. Anforderungen an den Eintragungsvermerk bei dinglichen Rechten ...	B 31	b) Der Nachweis der Vertretungsmacht	
5. Anforderungen an den Eintragungsvermerk bei Vormerkungen und Widersprüchen	B 33	aa) Organschaftliche Vertretung aufgrund Gesellschaftsvertrags	B 66
6. Anforderungen an den Eintragungsvermerk bei sonstigen Rechten im Sinne der GBO	B 34	bb) Zurechnung nach Rechtscheinsgrundsätzen	B 68
7. Die Bezugnahme auf die Bewilligung	B 35	c) Der Nachweis des Bestehens und der Identität, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Gesellschaft	B 74
8. Unvollständige Eintragungen	B 37	d) Folge der Grundbuchfähigkeit: Kein Genehmigungserfordernis nach § 1821 BGB	B 75
VI. Unwirksame Eintragungen		e) Alternative: Handelsgesellschaften	B 76
1. Voraussetzungen der Unwirksamkeit der Eintragung	B 38	4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	
2. Teilweise Unwirksamkeit einer Eintragung	B 40	a) Grundbuchfähigkeit der Verwaltungsgemeinschaft	B 77
3. Keine Unwirksamkeit einer Eintragung	B 41	b) Andere Lösung: Verwalter als Prozessstandschafter	B 80
4. Folgen der unwirksamen Eintragung und Löschung		5. Weitere problematische Fälle der Grundbuchfähigkeit	B 81
a) Keine Grundbucheintragung im Rechtssinn	B 43		
b) Keine materiellrechtlichen Wirkungen	B 44		
c) Verfahrensrechtliche Bedeutung	B 45		
5. Inhaltlich unzulässige Eintragungen	B 48		

I. Grundsätzliches zur Eintragungsfähigkeit und zu Grundbucheintragungen

1. Bedeutung der Eintragungsfähigkeit

- B 1** Was nicht eintragungsfähig ist, darf nicht eingetragen werden, weil solche Eintragungen als inhaltlich unzulässig von Amts wegen gelöscht werden müssen (§ 53 Rdn. 15 ff.). **Das GBA muss die Eintragungsfähigkeit deshalb von Amts wegen prüfen** (Einl. C 60) und dabei in Zweifelsfällen seiner Auslegungs- und Umdeutungspflicht nachkommen (Einl. C 25 ff.).

2. Voraussetzungen der Eintragungsfähigkeit

- B 2** a) **Sachlich:** Eintragungsfähig sind alle dinglichen Rechte, Vormerkungen, Widersprüche, Verfügungsbeschränkungen und sonstigen Vermerke, deren Eintragung entweder im Gesetz ausdrücklich vorgeschrieben oder zugelassen ist.¹ Problematisch ist die Eintragungsfähigkeit, wenn das Gesetz an die Eintragung oder Nichteintragung eine Rechtswirkung materieller oder formeller Art knüpft, aber keine ausdrückliche Aussage zur Eintragungsfähigkeit trifft.
- b) **Persönlich:** Als Berechtigter (oder zumindest Begünstigter oder Geschützter) kann grundsätzlich nur eingetragen werden, wer rechtsfähig ist, weiteres dazu bei der Erläuterung der Grundbuchfähigkeit in Rdn. 53 ff.

3. Kein Katalog der eintragungsfähigen Rechte

- B 3** Was eingetragen werden darf, ist überwiegend (aber nicht nur) im materiellen Sachenrecht und verstreut in vielen anderen Gesetzen, sogar im öffentlichen Recht zu finden. § 84 Abs. 3 und die §§ 4 bis 23 GBV enthalten wichtige Hinweise darauf.

4. Eintragungsbedürftigkeit und Eintragungsfähigkeit

- B 4** a) **Eintragungsbedürftig** ist alles, was dem Buchungszwang (Einl. A 9) deshalb unterliegt, weil das Gesetz die Rechtswirksamkeit von der GB-Eintragung abhängig macht. Hier handelt es sich um die dinglichen Rechte, die nach § 873 Abs. 1 BGB nur durch Einigung und Eintragung entstehen und belastet sowie nach § 877 BGB inhaltlich verändert werden können, aber auch um andere Eintragungen, z. B. die Vormerkung (§ 883 Abs. 1 S. 1 BGB), den Widerspruch (§ 899 Abs. 1 BGB), die Verfügungsbeschränkung nach § 75 Abs. 1 S. 2 BVG (§ 75 Abs. 1 S. 3 BVG), die Zustellungserleichterung nach § 800 Abs. 2 ZPO (§ 800 Abs. 1 S. 2 ZPO) sowie verdinglichte Regelungen aus einem Begleitschuldverhältnis des dinglichen Rechts (§ 22 Rdn. 50 ff.), und sogar um bloß grundbuchverfahrensrechtlich relevante Vermerke wie die Vorlöschungsklausel nach § 23 Abs. 2². Der **Rechtshängigkeitsvermerk** (§ 22 Rdn. 49) muss hier ebenfalls genannt werden, denn die subjektive Erstreckung der materiellen Rechtskraft entgegen dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs (vgl. § 325 Abs. 2 ZPO) tritt nur nach einer Eintragung uneingeschränkt ein.
- B 5** b) **Eintragungsfähig** kann dagegen auch sein, was nicht eintragungsbedürftig ist und nicht eine der drei materiellen Hauptwirkungen der GB-Eintragung ausübt (Einl. A 8, 11),

¹ Eickmann GBVerfR Rdn. 174; Meikel/Morvilius Einl. C 4; Schöner/Stöber Rdn. 22 ff.

² § 23 Rdn. 44; ungenau noch Voraufl. Einl.

B 5, wo von bloßer Eintragungsfähigkeit ausgegangen wurde.

z. B. ausnahmsweise trotz § 54 eintragbare öffentliche Lasten (wie die im Umlegungsverfahren festgesetzte Geldleistung, § 64 Abs. 3, 6 BauGB, s. a. § 54 Rdn. 3) oder Enteignungsvermerk nach § 108 Abs. 6 BauGB (Einl. J 22, 30). Auch der **Wirksamkeitsvermerk** gehört hierher, denn das Ausbleiben der relativen Unwirksamkeit ist unabhängig von der Eintragung und ein Zessionar des gesicherten Anspruchs kann sich zum Bestand und Umfang des Rechts nie auf den Grundbuchstand berufen³ (insgesamt zum Wirksamkeitsvermerk: Einl. J 25, T 5, § 22 Rdn. 68).

5. Unwirksame und fehlerhafte Eintragungen

a) Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Eintragung

Eine wirksame Eintragung im Rechtssinne liegt überhaupt nur vor, wenn die **Erfordernisse des § 44 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 oder S. 3⁴** erfüllt sind (dazu auch Einl. A 53, 57, § 22 Rdn. 9, § 44 Rdn. 8), beim elektronischen GB muss nach § 129 Abs. 1 S. 1 die Aufnahme in den Datenspeicher in wiedergabefähiger Form erfolgt sein; fehlt eine der beiden Unterschriften, so ist der zugrunde liegende Antrag noch nicht erledigt und nach § 17 darf ein späterer Antrag nicht vollzogen werden, wenn er dasselbe Recht betrifft. **Unwirksam** können Eintragungen ferner wegen eines dem Eintragungsakt oder -inhalt anhaftenden schwerwiegenden Mangels sein. Sie unterliegen der Amtslöschung, weil sie keine Eintragungen im Rechtssinn sind (Rdn. 38, 43 ff.). Auch hier ist der zugrunde liegende Antrag noch nicht erledigt und § 17 zu beachten.

b) Fehlerhafte Eintragungen

Fehlerhaft sind Eintragungen, die unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften vorgenommen werden (dazu § 53 Rdn. 5 ff.). Der Fehler kann sich auf die Eintragungstätigkeit des GBA beschränken oder auf den Eintragungsinhalt auswirken und unterschiedliche Folgen materiell- und verfahrensrechtlicher Art auslösen (Rdn. 43 ff.; 50 ff.).

c) Verfahrens- oder Zuständigkeitsverstöße

Liegt kein unter Buchst. a genannter Fall vor, so haben Verfahrens- oder Zuständigkeitsverstöße⁵ des GBA **keinen Einfluss auf die Wirksamkeit** des Grundbuchinhalts (Rdn. 50).⁶ Es tritt auch keine GB-Unrichtigkeit ein, solange nur die Eintragung durch die dingliche Einigung gedeckt wird (Einzelheiten Rdn. 51 und insbesondere § 22 Rdn. 25 ff.). Das gilt selbstverständlich auch, wenn sich die Eintragung inhaltlich vom Antrag und der Bewilligung unterscheidet,⁷ denn dann sind gleichfalls nur Sollvorschriften des Verfahrensrechts verletzt.

³ Vgl. statt vieler Staudinger/Gursky § 892 Rdn. 56 m. w. N.

⁴ Zu landesrechtlichen Besonderheiten in Baden-Württemberg und den neuen Ländern (vgl. §§ 143 Abs. 1 S. 1 Halbs. 1, 144 Nr. 1 S. 3) siehe Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 257; *Schöner/Stöber* Rdn. 227; Meikel/Böhringer § 143 Rdn. 3 f., § 144 Rdn. 82 ff.; Meikel/Böttcher § 1 Rdn. 8 ff.

⁵ Einzelheiten zu Zuständigkeitsverstößen: Rdn. 52; Meikel/Morvilius Einl. C 51 f.

⁶ Bauer/von Oefele/Bauer Einl. 18; Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 283; Meikel/Morvilius Einl. C 51; *Schöner/Stöber* Rdn. 31.

⁷ A. A. Meikel/Morvilius Einl. C 49 (unverständlich).

d) Überflüssige Inhalte

- B 9** Überflüssige Inhalte (insbesondere Wiederholung gesetzlicher Regelungen) sind wegen der Gefährdung der Übersichtlichkeit des GB unzulässig.⁸ Dies hindert freilich nicht die Zulässigkeit eines Klarstellungsvermerks (dazu auch Einl. J 25), sei es in der Grundbucheintragung selbst, sei es in der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, wenn die Fassung der Eintragung bzw. der Bewilligung ohne diesen Vermerk Umfang und Inhalt des Rechts nicht in einer Weise verlaublich, die Zweifel ausschließt.⁹ Eine Eintragung wird auch nicht durch einen unzulässigen Zusatz insgesamt inhaltlich unzulässig.¹⁰ Aus der anerkannten¹¹ Möglichkeit für das GBA, Klarstellungsvermerke einzutragen, der Beseitigungskompetenz für gegenstandslose Eintragungen im Verfahren nach den §§ 84 ff. und dem Rechtsgedanken der Regelung des § 9 Abs. 2 wird man den Schluss ziehen können, dass das GBA überflüssige Inhalte von Amts wegen löschen kann (Rdn. 42).¹²

II. Der Begriff „Recht“ im BGB und in der GBO

1. Das dingliche Recht im Sinne des BGB

- B 10** Dingliche Rechte haben ihre Rechtsgrundlage im materiellen Sachenrecht des BGB und unterscheiden sich von schuldrechtlichen Ansprüchen (§§ 194 Abs. 1, 241 BGB) und Rechten (Rücktritt, Minderung). Dingliche Rechte sind Rechte einer Person gegenüber anderen Personen, aber in Ansehung einer Sache. Beim Eigentum ist die unmittelbare Herrschaft über die Sache grundsätzlich unbeschränkt, bei den übrigen dinglichen Rechten geht es um die Herrschaft in bestimmten Beziehungen, weshalb man insoweit generell von beschränkten¹³ dinglichen Rechten spricht. Die dinglichen Rechte sind absolute Rechte, die gegenüber jedermann wirken. Das BGB bezeichnet natürlich nur die materiellrechtlich wirksamen dinglichen Rechte als „Recht“;¹⁴ eine Ausnahme bildet § 894 BGB a. E., wo mit dem „durch die Berichtigung betroffen[en]“ Recht nur das Buchrecht gemeint ist (und sein kann). Zu den materiellrechtlich wirksamen dinglichen Rechten gehören auch die zu Unrecht gelöschten Rechte, da sie solange außerhalb des GB weiter bestehen, bis ein lastenfreier Erwerb kraft öffentlichen Glaubens stattgefunden hat (Rdn. 14). Andere Rechtsgebilde wie z. B. das Anwartschaftsrecht (Einl. L 12), die Sondernutzungsrechte (Einl. E 82), die als „Belastung“ eingetragenen Regelungen nach § 1010 BGB (Einl. D 22) und die verdinglichten Rechtsverhältnisse eines Begleitschuldverhältnisses – „verdinglicht“, teils kraft Gesetzes, teils kraft GB-Eintragung, ist ein Rechtsverhältnis, das die Rechtsbeziehungen zwischen mehreren Personen untereinander regelt und in das der Sonderrechtsnachfolger mit dem Erwerb des dinglichen Rechts eintritt, ohne dass es dazu einer Forderungsabtretung, Schuldübernahme oder sonstigen Vereinbarung über den Eintritt in das Rechtsverhältnis bedarf¹⁵ (s. a. § 22 Rdn. 50 ff.) – sind keine dinglichen Rechte im Sinne des BGB.

8 RGZ 119, 211/213; KG JFG 3, 399/400; BayObLGZ 53, 247/251; BayObLG Rpfleger 53, 451; BayObLGZ 00, 224/225 = Rpfleger 00, 543; OLG Hamm Rpfleger 01, 297; Demharter Anh. zu § 13 Rdn. 22, § 44 Rdn. 14; a. A. Schöner/Stöber Rdn. 28.

9 OLG Hamm Rpfleger 01, 297; Demharter § 44 Rdn. 14.

10 OLG Frankfurt NJW-RR 97, 1447/1448; Demharter § 44 Rdn. 14, § 53 Rdn. 43.

11 Schöner/Stöber Rdn. 294 ff. m. w. N.

12 Ähnlich Holzer Richtigstellung des GB S. 211 f.; Meikel/Streck § 53 Rdn. 95; anders Vorauf. Einl. B. 61 a. E.

13 Nicht: beschränkt dingliche Recht, denn die dingliche Wirkung (dazu sogleich im Text) ist nicht beschränkt, sondern das Herrschaftsrecht.

14 Staudinger/Ertl (12. Aufl. 1989) Vorbem. 13 zu § 873.

15 Ertl DNotZ 88, 4/17 ff.; Amann DNotZ 89, 531/534 ff.

2. Das Buchrecht

Der Begriff „**Buchrecht**“ taucht im BGB schon wörtlich nicht auf. Abgesehen vom Sinn der Unterscheidung zwischen Brief- und Buchgrundpfandrechten (vgl. § 1116 BGB), versteht man unter dem materiellrechtlichen Buchrecht ein Recht, das nur im GB eingetragen ist, aber im Übrigen nicht besteht, sei es wegen des Fehlens einer Wirksamkeitsvoraussetzung, sei es, weil es auf anderem Wege als nach § 875 Abs. 1 BGB wieder erloschen ist. Das Buchrecht ist aber materiellrechtlich nicht wirkungslos, und zwar aufgrund der Richtigkeitsvermutung (§ 891 BGB) sowie erst recht aufgrund der Fiktion¹⁶ des öffentlichen Glaubens nach den §§ 892, 893 BGB; es hat ferner nach § 879 Abs. 2 BGB eine rangwahrende Wirkung, wenn die fehlende (oder fehlerhafte¹⁷) Einigung nachgeholt wird. Das Buchrecht genießt weitgehenden Bestandsschutz durch § 71 Abs. 2 S. 1, falls es am öffentlichen Glauben teilnimmt; die §§ 23 Abs. 1, 24 hingegen bewirken keinen Bestandsschutz für ein bloßes Buchrecht¹⁸, denn wenn Rückstände vorliegen, ist das Recht ja insoweit noch gar nicht erloschen (vgl. § 23 Rdn. 1, 43). Das Gegenstück zum Buchrecht bildet das zu Unrecht gelöschte Recht, das zwar materiellrechtlich besteht, aber eben nicht im GB eingetragen ist (s. a. Rdn. 14).

B 11

3. Das „Recht“ im Sinne der GBO

Wenn die GBO von einem Recht spricht, so geht sie damit einerseits über den Begriff des dinglichen Rechts im materiellen Sinne hinaus, bleibt andererseits aber auch dahinter zurück:¹⁹

B 12

a) Die GBO verwendet den Begriff des Rechts auch für Vormerkungen, Widersprüche, Verfügungsbeschränkungen und sonstige Vermerke aller Art, also alles, was eintragungsfähig ist. Dies lässt sich u. a. § 84 Abs. 3 entnehmen (Einzelheiten Rdn. 18 ff.). Die Frage des materiellrechtlichen Bestandes ist im Grundsatz ohne Bedeutung.

b) Voraussetzung ist jedoch das Vorliegen einer wirksamen Eintragung dieses „Rechts“ (Rdn. 28 ff., 50 ff.). Gelöschte Rechte gehören selbst dann nicht zu den Rechten im Sinne der GBO, wenn sie zu Unrecht gelöscht wurden (Rdn. 14).

4. Öffentliche Liegenschaftsrechte

Öffentliche Liegenschaftsrechte sind Rechte des öffentlichen Bodenrechts mit absoluten materiellen Wirkungen, die wie die Rechte im Sinne des BGB die Rechtsbeziehungen an einem Grundstück beeinflussen, ihnen z. T. im Rang vorgehen, aber überwiegend außerhalb des GB bestehen und die Funktionsfähigkeit des Grundbuchs jedenfalls dann in bedenklicher Weise aushöhlen, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht erkennbar sind und trotzdem nicht für eintragungsfähig gehalten (siehe Rdn. 5, Einl. J 3 ff., 22, 31 ff.) oder nicht rechtzeitig eingetragen werden (Einl. A 10).²⁰

B 13

¹⁶ So richtig Staudinger/*Gursky* § 892 Rdn. 9 m. w. N.

¹⁷ Staudinger/*Gursky* § 879 Rdn. 63; Münch-Komm/*Wacke* § 879 Rdn. 27.

¹⁸ Anders noch Vorauf. Einl. B 11.

¹⁹ S. a. Meikel/*Morvilius* Einl. C 7.

²⁰ Dazu Walter JA 81, 322 ff.; Michalski Mitt-BayNot 88, 204/205 ff.; Meikel/*Böhringer* Einl. A 48 ff.; Staudinger/*Gursky* Einl. zum SachenR Rdn. 87 ff.

5. Zu Unrecht gelöschte Rechte

B 14 Dingliche Rechte und Vormerkungen bleiben bei einer zu Unrecht erfolgten Löschung außerhalb des GB bestehen und müssen auf Antrag grundsätzlich wieder mit dem alten Inhalt und Rang im GB eingetragen werden (§ 22 Rdn. 5, 35 ff., 66). Sie haben weder die von der Eintragung abhängigen Buchrechtswirkungen der §§ 891 Abs. 1, 892, 893 BGB, noch sind sie Rechte i. S. der GBO. Es ist umstritten, ob die unberechtigte Löschung eines Widerspruchs das GB unrichtig macht und eine Wiedereintragung des alten Widerspruchs oder die Eintragung eines neuen Widerspruchs zu erfolgen hat, dazu § 22 Rdn. 76. Wird ein bloßes Buchrecht (formell) unberechtigt gelöscht, so verliert es die Wirkungen nach den §§ 891 ff. BGB.

6. Keine Unterscheidung zwischen Voll- und Buchrecht und auch sonst grundsätzliche Unabhängigkeit vom materiellen Recht

B 15 Aus der verfahrenrechtlichen Lehre (Ziel einer Bewilligung ist die Änderung des GB-Standes²¹) folgt, dass für das GBA allein das Buchrecht maßgebend (§ 19 Rdn. 52; § 22 Rdn. 102) und dass die Berichtigungsbewilligung ebenso wie eine Änderungsbewilligung zu behandeln ist (Einl. A 13; § 19 Rdn. 7, § 22 Rdn. 97). Im GB-Verfahren kommt es nur auf die wirksame Eintragung oder Löschung (Rdn. 6, 38 ff.) in Übereinstimmung mit dem Antrag und der Bewilligung an, nicht auf ihre materiellen Wirkungen oder die materiellrechtlichen Voraussetzungen für diese Wirkung (Ausnahme im Anwendungsbereich des § 20).

III. Rechtsquellen der Eintragungsfähigkeit

1. Dingliche Rechte, Grundsatz der Geschlossenheit

B 16 a) Im Sachenrecht herrscht im Gegensatz zum Schuldrecht keine inhaltliche Vertragsfreiheit. Zahl und Art der dinglichen Rechte sind im Gesetz erschöpfend bestimmt, ihr Inhalt zwingend vorgeschrieben und jedes dingliche Recht in seinen Merkmalen von jedem anderen dinglichen Recht scharf abgegrenzt.²² Es gibt dingliche Rechte mit einem gesetzlich gebotenen Mindestinhalt und einem vom Gesetz abgesteckten Rahmen, der dinglichen oder verdinglichten Vereinbarungen (Rdn. 10) und vertraglichen Verfügungsbeschränkungen (Einl. J 11) zugänglich ist. Für das Immobiliarsachenrecht kann man am Gesagten ohne weiteres festhalten, während ein Numerus clausus im Bereich des Fahrnisrechts wegen § 1007 BGB durchaus fragwürdig ist.²³

B 17 b) Die gegen das Wesen des bestellten dinglichen Rechts verstößenden Vereinbarungen sind nichtig, ggf. auch das gesamte Recht (§ 139 BGB). Auf schuldrechtlicher Ebene gelten solche Schranken natürlich nicht, freilich mit der Folge, dass Sonderrechtsnachfolger nicht gebunden sind (anders bei den verdinglichten Begleitschuldverhältnissen, siehe a. E.). Die Typengrenzen der einzelnen Rechte müssen gewahrt bleiben. Das lässt sich gut veranschaulichen zwischen den beschränkten Dienstbarkeiten (Grunddienstbarkeit, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten) und dem Nießbrauch sowie zwischen den Dienstbarkeiten überhaupt und der Reallast: Mittels einer beschränkten Dienstbarkeit kann auch die Nutzung

²¹ Eickmann GBVerfR Rdn. 123 m. w. N.

²² BayObLGZ 64, 1/3; 67, 275/277 = Rpfleger 68, 52; BayObLGZ 80, 232/235 = MittBayNot 80, 201.

²³ Instruktiv dazu Wieling FS Hattenhauer (2003) S. 557/566 ff.

(eine der drei Inhaltsmöglichkeiten nach § 1018 Var. 1 BGB) in mehreren Beziehungen gestattet werden, und nach § 1030 Abs. 2 BGB können von der umfassenden Nutzungsmöglichkeit eines Nießbrauchs einzelne herausgenommen werden. Das darf aber nie so weit gehen, dass durch die beschränkte Dienstbarkeit eine nahezu vollständige Nutzung möglich ist oder dass sich der Nießbrauch nur noch auf einzelne Nutzungsmöglichkeiten beschränkt²⁴. Dienstbarkeiten sind auf Seiten des Verpflichteten passive Rechte, während eine Reallast zu Leistungen verpflichtet.²⁵ Alles, was also über § 1021 BGB hinausgeht, muss als Reallast eingetragen werden. Auch von der anderen Seite her betrachtet, bedarf es beim Nießbrauch der Wahrung der begriffswesentlichen Grenze zum Eigentum.²⁶ Anders formuliert: Der typische Charakter des jeweiligen Rechts muss erhalten sein. Also kann es z. B. kein unveräußerliches oder unvererbliches Erbbaurecht geben (vgl. § 1 ErbbauVO, Einl. F 9, 35, bea. aber § 23 Rdn. 12 f., § 24 Rdn. 7). Einen größeren Gestaltungsspielraum bieten die verdinglichten Begleitschuldverhältnisse (Rdn. 10; § 22 Rdn. 50 ff.).

c) Die Eintragungsfähigkeit der einzelnen dinglichen Rechte und ihres Inhalts richtet sich nach den für sie maßgeblichen sachenrechtlichen Vorschriften des materiellen Rechts, die im BGB, in der ErbbauVO, dem WEG, anderen Bundesgesetzen, durch Art. 55 ff. EGBGB vorbehaltenem Landesrecht und Sondervorschriften (z. B. § 49) geregelt sind. Einzelheiten Einl. D bis T. **B 18**

2. Vormerkungen

Ihre Eintragungsfähigkeit und Rechtsnatur richtet sich nach unterschiedlichen Vorschriften: **B 19**

- a) Vormerkungen zur Sicherung eines schuldrechtlichen Anspruchs auf eine dingliche Rechtsänderung nach § 883 Abs. 1 BGB (Einl. G 1 ff.),
- b) hypothekenrechtliche Löschungsvormerkungen nach § 1179 BGB (Einl. T 1 f.),
- c) Vormerkungen aufgrund öffentlichen Rechts nach der jeweiligen Norm, z. B. gemäß § 28 Abs. 2 S. 3 Halbs. 1 BauGB im Verfahren über das gesetzliche Vorkaufsrecht (Eintragung auf Ersuchen der Gemeinde, s. a. Einl. K 38) und
- d) verfahrensrechtliche Vormerkungen (Schutzvermerk auf grundbuchmäßige Erledigung) nach §§ 18 Abs. 2 S. 1 und 76 Abs. 1 (dazu § 18 Rdn. 70 ff.; § 76 Rdn. 6 ff.).

Die unter den Buchst. a bis c genannten Vormerkungen sind echte Vormerkungen mit den Wirkungen nach §§ 883 Abs. 2, 888 BGB. Der Schutzvermerk nach §§ 18 Abs. 2, 76 Abs. 1 hat diese Wirkungen nicht.²⁷

3. Widersprüche

Eintragungsfähigkeit und Rechtsnatur beruhen auf verschiedenen Vorschriften im BGB, in der GBO und im öffentlichen Recht. Folgende sind zu nennen: **B 20**

- a) Widerspruch nach § 899 Abs. 1 BGB (s. a. § 1139 BGB für einen Fall der erleichterten Eintragbarkeit, insgesamt zu § 899 Abs. 1 BGB: Einl. H, § 22 Rdn. 69),
- b) der dem gleichstehende Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 S. 1 (Einl. H 2, § 22 Rdn. 69, § 53 Rdn. 10 f.) und

²⁴ S. a. OLG Hamm Rpfleger 83, 144.

²⁵ Dazu auch BGH NJW 05, 894/896 f.; Bay-ObLGZ 72, 364/367 = Rpfleger 73, 55/56.

²⁶ BayObLGZ 72, 364/367 = Rpfleger 73, 55/56.

²⁷ Meikel/Böttcher § 18 Rdn. 127.

- c) die Widersprüche beim Fehlen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen von Grundstücksveräußerungen (z. B. § 7 Abs. 2 S. 1 GrdstVG, § 22 Abs. 6 S. 2 BauGB), die ebenfalls einem Widerspruch nach § 899 Abs. 1 BGB gleichstehen²⁸, aber (zusätzlich auch) auf Ersuchen der zuständigen Behörde eingetragen werden können (§ 38 Rdn. 31),
- d) Widerspruch nach § 23 Abs. 1 (§ 23 Rdn. 36ff.) und
- e) Schutzvermerke nach § 18 Abs. 2 S. 1 und § 76 Abs. 1.

Die beiden letztgenannten Widersprüche (Buchst. d und e) sind keine echten Widersprüche mit dem Zweck der Sicherung des außerbuchlichen Rechtsbestandes.

4. Verfügungsbeschränkungen

- B 21** Privatrechtliche absolute Verfügungsbeschränkungen sind typischerweise nicht eintragungsfähig, es sei denn, ein Erwerb kraft öffentlichen Glaubens des GB ist möglich, wie z. B. nach §§ 2113 Abs. 3, 2211 Abs. 2 i. V. m. § 892 Abs. 1 S. 1 BGB bei Nacherbschaft oder Testamentsvollstreckung (vgl. Einl. J 6). Anders ist dies für relative Verfügungsbeschränkungen, deren Eintragungsfähigkeit unmittelbar aus § 892 Abs. 1 S. 2 BGB folgt. Die Frage der Eintragung öffentlich-rechtlicher Verfügungsbeschränkungen ist umstritten, dazu und insgesamt zu Verfügungsbeschränkungen ausführlich Einl. J.

5. Vermerke sonstiger Art

- B 22** Sie verlautbaren keine dinglichen Rechte, Vormerkungen, Widersprüche oder Verfügungsbeschränkungen. Sie sind in den verschiedensten Gesetzen des materiellen und formellen, privaten und öffentlichen Rechts zu finden. Einige von ihnen haben materielle, andere verfahrensrechtliche Wirkungen, manche nur eine Warn- und Schutzfunktion ohne sonstige Wirkungen, Einzelheiten Einl. J 26ff.

IV. Eintragung von Bedingungen und Zeitbestimmungen

1. Differenzierung

- B 23** a) Zu Unterscheiden ist zunächst, was bedingt oder befristet ist: das dingliche Recht selbst (sein Rechtsbestand), die Übertragung oder Änderung dieses Rechts, die Ausübung des Rechts, die Vormerkung oder der vorgemerkte Anspruch. Das GBA hat die Antwort auf diese Frage zu suchen, notfalls im Wege der Auslegung²⁹ oder der Aufklärung durch Anhörung der Beteiligten (Einl. C 56f.). Während insoweit Bedingungen und Befristungen grundsätzlich möglich sind, ist die Bewilligung der Eintragung grundsätzlich bedingungs- und befristungsfeindlich (zu Besonderheiten im Rahmen des § 26 siehe § 26 Rdn. 13, 39).³⁰
- B 24** b) Kein bedingtes oder befristetes Recht (oder keine bedingte oder befristete Vormerkung, siehe auch Rdn. 27) liegt insbesondere vor, wenn

²⁸ Vgl. *Vorwerk/von Spreckelsen* GrdstVG (1963) § 7 Rdn. 25; *Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Söfker* BauGB § 20 Rdn. 29; s. a. *Lange* GrdstVG (2. Aufl. 1964) § 7 Anm. 4 und *Ehrenforth* RSG und GrdstVG (1965) § 7 GrdstVG Anm. 3 (wahrer Berechtigter einzutragen, nicht ersuchende Behörde).

²⁹ KG DNotZ 56, 555; BayOblLGZ 73, 24 = Rpfleger 73, 134; *Ertl* MittBayNot 89, 297/299.

³⁰ § 19 Rdn. 32f.; *Bauer/von Oefele/Kössinger* § 19 Rdn. 56ff.

- aa) die *Ausübung* zeitlich beschränkt (z. B. Fahrrecht an Werktagen von 9 bis 11 Uhr) oder von bestimmten Voraussetzungen (z. B. Zahlung einer Ausübungsvergütung) abhängig ist³¹ (ein auflösend bedingtes Recht liegt hingegen vor, wenn das Recht durch Verzug mit den Entschädigungszahlungen erlöschen soll),
- bb) es lediglich um Rechtsbedingungen geht,
- cc) der durch eine Vormerkung zu sichernde Anspruch einer näheren Bestimmung nach den §§ 315 ff. BGB bedarf (z. B. Geländebestimmungsrecht³²) oder
- dd) bloß (zulässige) Vollzugsvorbehalte vorliegen, die allein verfahrensrechtliche Bedeutung besitzen (§ 16 Rdn. 23, § 20 Rdn. 8, 94); davon zu unterscheiden ist freilich die Einräumung gegenseitiger Rechte mit wechselseitiger Abhängigkeit, z. B. gegenseitige Fahrrechte, von denen keines vor dem anderen entsteht oder jedes mit dem anderen erlöschen soll.

2. Bedingte und befristete Verfügungen, Eintragung im GB

Bereits aus §§ 161, 163 BGB ergibt sich, sofern nicht ausnahmsweise eine gesetzliche Vorschrift entgegensteht (z. B. § 925 Abs. 2 BGB, §§ 4 Abs. 2 S. 2, 33 Abs. 1 S. 2, 31 Abs. 3 WEG, §§ 1 Abs. 4 S. 1, 11 Abs. 1 S. 2 ErbbauVO), die Zulässigkeit bedingter und befristeter Verfügungen über dingliche Rechte.³³ Durch die Verfügung unter einer aufschiebenden Bedingung oder eines Anfangstermins erhält der Erwerber (§§ 161 Abs. 1, 163 BGB), und bei einer auflösenden Bedingung oder einem Endtermin der Verfügende (§§ 161 Abs. 2, 163 BGB), ein Anwartschaftsrecht, das nur durch einen Dritterwerb kraft öffentlichen Glaubens zerstört werden kann (§§ 161 Abs. 3, 892 Abs. 1 S. 1, 893 BGB). Bei einer aufschiebenden Bedingung oder einem Anfangstermin besteht aufgrund der Eintragung des Rechtserwerbs schon gar kein derartiges Verlustrisiko. Im Fall der auflösenden Bedingung oder eines Endtermins besteht gleichfalls kein Risiko, wenn die **Bedingtheit oder Befristung im Eintragungsvermerk erwähnt** wird. Und man nimmt auch generell an, dass das GBA so zu verfahren hat (Rdn. 31, eine **Bezugnahme nach § 874 BGB ist nur möglich in Bezug auf die nähere Ausgestaltung** – zu den Folgen des Fehlens der Eintragung siehe § 22 Rdn. 29 –, anders jedoch im Fall der Bedingtheit oder Befristung des durch eine Vormerkung zu sichernden Anspruchs, da dieser ja auch nicht im Vermerk genannt werden muss).³⁴ Bei beschränkten dinglichen Rechten ergeben sich keine weiteren Probleme: Verfügt der Rechtsinhaber (z. B. durch Übertragung der Grundschuld oder Bestellung eines Pfandrechts daran), so erfolgt der Erwerb durch denjenigen, der durch diese Verfügung begünstigt wird (in den Beispielen der Zessionar oder der Pfandgläubiger), grundbuchersichtlich nur unter Einbeziehung dieser Bedingung.

B 25

Allein beim **Eigentum** ergibt sich hier ein **Problem**, das auf den ersten Blick überrascht, verbietet § 925 Abs. 2 BGB doch eine bedingte Auflassung. Aber folgendes **Beispiel** sei zur Verdeutlichung genannt:

B 26

A, B und C sind Eigentümer in Erbengemeinschaft. B und C übertragen ihre Erbanteile an A unter einer auflösenden Bedingung. A lässt nun das Grundstück an X auf.

³¹ OLG Karlsruhe DNotZ 68, 432/434.

³² BayObLGZ 73, 309/312 ff. = Rpfleger 74, 65.

³³ OLG Hamm Rpfleger 59, 19; Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 117.

³⁴ § 23 Rdn. 5, § 24 Rdn. 3; Demharter § 44

Rdn. 20; Meikel/Ebeling Vorb. GBV Rdn. 157, § 10 GBV Rdn. 25, § 11 Rdn. 19; Meikel/Morvilus Einl. C 12; *Schöner/Stöber* Rdn. 266; vgl. auch § 56 Abs. 2 GBV.

Wollte man die Bedingtheit bei der GB-Berichtigung auf A berücksichtigen, müsste der Eintragungserwerb lauten: „Erbanteile B und C auf A auflösend bedingt übertragen, eingetragen am ...“. Wird nun X als Eigentümer eingetragen, stellt sich die Frage, ob nun aus den GB hinreichend klar wird, dass dessen Rechtserwerb wieder nach § 161 Abs. 2 BGB entfallen kann. Im Fall der Anlegung eines neuen GB-Blatts oder der Übernahme des Grundstücks auf ein für X bereits bestehendes ist gar nichts mehr ersichtlich. Es sollte also **entsprechend § 51 von Amts wegen** (in die Abt. II) **die auflösende Bedingtheit des Eigentums** des A eingetragen werden.³⁵ Gleiches gilt für einen Endtermin. Sodann kann ohne weiteres die Umschreibung auf X erfolgen; in das neue Blatt ist dann natürlich der Vermerk aus der Abt. II zu übernehmen. Stimmen B und C der Auflassung an X zu, so ist der Vermerk von Amts wegen wieder zu löschen. Bei der Belastung des Grundstücks mit einem beschränkten dinglichen Recht unter Mitwirkung von B und C ist ein Wirksamkeitsvermerk einzutragen, so wie bei einer Eigentumsvormerkung, wenn der Vormerkungsberechtigte der beeinträchtigenden Verfügung zugestimmt hat (dazu Rdn. 5, § 22 Rdn. 68).

3. Anforderungen an Bedingungen und Befristungen

B 27 Sowohl das materiellrechtliche Entstehen als auch das Erlöschen eines dinglichen Rechts können von Bedingungen oder Befristungen abhängig sein. Das für den Beginn oder das Ende des dinglichen Rechts maßgebliche Ereignis muss mit genügender Bestimmtheit objektiv feststellbar sein (z. B. Kündigung oder Dauer eines bestimmten Vertragsverhältnisses³⁶).³⁷ Dazu ist nicht erforderlich, dass insoweit die Form des § 29 Abs. 1 (meist S. 2) gewahrt werden kann, da dies nur die Frage betrifft, in welcher Weise die Löschungsvoraussetzungen nachzuweisen sind (§ 24 Rdn. 12).³⁸ Auch Vormerkungen können bedingt oder befristet sein (§ 23 Rdn. 15);³⁹ davon zu unterscheiden ist die mögliche Bedingtheit oder Befristung des zu sichernden Anspruchs (Einzelheiten § 23 Rdn. 15). Ein Recht kann nicht zugleich bedingt und unbedingt sein.⁴⁰ Da die Eintragung eine notwendige Voraussetzung für die Entstehung eines Rechts ist, kann es auch nicht mit einem zeitlich vor der Eintragung liegenden Anfangstermin bestellt werden (vgl. Einl. F 26, 46 für Erbbaurecht und Erbbauzins). Es kann aber zugleich bedingt und befristet (Bedingung und Befristung auch miteinander verkoppelt⁴¹), aufschiebend und auflösend bedingt und für die Zeit zwischen einem Anfangs- und Endtermin bestellt sein.

³⁵ Vgl. Einl. J. 16; § 19 Rdn. 130 ff.; *Winkler MittBayNot* 78, 1/2/4; *Bauer/von Oefele/Bauer AT I* Rdn. 184; s. a. *Staudenmaier BWNNotZ* 59, 191; *Keller BWNNotZ* 62, 286.

³⁶ *PfälzOLG Zweibrücken DNotZ* 90, 177/178 (Pachtverhältnis), abw. für Mietverhältnis noch *BayObLG Rpfleger* 84, 405/406; anders aber *BayObLG MittBayNot* 90, 174 f.

³⁷ *BayObLG Rpfleger* 84, 405; 85, 488; *Mitt-BayNot* 90, 174; *PfälzOLG Zweibrücken DNotZ* 90, 177; *OLG Frankfurt DNotZ* 93, 610/611 = *Rpfleger* 93, 331.

³⁸ *PfälzOLG Zweibrücken DNotZ* 90, 177 f.; *OLG Frankfurt DNotZ* 93, 610/611 = *Rpfleger* 93, 331.

³⁹ Einl. G 37; *Staudinger/Seufert* (11. Aufl.) § 883 Rdn. 16 a; *Erman/Westermann* (10. Aufl.) § 883 Rdn. 12; *Ertl Rpfleger* 77, 345/353.

⁴⁰ *BayObLGZ* 78, 223/225 f. = *Rpfleger* 78, 409/410; Grundschrift kann nicht sofort an bestimmten Flurstücken eines Grundstücks nach deren Abtrennung und Veräußerung erlöschen (für den entschiedenen Fall fraglich – nicht einleuchtende Argumentation mit § 158 Abs. 2 Halbs. 2 BGB); anders aber noch *BayObLGZ* 73, 21/24 f. = *DNotZ* 73, 415/417 für Erlöschen eines subjektiv-dinglichen Vorkaufsrechts zugunsten von nach Teilung selbständig gewordenen Flurstücken des herrschenden Grundstücks.

⁴¹ *OLG Köln DNotZ* 63, 48 f.

V. Inhalt der Grundbucheintragungen

1. Eintragung im Rechtssinn

Inhalt des GB sind nur wirksame Eintragungen. Eine Eintragung im Rechtssinn, d. h. insbesondere eine solche, die die Eintragungserfordernisse des materiellen Rechts (v. a. des BGB) erfüllt, liegt nur dann vor, wenn die zwingenden Vorschriften des Grundbuchverfahrensrechts beachtet worden sind: Leistung beider Unterschriften nach § 44 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 oder S. 3⁴² (Rdn. 6, § 22 Rdn. 9, § 44 Rdn. 8) bzw. Aufnahme in den Datenspeicher in wieder-gabefähiger Form beim elektronischen GB nach § 129 Abs. 1 S. 1.⁴³ Zu weiteren Fällen der Unwirksamkeit einer GB-Eintragung siehe Rdn. 38 ff.

B 28

2. Fassung einer Eintragung

Der Zweck des GB (Einl. A 7 ff.) verlangt so klare und eindeutige Eintragungen, dass jedermann Art, Inhalt und Umfang des eingetragenen Rechts und seine Wirkungen (dazu Einl. A 57 ff.) erkennen kann. Die dazu notwendige Fassung (Formulierung) des Eintragungsvermerks ist bei den einzelnen GB-Eintragungen verschieden. Selbständige Rechte und Vormerkungen sind (wie Grundstücke im Rechtssinn) grundsätzlich im GB unter einer besonderen Nummer einzutragen⁴⁴ (zu Sammelbuchungen siehe § 44 Rdn. 12 ff.) und Nebeneintragungen bei dem zu ihnen gehörenden Recht. Das GBA hat den Wortlaut knapp, klar und allgemein verständlich zu halten;⁴⁵ zu Klarstellungsvermerken siehe Rdn. 9, Einl. J 25. Es ist an Fassungs-vorschläge nicht gebunden;⁴⁶ zur Fassungsbeschwerde siehe § 71 Rdn. 34.

B 29

3. Inhalt des Grundbuchs

Der Inhalt des Grundbuchs im Sinne der §§ 892 ff. BGB setzt sich aus dem **Eintragungsvermerk und der zulässigerweise in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung** und den sie ergänzenden oder ersetzenden Urkunden (§§ 874, 885 Abs. 2 BGB) zusammen (Einl. C 22).⁴⁷ Er ist so zu verstehen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung ergibt; außerhalb dieser Urkunden liegende Umstände dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Einl. C 20).⁴⁸ Eintragungen in der Ergänzungsspalte sind als Ergänzungen der Hauptspalte anzusehen und haben grundsätzlich die gleiche Stellung wie die Eintragungen in der Hauptspalte, zu der sie gehören (§ 10 GBV Rdn. 1, § 11 GBV Rdn. 1). Bei Widersprüchen oder Unklarheiten zwischen dem Eintragungsvermerk und der in Bezug genommenen Bewilligung kommt dem Eintragungs-

B 30

42 Zu landesrechtlichen Besonderheiten in Baden-Württemberg und den neuen Ländern (vgl. §§ 143 Abs. 1 S. 1 Halbs. 1, 144 Nr. 1 S. 3) siehe *Schöner/Stöber* Rdn. 227; *Meikel/Böhringer* § 143 Rdn. 3 f., § 144 Rdn. 82 ff.; *Meikel/Böttcher* § 1 Rdn. 8 ff.

43 *Meikel/Ebeling* § 44 Rdn. 7; *Meikel/Göttlinger* § 129 Rdn. 1, 5.

44 *BayObLGZ* 84, 252/256.

45 *BayObLGZ* 56, 196/201 = *DNotZ* 56, 547/552; *Demharter* § 44 Rdn. 13.

46 *BGHZ* 47, 41/46; *BayObLGZ* 72, 373/377 f. =

Rpfleger 73, 56/57; *BayObLG Rpfleger* 75, 362/363 f.; *Demharter* § 44 Rdn. 13; *Schöner/Stöber* Rdn. 223.

47 *RGZ* 113, 223/229; *BGHZ* 21, 34/41; 35, 378/381 f.; *BGH DNotZ* 02, 721/722; *BayObLGZ* 81, 117/119; 86, 513/516; *OLG Düsseldorf NJW-RR* 87, 1102; *Staudinger/Gursky* § 874 Rdn. 23.

48 *RGZ* 136, 232/234; *BGHZ* 47, 190/195 f.; 59, 205/208 f.; 60, 226/230 f.; 92, 351/355; 145, 16, 20 f.; *BGH DNotZ* 02, 721/722 = *Rpfleger* 02, 511; *Meikel/Böhringer* Einl. G 97, 104 m. w. N.

vermerk wegen des Publizitätsprinzips (Einl. C 9) eine dominierende rechtliche Bedeutung für den Inhalt des GB zu (Näheres Einl. C 22).⁴⁹

4. Anforderungen an den Eintragungsvermerk bei dinglichen Rechten

B 31 Aus dem Eintragungsvermerk selbst müssen sich ergeben:

- a) Art und gesetzliche Bezeichnung des Rechts (z. B. Hypothek, Nießbrauch, Vorkaufsrecht usw.), bei Dienstbarkeiten und Reallasten zudem der wesentliche konkrete Inhalt wenigstens schlagwortartig bezeichnet⁵⁰ (z. B. Wohnungsrecht, Rentenrecht; nicht genügend, und deshalb als inhaltlich unzulässig nach § 53 Abs. 1 S. 2 zu löschen, wenn nur einer der drei Typen des § 1018 BGB angegeben wird, z. B. „Benützungsrecht und Benützungsbeschränkung“⁵¹ oder „Nutzungsrecht an einem Teil der Grundstücksfläche“⁵²),
- b) Bedingungen und Befristungen, die den sachenrechtlichen Bestand des Rechts, die Übertragung oder Inhaltsänderung des Rechts betreffen (Rdn. 25),
- c) Inhalt und Umfang des Rechts, soweit keine Bezugnahme zulässig ist (z. B. Rangvorbehalte, Höchstbetrag nach § 882 BGB, Ausschluss der Brieferteilung bei einem Grundpfandrecht⁵³),
- d) der sachenrechtliche (bei Berichtigungen auch der erb- oder gesellschaftsrechtliche) Grund der Eintragung, der sich ebenso aus der Zusammenschau mit der Bewilligung (vgl. § 19 Rdn. 36 ff.) ergeben kann (anders nur bei Löschungen, bei denen dies nicht klar werden muss; zur Frage, ob in der Bewilligung hierzu Angaben notwendig sind, siehe § 22 Rdn. 100),
- e) der Berechtigte (Rdn. 53 ff., zu den subjektiv-dinglichen Rechten siehe § 9 Rdn. 2 ff., zu Eigentümerrechten Einl. D 44 ff.) und
- f) das betroffene Grundstück oder Recht (s. a. zur Bezeichnung im Antrag, der Bewilligung usw.) § 19 Rdn. 41, § 28 Rdn. 3 ff.), bei Gesamtbelastungen alle Grundstücke (§ 48 Rdn. 2 ff.).

Fehlen diese Angaben, so hat die Eintragung die Rechtsänderung nicht im gewünschten Umfang bewirkt (Buchst. b und c, dazu § 22 Rdn. 28 f.) oder es liegt sogar ein inhaltlich unzulässiges Recht vor (Buchst. a, e und f – wohl auch im Fall Buchst. d, jedenfalls ist dort die Voraussetzung der Eintragung nach § 873 Abs. 1 BGB nicht erfüllt⁵⁴); eine Bezugnahme auf die Bewilligung ist insoweit ausgeschlossen.⁵⁵ Erfahren die belasteten Grundstücke nachträglich Veränderungen durch Teilungen und Vereinigungen in der Art, dass die ursprünglichen Grundstücke so nicht mehr bestehen und im Bestandsverzeichnis eingetragen sind, werden diese Veränderungen aber nicht in der Sp. 2 (Abt. II) oder Sp. 3 (Abt. III) fortgeschrieben, so ist dennoch kein lastenfreier Erwerb möglich, weil das GB aus der Gesamtsicht eben keine Lastenfreiheit ausweist.⁵⁶

49 Ertl MittBayNot 89, 297/299; Reuter, Mitt-BayNot 94, 115/116.

50 Allgemeine Ansicht: BGHZ 35, 378/382; BayObLGZ 81, 117/119 f.; BayObLG, Rpfleger 86, 296; DNotZ 89, 572; Rpfleger 98, 334; OLG Karlsruhe Rpfleger 05, 79/80; Demharter § 44 Rdn. 17; Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 260; Schöner/Stöber Rdn. 1145, je m. w. N.

51 BayObLGZ 90, 35 = DNotZ 91, 258.

52 OLG Karlsruhe Rpfleger 05, 79.

53 S. a. Staudinger/Gursky § 874 Rdn. 4.

54 Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 258.

55 Rdn. 52 Buchst. c; Staudinger/Gursky § 874 Rdn. 19; fraglich deshalb BayObLGZ 61, 23/32.

56 OLG Köln Rpfleger 98, 333.

Damit keine ordnungswidrige Eintragung vorliegt, müssen

B 32

- a) bei mehreren Berechtigten das Gemeinschaftsverhältnis (§ 47 Rdn. 1 ff.),
 - b) bei Belastung mehrerer Grundstücke evtl. Mithaftvermerke (§ 48 Rdn. 8 ff.),
 - c) tatsächliche Angaben über das Grundstück (§ 6 GBV) und über den Berechtigten (§ 15 GBV) und
 - d) der Tag der Eintragung
- angegeben werden.

5. Anforderungen an den Eintragungsvermerk bei Vormerkungen und Widersprüchen

Für den Eintragungsvermerk der im Sachenrecht geregelten Vormerkungen und Widersprüche gelten die gleichen Grundsätze wie bei dinglichen Rechten,⁵⁷ dazu auch Einl. G 36ff.; H 15 f. **B 33**

6. Anforderungen an den Eintragungsvermerk bei sonstigen Rechten im Sinne der GBO

Zu den sonstigen Rechten im Sinne der GBO (Rdn. 12) gehören die nichtsachenrechtlichen Vormerkungen und Widersprüche (vgl. Rdn. 19, 20), Verfügungsbeschränkungen (Rdn. 21) und sonstigen Vermerke (Rdn. 22, Einl. J 26 ff.). Mit folgenden Ausnahmen gelten die gleichen Grundsätze wie bei dinglichen Rechten: **B 34**

- a) Angaben zum Umfang und Inhalt sind nur nötig, wenn das Gesetz allein ihn nicht eindeutig genug bestimmt (deshalb z. B. wichtig, ob allgemeines Verfügungsverbot oder nur Veräußerungs- oder Belastungsbeschränkung). Vermerke mit ausschließlicher Warn- und Schutzfunktion richten sich an die Allgemeinheit und haben keinen besonderen eintragungsfähigen Inhalt.
- b) Ein bestimmter Berechtigter kann fehlen, z. B. beim Umlegungs-, Sanierungs-, Entwicklungs- oder Enteignungsvermerk (Einl. J 22), ist dann auch nicht einzutragen. Ist dennoch ein „Berechtigter“ (z. B. die ersuchende Behörde oder Körperschaft) eingetragen, dann liegt insoweit eine teilweise⁵⁸ inhaltliche Unzulässigkeit vor (vgl. § 53 Rdn. 20), die die Wirksamkeit des im Übrigen allen gesetzlichen Anforderungen genügenden Vermerks unberührt lässt (vgl. Rdn. 40). Soll nur ein bestimmter Berechtigter geschützt werden, muss der Eintragungsvermerk aber den Berechtigten bezeichnen.⁵⁹

7. Die Bezugnahme auf die Bewilligung

Nach § 44 Abs. 2 ist von den Bezugnahmemöglichkeiten der §§ 874, 885 Abs. 2⁶⁰, § 1115 Abs. 1 Halbs. 2 und Abs. 2 BGB, § 14 Abs. 1 ErbbauVO, §§ 7 Abs. 3, 32 Abs. 2 S. 1 WEG⁶¹ **B 35**

⁵⁷ BayObLGZ 56, 201 = DNotZ 56, 547.

⁵⁸ Bedenklich deshalb BayObLG DNotZ 88, 784/785, das eine vollständige Löschung nach § 53 Abs. 1 S. 2 fordert, dazu *Sievekink* DNotZ 88, 785/786.

⁵⁹ RGZ 89, 152/159 (Verfügungsbeschränkungen nach den §§ 135, 136 BGB).

⁶⁰ In entsprechender Anwendung des § 885 Abs. 2 BGB kann beim Widerspruch nach § 899 BGB zur Beschreibung des zu schützenden Rechts auf die Bewilligung oder einstweilige Verfügung Bezug genommen werden, Einl. H 16; *Staudinger/Gursky* § 899 Rdn. 62.

⁶¹ S. a. *Staudinger/Gursky* § 874 Rdn. 3.

weitestgehend Gebrauch zu machen (§ 44 Rdn. 16 ff.); beim Leibgeding kann sogar hinsichtlich der Art der einzelnen Rechte einschließlich des Gemeinschaftsverhältnisses der Berechtigten auf die Bewilligung Bezug genommen werden (§ 49 Rdn. 1). Vor der Neufassung des § 44 durch das RegVBG war man der Ansicht, dass von der zulässigen Bezugnahme nur abgesehen werden soll, wenn sich der Inhalt des Rechts mit wenigen Worten eindeutig bezeichnen lässt⁶² oder wenn die Aufnahme einer Besonderheit des Rechtsinhalts in den Eintragungsvermerk wegen ihrer Bedeutung für den Rechtsverkehr geboten erscheint⁶³ (z. B. Ausschluss der Übertragbarkeit einer Hypothek [Einl. J 12] – bei Grund- und Rentenschulden ist ein solcher Ausschluss nicht möglich: § 26 Rdn. 11, 17 –, Vorkaufsrecht für mehrere oder alle Verkaufsfälle [Einl. K 23] und Sondernutzungsrechte⁶⁴). An Letzterem ist weiterhin festzuhalten und im Hinblick auf die Entscheidung des BGH, dass im Fall der unberechtigten Löschung eines vererblichen Vorkaufsrechts nach dem Tode des eingetragenen Berechtigten der Eigentümer nach einem lastenfreien Erwerb nicht schadensersatzpflichtig ist⁶⁵ und damit die Amtshaftung eintritt, weitergehend zu fordern, die Vererblichkeit eines Vorkaufsrechts und sonstige Eintragungen in den Eintragungsvermerk aufzunehmen, die das Risiko einer unberechtigten Löschung in sich bergen;⁶⁶ dass diese Vorgehensweise gegen § 44 Abs. 2 S. 1 verstößt⁶⁷, liegt jedenfalls nicht auf der Hand, da die Eintragung der Vererblichkeit doch den „Umfang der Belastung aus dem Grundbuch erkennbar“ (so der Wortlaut des § 44 Abs. 2 S. 1) macht.

Die materielle Rechtslage hängt nicht davon ab, ob die Bewilligung mit der Einigung korrespondiert oder ob das GBA die Eintragung übereinstimmend mit der Bewilligung (und dem Antrag) vornimmt. Allein maßgebend ist, ob die Eintragung mit der Einigung oder der Aufhebungserklärung übereinstimmt oder nicht (Einl. A 39 ff., Einl. C 48, § 22 Rdn. 25).⁶⁸

- B 36** Auch die Bewilligung selbst kann auf bestimmte, allgemein zugängliche weitere Eintragungsgrundlagen Bezug nehmen (§ 19 Rdn. 39).⁶⁹ Eine Bezugnahme auf die Bewilligung ist natürlich nur hinsichtlich des dinglichen Inhalts des Rechts, nicht in Bezug auf schuldrechtliche Vereinbarungen möglich. In der Urkunde muss daher klargestellt werden, was dinglich und was schuldrechtlich ist.⁷⁰ Dabei ist entscheidend, welchen Eindruck ein außenstehender Leser von dieser Grundlage gewinnt.⁷¹ Das OLG Frankfurt hat insoweit die „räumliche“ Stellung des entsprechenden Zusatzes *im Text der Eintragungsbewilligung* zum entscheidenden Kriterium bestimmt; maßgeblich sei, ob er vor oder nach der wörtlichen Bewilligung stehe.⁷² Weiteres zur unzulässigen Bezugnahme siehe Rdn. 31, 38.

8. Unvollständige Eintragungen

- B 37** Eintragungen, denen ein wesentliches Erfordernis fehlt, sind in der Regel unwirksam (oft inhaltlich unzulässig). Sie können unter bestimmten Umständen und mit Wirkung ex nunc vervollständigt werden (dazu § 53 Rdn. 19).

⁶² RGZ 50, 145/153; BayObLGZ 56, 196/201 = DNotZ 56, 547/552.

⁶³ Staudinger/Gursky § 874 Rdn. 1.

⁶⁴ Ertl Rpfleger 79, 81/83.

⁶⁵ BGH ZfIR 05, 106 ff.

⁶⁶ Dümig ZfIR 05, 108/109.

⁶⁷ So Demharter Rpfleger 05, 185/186.

⁶⁸ Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 256, 280; Meikel/Böttcher § 19 Rdn. 166.

⁶⁹ Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 258.

⁷⁰ Meikel/Böttcher § 19 Rdn. 115.

⁷¹ OLG Frankfurt NJW-RR 97, 1447/1448.

⁷² OLG Frankfurt NJW-RR 97, 1447/1448.

VI. Unwirksame Eintragungen

1. Voraussetzungen der Unwirksamkeit der Eintragung

Nur bei einem schwerwiegenden Mangel ist nach dem für nichtige Staatsakte geltenden Grundsatz (§ 44 VwVfG) eine Eintragung im Grundbuch dauernd und völlig unwirksam (Rdn. 28 ff.).⁷³ Dazu gehören

- a) **Einträge ohne** nach § 44 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 oder S. 3⁷⁴ (Rdn. 6, 28, 52, § 22 Rdn. 9, § 44 Rdn. 8) bzw. nach § 129 Abs. 1 S. 1⁷⁵ **wirksamen Eintragungsakt** oder solche, die unter **Bedrohung mit Lebensgefahr** erzwungen wurden⁷⁶, nicht aber die durch Geschäftsunfähigkeit oder Willensmangel des Beamten beeinflusste Eintragung,
- b) **Löschungen**, die auf andere als in § 46 vorgeschriebene Weise erfolgt sind⁷⁷ (z. B. bloßes Durchstreichen, Röten, Einklammern, Radieren),
- c) **inhaltlich unzulässige Eintragungen** (§ 53 Abs. 1 S. 2), d. h. solche, deren Wirkungslosigkeit aus dem GB-Inhalt selbst ohne Zuhilfenahme anderer, außerhalb des GB liegender Auskunfts- oder Beweismittel ersichtlich ist (Rdn. 48 f., § 53 Rdn. 15 ff.) und
- d) Bezugnahmen auf die Bewilligung hinsichtlich solcher Umstände, die im Eintragungsvermerk enthalten sein müssen (Rdn. 31 ff.).

Eintragungen im falschen GB-Blatt, das nach dem Grundbuchsystem nicht das für diese Eintragung maßgebliche Grundbuch im Sinne des BGB ist (§ 3 Rdn. 3), sind entgegen einer teilweise vertretenen Ansicht⁷⁸ nicht unwirksam, da es an der Offensichtlichkeit fehlt.⁷⁹ Das GB ist nur unrichtig. Liegt hingegen Notorietät vor, d. h. wird aus der Eintragung selbst klar, dass sie sich auf ein anderes GB-Blatt bezieht, so liegt wegen dieser Widersprüchlichkeit eine inhaltlich unzulässige Eintragung vor (vgl. § 53 Rdn. 18). **B 39**

2. Teilweise Unwirksamkeit einer Eintragung

Eine Eintragung kann auch nur teilweise unwirksam sein:

- a) Genügt die restliche Eintragung für sich den wesentlichen Erfordernissen einer wirksamen GB-Eintragung, so ist dieser Teil wirksam und nur der andere unwirksam.⁸⁰ Die unwirksame Begründung von Sondereigentum an einem Gebäudeteil berührt die Aufteilung der Miteigentumsanteile nicht; es entsteht ein „isolierter“ Miteigentumsanteil.⁸¹ Ein weiterer Fall ist die unwirksame Angabe eines „Berechtigten“, wenn es keinen gibt, wie z. B. bei Umlegungs-, Sanierungs-, Entwicklungs- oder Enteignungsvermerken (Rdn. 34).
- b) Bei Doppelbuchungen können, je nachdem, welche Bedeutung man § 892 BGB insoweit zumisst⁸², allenfalls nur die Teile unwirksam sein, die eine von der anderen Eintragung ab-

B 40

⁷³ S. a. Staudinger/*Gursky* § 873 Rdn. 286 ff.

⁷⁴ Zu landesrechtlichen Besonderheiten in Baden-Württemberg und den neuen Ländern (vgl. §§ 143 Abs. 1 S. 1 Halbs. 1, 144 Nr. 1 S. 3) siehe *Schöner/Stöber* Rdn. 227; *Meikel/Böhringer* § 143 Rdn. 3 f., § 144 Rdn. 82 ff.; *Meikel/Böttcher* § 1 Rdn. 8 ff.

⁷⁵ *Meikel/Ebeling* § 44 Rdn. 7; *Meikel/Göttlinger* § 129 Rdn. 1, 5.

⁷⁶ BGHZ 7, 64/69.

⁷⁷ § 46 Rdn. 1; OLG Frankfurt Rpfleger 81, 479; *Staudinger/Gursky* § 875 Rdn. 64.

⁷⁸ Vorauf. Einl. B 45; *Staudinger/Ertl* (12. Aufl. 1989) § 873 Rdn. 178.

⁷⁹ *Staudinger/Gursky* § 873 Rdn. 290.

⁸⁰ KGJ 38, 262/268; 42, 256/260; BGH DNotZ 67, 106/107; § 53 Rdn. 20.

⁸¹ BGHZ 109, 179/184 f. = Rpfleger 90, 62 f.; BGH Rpfleger 05, 17 ff.; OLG Hamm MittRh-NotK 91, 12 ff.; *Röll MittBayNot* 90, 85 ff.

⁸² Dazu *Staudinger/Gursky* § 892 Rdn. 28.

weichende oder ihr widersprechende Wirkung hätten. Soweit sie übereinstimmen, kann ihre Wirksamkeit nicht berührt werden. Zur Behebung der Doppelbuchung vgl. § 38 GBV.

3. Keine Unwirksamkeit einer Eintragung

B 41 Keine unwirksame Eintragung sind

- a) trotz eines Fehlers wirksame Eintragungen (Rdn. 50 ff.),
- b) gegenstandslose Eintragungen im Sinne des § 84 Abs. 2 und
- c) unrichtige Eintragungen (Rdn. 51; § 22 Rdn. 7).

B 42 Fraglich⁸³ ist dies für überflüssige Eintragungen (Rdn. 9), da sie wegen der Gefährdung der Übersichtlichkeit des GB unzulässig sind⁸⁴. Da sie aber eben aufgrund ihrer Überflüssigkeit keine Bedeutung haben können, ist es müßig, eine Einordnung vorzunehmen. Sie können jedoch von Amts wegen entfernt werden (Rdn. 9 a. E.)⁸⁵.

4. Folgen der unwirksamen Eintragung und Löschung

a) Keine Grundbucheintragung im Rechtssinn

B 43 Die unwirksame Eintragung oder Löschung ist keine GB-Eintragung im Rechtssinn (Rdn. 28). Die Wirkungslosigkeit gilt für und gegen jedermann, auch wenn er die Unwirksamkeit der Eintragung oder Löschung nicht erkannt hat oder schuldlos nicht erkennen konnte.

b) Keine materiellrechtlichen Wirkungen

B 44 Unwirksame Eintragungen und Löschungen haben **keine materiellrechtlichen Wirkungen**, also (im Gegensatz zu den Buchrechten) nicht die Wirkungen der §§ 879, 891, 892, 893 BGB (Rdn. 11), und machen das GB nicht unrichtig im Sinne des § 894 BGB (§ 22 Rdn. 7 ff.; 84 ff.).⁸⁶ Gegen sie kann kein Widerspruch (§ 899 BGB) und kein Amtswiderspruch (§ 53 Abs. 1 S. 1) eingetragen werden, weil sie am öffentlichen Glauben des GB nicht teilnehmen (§ 53 Rdn. 2 ff.).⁸⁷ Zur Teilunwirksamkeit siehe Rdn. 40.

c) Verfahrensrechtliche Bedeutung

B 45 Unwirksame Eintragungen und Löschungen haben auch keine verfahrensrechtlichen Wirkungen, beenden das Eintragungsverfahren nicht und lassen die formellen und materiellen Wirkungen des nicht erledigten Antrags (dazu § 13 Rdn. 6 ff.) fortbestehen. Das Verfahren zur Löschung nach § 22 Abs. 1 ist gegen solche „Eintragungen“ nicht eröffnet (§ 22 Rdn. 9, 19).

B 46 Die Maßnahmen des GBA müssen dieser Rechtslage Rechnung tragen und die Wirkungslosigkeit der unwirksamen Eintragung oder Löschung im GB sichtbar machen. Im Fall der inhaltlichen Unzulässigkeit ergibt sich das aus § 53 Abs. 1 S. 2, aber auch im Übrigen hat das

⁸³ Bejahend Voraufl. Einl. B 47.

⁸⁴ RGZ 119, 211/213; KG JFG 3, 399/400; BayObLGZ 53, 247/251; BayObLG Rpfleger 53, 451; BayObLGZ 00, 224/225 = Rpfleger 00, 543; OLG Hamm Rpfleger 01, 297; *Demharter* Anh. zu § 13 Rdn. 22, § 44 Rdn. 14.

⁸⁵ S. a. Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 95.

⁸⁶ Für §§ 892, 893 teilweise a. A. *Lutter* AcP 164 (1964), 122/152 ff.

⁸⁷ BGH DNotZ 62, 399; OLG Düsseldorf DNotZ 58, 156; OLG Frankfurt Rpfleger 75, 305; OLG Hamm DNotZ 77, 308/312; BayObLG Rpfleger 86, 372; 88, 102.

GBA den unwirksamen Eintrag **von Amts wegen zu löschen**.⁸⁸ Zudem ist der Antrag, der mit der unwirksamen Eintragung vollzogen werden sollte, noch unerledigt und über ihn ist neu zu entscheiden.⁸⁹ Dabei ist zu beachten, dass er nach § 17 später eingegangenen Anträgen vorzuziehen ist, wenn er dasselbe Recht betrifft. War der Antrag selbst mangelhaft, so ist er erst mit der Behebung des Mangels als eingegangen anzusehen, da in unzulässiger Weise die Zurückweisung unterblieben ist (§ 18 Rdn. 29).

Bei unwirksamen Löschungen muss das GBA, wenn kein Löschantrag vorliegt, von Amts wegen die Unwirksamkeit der Löschung durch einen Vermerk klarstellen (Einl. J 25) und die buchungstechnischen Hilfsmittel (insbes. Rötung) beseitigen (vgl. dazu § 31 Abs. 3 S. 3 BayGBGA⁹⁰). Liegt ein noch unerledigter Löschantrag vor, hat es im Lösungsvermerk (z. B. gegenüber den in der Zwischenzeit erfolgten anderen Eintragungen) klarzustellen, wann die Löschung wirksam geworden ist. **B 47**

5. Inhaltlich unzulässige Eintragungen

„**Inhaltlich unzulässig**“ (§ 53 Abs. 1 S. 2) ist eine GB-Eintragung nur, wenn ihre rechtliche Wirkungslosigkeit aus dem GB-Inhalt, also aus dem Eintragungsvermerk und der zulässig in Bezug genommenen Bewilligung (Rdn. 30), ohne Zuhilfenahme anderer, außerhalb des GB liegender Auskunfts- oder Beweismittel ersichtlich ist.⁹¹ **B 48**

Auf diese Weise wirkungslos sind Eintragungen, die einen Rechtszustand verlautbaren, den es nicht geben kann.⁹² Folgende vier Fallgruppen werden gebildet:⁹³ **B 49**

- a) etwas seiner **Art nach nicht Eintragungsfähiges** (z. B. Miete⁹⁴, bloß schuldrechtliches Vorkaufsrecht nach §§ 463 ff. BGB, Pfändung des GB-Berichtigungsanspruchs nach § 894 BGB⁹⁵, Eigentumsbeschränkungen nach BGB oder Nachbarrecht, Überbaurente entgegen § 914 Abs. 2 S. 1 BGB, Übertragung oder Belastung eines Nießbrauchs oder einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit entgegen §§ 1059 S. 1, 1092 Abs. 1 S. 1 BGB, Vorkaufsrecht der Miterben §§ 2034 ff. BGB⁹⁶, Abtretung des Auseinandersetzungsanspruchs eines Miterben⁹⁷, Beschränkungen der Erbauseinandersetzung nach §§ 2042 Abs. 2, 751 S. 1 BGB⁹⁸; zum Streit um die Eintragungsfähigkeit von öffentlich-rechtlichen Beschränkungen, Vorkaufsrechten und Lasten vgl. Rdn. 2, Einl. J 3 ff., 22, 31 ff., K 31 ff.),
- b) das Recht mit einem **gesetzlich nicht erlaubten Inhalt**,
- c) das Recht, dessen **Essentialia nicht** in der Eintragung **angegeben** werden, oder
- d) in sich **widersprüchliche oder unklare** Eintragungen.

88 Abw. *Holzer* Richtigstellung des GB S. 94: nur Rötung.

89 OLG Hamm DNotZ 54, 209; Rpfleger 76, 131.

90 JMBL (Bayern) 81 S. 190; s. a. *Holzer* Richtigstellung des GB S. 93.

91 RGZ 88, 83/86; 113, 223/229; BayObLGZ 57, 217/224 = DNotZ 58, 409/413; BayObLGZ 75, 398/403 = Rpfleger 76, 66/67; *Meikel/Streck* § 53 Rdn. 96 m. w. N.

92 *Demharter* § 53 Rdn. 42; *Bauer/von Oefele/*

Meincke § 53 Rdn. 102; *Meikel/Streck* § 53 Rdn. 92, je m. w. N.

93 § 53 Rdn. 15 ff.; *Bauer/von Oefele/Meincke* § 53 Rdn. 107 ff.; *Meikel/Streck* § 53 Rdn. 101 ff.; s. a. *Eickmann* GBVerfR Rdn. 408.

94 RGZ 54, 233/235 f.; OLG Hamm DNotZ 57, 314/315.

95 KGJ 47, 169/179 ff.

96 BayObLGZ 52, 231/247.

97 BayObLGZ 30, 129/131.

98 KG DNotZ 35, 599; 44, 15.

VII. Wirksame fehlerhafte Eintragungen

1. Grundsätzliches zu fehlerhaften Eintragungen

- B 50** Vergleichbar dem in § 44 VwVfG kodifizierten Grundsatz sind Eintragungen, die das GBA unter Verletzung einer Vorschrift des materiellen oder formellen Rechts vorgenommen hat, in der Regel wirksame Eintragungen, es sei denn, es liegen die in Rdn. 38 gezeigten schwerwiegenden Mängel vor.

2. Unterschied zu unrichtigen Eintragungen

- B 51** Eine andere Frage ist es, ob die wirksame Eintragung materiellrechtlich richtig ist. Dafür ist allein die Kongruenz zwischen Einigung und Eintragung entscheidend (§ 22 Rdn. 25 ff.). Verstöße gegen Ordnungsvorschriften des GB-Verfahrensrechts bewirken allein niemals eine Unrichtigkeit des GB (auch nicht im Fall der Missachtung des § 20, denn eine dann eintretende GB-Unrichtigkeit ist nicht die Folge des Gesetzesverstößes des GBA, sondern sie findet ihre Ursache in der Verletzung des materiellen Rechts). Liegt aber dennoch GB-Unrichtigkeit vor, so ist ein Amtswiderspruch nach § 53 Abs. 1 S. 1 einzutragen. Nur für wirksame Eintragungen stellt sich die Frage, ob sie unrichtig sind; eine Eintragung, die unrichtig und unwirksam zugleich ist, kann es nicht geben.⁹⁹ Unrichtige Eintragungen unterliegen nur der Berichtigung auf Antrag, und zwar entweder aufgrund einer Berichtigungsbewilligung (§ 19) oder nach § 22 Abs. 1 aufgrund eines Unrichtigkeitsnachweises (§ 22 Rdn. 2). Unwirksame Eintragungen sind hingegen von Amts wegen aus dem GB zu entfernen (Rdn. 9, 45).

3. Einzelfälle wirksamer fehlerhafter Eintragungen

- B 52** Die Eintragung ist wirksam bei

- Verfahrensverstößen** (z. B. gegen §§ 13, 19, 20, 39), weil Verfahrensnormen lediglich Ordnungsvorschriften sind (vgl. § 13 Rdn. 19, § 19 Rdn. 2, § 20 Rdn. 3, § 39 Rdn. 1),
- Zuständigkeitsverstößen**, z. B. gegen die örtliche (§ 1 Rdn. 8) oder funktionelle Zuständigkeit des GBA (§ 1 Rdn. 18, 19, 26, **anders** dagegen **bei Unterschriftenleistung** durch einen Urkundsbeamten, sonstigen Beamten, Bediensteten oder Nichtbediensteten anstelle des Rechtspflegers, weil dann ein Verstoß gegen die zwingende Vorschrift des § 44 Abs. 1 S. 2 Halbs. 2 vorliegt, dazu auch Rdn. 9, 28, 38, § 22 Rdn. 9, § 44 Rdn. 8),
- Fassungsfehlern** und offensichtlichen Unrichtigkeiten, die vom GBA durch Vervollständigung des Eintragungsvermerks (§ 53 Rdn. 19) oder Klarstellungsvermerk (Einl. J 25) selbst behoben werden können¹⁰⁰ (anders bei solchen Inhaltsfehlern, die über bloße Ungenauigkeiten hinausgehen, also insbesondere die Essentialia betreffen; insoweit kann zwar eine Auslegung erfolgen, so dass eine bloße Bestimmbarkeit ausreicht¹⁰¹, aber

⁹⁹ *Ertl* DNotZ 90, 684/686.

¹⁰⁰ § 22 Rdn. 10, 15, 17; § 53 Rdn. 3; BayObLG MittBayNot 04, 191; Schöner/Stöber Rdn. 290 ff.; vgl. auch OLG Frankfurt Rpfleger 64, 116; Bay-ObLGZ 61, 23/32; OLG Frankfurt Rpfleger 80, 185/186.

¹⁰¹ BGHZ 123, 297/301; BayObLGZ 61, 23/32; OLG Frankfurt Rpfleger 80, 185/186; Staudinger/*Gursky* § 874 Rdn. 19; Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 105; siehe aber BayObLGZ 84, 239/243 f. = Rpfleger 85, 102/103.

nach dem in Rdn. 31 bereits Gesagten darf dazu nicht die in Bezug genommene Bewilligung zu Hilfe genommen werden¹⁰²⁾ und

- d) **gegenstandslosen Eintragungen**, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen bedeutungslos sind (§ 84 Abs. 2, 3) und vom GBA im Amtslöschungsverfahren beseitigt werden können (§ 85).

VIII. Grundbuchfähigkeit

1. Rechtsfähigkeit, Eintragungsfähigkeit, Erwerbsfähigkeit, Grundbuchfähigkeit

Die Voraussetzungen der Rechtsfähigkeit sind durch Gesetz, Rechtsprechung und Rechtslehre weitgehend geklärt. Für die Voraussetzungen der Eintragungsfähigkeit und Grundbuchfähigkeit trifft dies nicht zu, obwohl es sich hier um wichtige Fragen im Grundstücksverkehr und GB-Verfahren handelt. **B 53**

a) **Rechtsfähigkeit** ist die Fähigkeit einer Person, Träger von Rechten und Pflichten zu sein. Sie kommt natürlichen und juristischen Personen zu. Bei Gesamthandsgemeinschaften nahm man bisher an, dass das Vermögen zwar zweckgebunden sei, dass Träger von Rechten und Pflichten aber die Mitglieder der Gemeinschaft seien, nicht eine von ihnen begrifflich verschiedene „Person“.¹⁰³ Seit der Entscheidung BGHZ 146, 341 ff. kann daran jedoch für Außengesellschaften bürgerlichen Rechts nicht mehr festgehalten werden. Träger der Rechte und Pflichten ist bei Außengesellschaften die Gesellschaft, nicht die gesamthänderisch verbundenen Gesellschafter (Rdn. 60);¹⁰⁴ ob man deshalb von einer juristischen Person sprechen kann,¹⁰⁵ ist eine andere Frage.¹⁰⁶

b) Als **Eintragungsfähigkeit** wird im Liegenschaftsrecht die Eigenschaft bezeichnet, die der Inhalt einer Eintragung im GB haben muss, um wirksam zu sein (Rdn. 1 ff.). Sie steht im Gegensatz zum nichteintragungsfähigen Inhalt des GB, der wegen seiner Unwirksamkeit nicht eingetragen werden darf und im Verstoßfall nach § 53 Abs. 1 S. 2 von Amts wegen gelöscht werden muss (Rdn. 49 Buchst. a). **B 54**

c) Mit dem Begriff der **Erwerbsfähigkeit** versucht man vorrangig Konstellationen zu erfassen, in denen einem Erwerbskandidaten der Erwerb versagt bleiben soll (z. B. infolge eines Erwerbsverbots durch eine einstweilige Verfügung).¹⁰⁷ Es wird aber auch auf das Problem hingewiesen, dass die Erben in Erbengemeinschaft – die Erbengemeinschaft selbst ist nicht rechtsfähig¹⁰⁸ – nur im Rahmen einer Surrogation nach § 2041 S. 1 BGB ein Recht erwerben können.¹⁰⁹ **B 55**

d) Unter „**Grundbuchfähigkeit**“ verstehen manche Autoren¹¹⁰ die Eigenschaft, Eigentümer eines Grundstücks oder Berechtigter eines beschränkten dinglichen Rechts an einem Grundstück oder Grundstücksrecht zu sein. Diese Begriffsbildung ist sinnlos, weil es dann **B 56**

102 A. A. BayObLGZ 61, 23/32; anders wiederum BayObLGZ 84, 239/243 f. = Rpfleger 85, 102/103.

103 BGHZ 34, 293/296; BGH NJW 88, 556.

104 Langenfeld BWNNotZ 03, 1/4; MünchKomm/Ulmer § 705 Rdn. 303, 310.

105 Dazu MünchKomm/Ulmer § 705 Rdn. 307 ff.; bejahend z. B. Raiser AcP 194 (1994), 495/503 ff./510; 199 (1999), 104/107 f.

106 Unrichtig deshalb Meikel/Ebeling § 15 GBV Rdn. 30 c Fn. 103; s. a. Dümig ZfR 04, 704/707.

107 Vgl. Demharter § 19 Rdn. 95.

108 BGH Rpfleger 02, 625.

109 Demharter § 19 Rdn. 95.

110 Pohlmann WM 02, 1421/1429; Wertenbruch WM 03, 1785.

keinen Unterschied zur Rechtsfähigkeit gibt.¹¹¹ Bei der Grundbuchfähigkeit geht es folglich um die Bezeichnung des Berechtigten im GB, bezogen auf die GbR also die Eintragung mit ihrem Namen (dazu umfassend Rdn. B 59 ff.). Rechtsfähigkeit und Grundbuchfähigkeit decken sich in der Richtung nicht, dass jemand als Berechtigter eingetragen werden kann, der nicht rechtsfähig ist (dazu Rdn. 57).

2. Grundbuchfähigkeit eines nicht rechtsfähigen Berechtigten

B 57 Der Begriff der Grundbuchfähigkeit ist, wie in Rdn. 56 erwähnt, weiter als der der Rechtsfähigkeit. Es kann z. B. wegen §§ 1923 Abs. 2, 2101 Abs. 1 S. 1 BGB eine ungeborene Person ins GB eingetragen werden¹¹², ebenso eine **Vor-GmbH**¹¹³. Die Eintragung eines Verstorbenen ist keine unwirksame Eintragung, sondern wirkt für die Erben, soweit die Einigung noch besteht.¹¹⁴

B 58 Teilweise wird es weitgehend als zulässig angesehen, einen nicht bekannten Erwerber als Berechtigten einer Hypothek oder einer Vormerkung ins GB einzutragen, wenn die Person hinreichend bestimmt ist (z. B. noch nicht geborene Abkömmlinge, noch unbekannte Erben); es handele sich um einen subjektiv bedingten Rechtserwerb, nicht um eine fingierte Rechtspersönlichkeit; den Erfordernissen des § 47 könne nicht genügt werden.¹¹⁵ Aus grundlegender Sicht ist dagegen nicht allzu viel zu erinnern. Die erhobenen Einwände resultieren vielmehr aus der speziellen Sicht für Hypotheken, so dass auf die entsprechenden Kommentierungen¹¹⁶ zu verweisen ist.

3. Grundbuchfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts

a) Die Eintragbarkeit mit dem Namen der Gesellschaft

aa) Die Entscheidung BGHZ 146, 341 ff.

B 59 Die GbR wurde bisher in der grundbuchverfahrensrechtlichen Literatur und Rechtsprechung als bloßes Beteiligungsverhältnis der Gesellschafter bewertet, und demgemäß wurden die Gesellschafter als Berechtigte angesehen und in das Grundbuch eingetragen.¹¹⁷ Der II. Zivilsenat des BGH hat jedoch am 29.1.01 entschieden:¹¹⁸ „Die (Außen-) Gesellschaft bürgerlichen Rechts besitzt Rechtsfähigkeit, soweit sie durch Teilnahme am Rechtsverkehr eigene Rechte und Pflichten begründet.“ Dass der BGH nur von einer Teilrechtsfähigkeit gesprochen habe, lässt sich nicht belegen. Der Halbsatz „soweit nicht spezielle Gesichtspunkte entgegenstehen“¹¹⁹ steht nur einleitend in der Entscheidung; dort gibt der II. Senat wieder, was *bis dahin* Stand der Rechtsprechung war. Erst danach folgen die entscheidenden Ausführungen zur Rechtsfähigkeit; auch der Leitsatz des Urteils enthält

111 S. a. *Wagner* ZIP 05, 637/638/642.

112 § 20 Rdn. 57; *Meikel/Ebeling* Vorbem. GBV Rdn. 151a.

113 § 20 Rdn. 66; *Meikel/Ebeling* § 15 GBV Rdn. 27 m. w. N.; dabei kann man hier infolge BGHZ 146, 341 ff. evtl. das Bestehen einer rechtsfähigen GbR annehmen, deren Rechtsnachfolger die GmbH wird. Entsprechendes wie für die Vor-GmbH gilt für den Vor-Verein, die Vor-AG und die Vor-Genossenschaft, *Meikel/Ebeling* § 15 GBV Rdn. 26.

114 § 20 Rdn. 55; *Meikel/Ebeling* Vorbem. GBV Rdn. 151a.

115 *Staudinger/Scherübl* (12. Aufl. 1981) § 1115 Rdn. 4; s. a. § 20 Rdn. 61; *Staudinger/Gursky* § 883 Rdn. 70 ff.; krit. *MünchKomm/Eickmann* § 1113 Rdn. 49; *Staudinger/Wolfsteiner* § 1113 Rdn. 63.

116 Z. B. *Staudinger/Wolfsteiner* § 1113 Rdn. 63; *MünchKomm/Eickmann* § 1113 Rdn. 49 m. N.

117 OLG Düsseldorf *Rpfleger* 97, 429 f.; Voraufl. § 47 GBO Rdn. 6, § 15 GBV Rdn. 6; *Bauer/Oefelev/Wegmann* § 47 Rdn. 53; *Bauer/Oefelev/Bauer* AT I Rdn. 25, 28 m. w. N.

118 BGHZ 146, 341 ff. = *Rpfleger* 01, 246 ff.

119 BGHZ 146, 341/343.

keinerlei Einschränkungen zur Rechtsfähigkeit der Außengesellschaft. Wenn man von einer Teilrechtsfähigkeit sprechen möchte, dann jedoch keinesfalls in *vermögensrechtlicher* Hinsicht – und nur darum geht es bei der Frage nach der Grundbuchfähigkeit –; insoweit sind Einschränkungen mit den Erwägungen der Entscheidung unvereinbar.¹²⁰ Eine Verneinung der Arbeitgeberfähigkeit¹²¹ ist jedenfalls, wie der II. Senat in der Nachfolgeentscheidung¹²² zutreffend ausgeführt hat, ein ganz anderes Feld. Es ergibt sich Folgendes für das Grundbuchverfahrensrecht:

bb) Die GbR als dinglich Berechtigte

Bei einer rechtsfähigen GbR ist das Vermögen der Gesellschaft selbst zugewiesen, es gibt gerade **keine dingliche Beteiligung** – wohl aber im Hinblick auf Gewinne und Verluste und einen evtl. Liquidationsüberschuss – **der Gesellschafter** daran.¹²³ Das wird von der übrigen grundbuchverfahrensrechtlichen Literatur nach BGHZ 146, 341 ff. übersehen.¹²⁴ Der 2. Senat des BayObLG geht sogar so weit, allein die Gesellschafter, und eben nicht die Gesellschaft, als Berechtigte anzusehen, verneint also insofern völlig eine mögliche Rechtsfähigkeit.¹²⁵ Der 3. Senat des BayObLG¹²⁶ und das PfälzOLG Zweibrücken¹²⁷ sehen hingegen die GbR als Berechtigte des im Grundbuch eingetragenen Eigentums oder beschränkten dinglichen Rechts; in beiden Fällen ging es um kostenrechtliche¹²⁸ Fragestellungen. Der IX. Zivilsenat des BGH wollte nicht in die Kompetenz des zuständigen V. Zivilsenats hineinreden und hat deshalb die Frage der Grundbuchfähigkeit in einer vollstreckungsrechtlichen Entscheidung offengelassen.¹²⁹

B 60

Der II. Zivilsenat des BGH hat nur die Außengesellschaft als rechtsfähig bezeichnet. Daneben gibt es also noch den Zusammenschluss mehrerer Personen, der die gemeinsame Verfolgung eines Ziels bezweckt und sich als rein schuldrechtliche Beziehung der Beteiligten darstellt (s. a. Rdn. 65). Das Problem der Abgrenzung gestaltet sich für das Grundbuchverfahren recht einfach.¹³⁰ Die Frage des Gesellschaftsvermögens ist durch das einzutragende Recht geklärt, und die eigene Identitätsausstattung (*Ulmer*¹³¹) macht es ja gerade erst möglich, die Gesellschaft mit ihrem Namen einzutragen (siehe aber auch Rdn. 65). Die GbR kann also Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken erwerben.¹³²

B 61

120 S. a. MünchKomm/*Ulmer* § 705 Rdn. 310.

121 BAG NJW 89, 3034/3035.

122 BGH NJW 02, 1207/1208.

123 K. Schmidt Gesellschaftsrecht S. 1771 f.; MünchKomm-BGB/*Ulmer* § 705 Rdn. 303, 310; Kießling FS *Hadding* (2004) S. 477/485/490/498 f., je m. w. N.

124 Z. B. *Demharter* § 19 Rdn. 108; *Schöner/Stöber* Rdn. 241 a, 981; *Meikel/Ebeling* § 15 GBV Rdn. 30 c Fn. 103; anders wohl *Meikel/Streck* § 53 GBO Rdn. 105 (S. 1329).

125 BayObLGZ 02, 330/335 = *Rpfleger* 03, 78/79 f.; BayObLG *Rpfleger* 04, 93/05, 19 f.

126 BayObLGZ 02, 137/141 f. = *Rpfleger* 02, 536/537.

127 PfälzOLG Zweibrücken MittBayNot 04, 468/469.

128 Dazu auch *Dümig* JurBüro 02, 567 ff.

129 BGH *Rpfleger* 04, 718/719 f.

130 Einzelheiten dazu bei MünchKomm-BGB/*Ulmer* § 705 Rdn. 254, 279 ff., 305 f. m. w. N.

131 MünchKomm-BGB/*Ulmer* § 705 Rdn. 254, 306 m. w. N.

132 BayObLGZ 02, 137/141 f. = *Rpfleger* 02, 536/537; PfälzOLG Zweibrücken MittBayNot 04, 468/469; *Eickmann* ZfIR 01, 433 ff.; *Hadding* ZGR 01, 712/724 f.; *Dümig* *Rpfleger* 02, 53 ff.; *Wertenbruch* NJW 02, 324/329; *Ulmer/Steffek* NJW 02, 330 ff.; *Pohlmann* WM 02, 1421/1429 ff.; K. Schmidt Gesellschaftsrecht S. 1772; *Demuth* BB 02, 1555 ff.; *Dümig* ZfIR 02, 796 ff.; *Hammer* NotBZ 02, 385 f.; *Dümig* *Rpfleger* 03, 80 ff.; *Langenfeld* BWNotZ 03, 1/4 f.; *Pohlmann* EWIR 03, 107 f.; *Ott* NJW 03, 1223; *Nagel* NJW 03, 1646 ff.; *Wertenbruch* WM 03, 1785 ff.; MünchKomm-BGB/*Ulmer* § 705 Rdn. 312 ff.; *Dümig* EWIR 04, S. 113 f.; *Meikel/Streck* § 53 Rdn. 105 (S. 1329); *Hess* ZfP 117, 267/298 ff.; *Wagner* ZfP 117, 305/348 ff.; M. Wolf Sachenrecht (2005) Rdn. 437; *Lautner* MittBayNot 05, 93/94 f.; *Böhringer* *Rpfleger* 05, 225/226; *Wagner* ZIP 05, 637/641 f.; a. A. ausdrücklich BayObLGZ 02, 330/335 = *Rpfleger* 03, 78/79; BayObLGZ *Rpfleger* 04, 93; *Demharter* NJW-Sonderheft BayObLG 05, 18/19/23.

Dabei ist sie als solche einzutragen und damit im Eintragungsvermerk mit ihrem Namen zu bezeichnen.¹³³

- B 62** Die teilweise vorgeschlagene Mischlösung, die GbR zwar als Eigentümer anzusehen, in das Grundbuch aber dennoch die Gesellschafter „als Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ (keinesfalls jedoch: „Gesellschafter“, denn dann behandelt man die GbR nicht als eigenes Rechts-subjekt¹³⁴) einzutragen¹³⁵ ist ein inkonsistenter Ansatz, der auf derselben Angst vor der Grundbuchfähigkeit der GbR fußt wie die Verneinung ihrer Rechtsinhaberschaft durch den 2. Zivilsenat des BayObLG. Diese Angst speist sich aus dem Willen, § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB für den Erwerb von nicht (mehr) vertretungsberechtigten, aber immerhin (noch) gebuchten Personen anzuwenden. Das überdehnt jedoch diese materiellrechtliche Bestimmung, die allenfalls die Eigentümerstellung der Gesellschaft fingieren, jedoch nichts über ihren Mitgliederbestand oder die Vertretungsverhältnisse aussagen kann.¹³⁶

cc) § 15 GBV kein Hindernis

- B 63** Völlig ungeeignet zur Problemlösung ist ein Rekurs auf § 15 GBV, denn eine bloße Rechtsverordnung kann niemals zu einer Missachtung des vorgreiflichen¹³⁷ materiellen Rechtszustandes führen, der auf einem Gesetz im formellen Sinn (BGB in der Auslegung des BGH mit der Folge der Unanwendbarkeit des § 47), also höherrangigen Normen, beruht.¹³⁸ Übrigens spricht § 15 GBV bei *unvoreingenommener* Betrachtung gar nicht ausdrücklich gegen die Eintragung der rechtsfähigen GbR; man kann allenfalls aus Buchst. b des Abs. 1 und aus Abs. 3 S. 1 des § 15 GBV den Umkehrschluss ziehen, dass die GbR nicht mit Namen und Sitz einzutragen ist. Ein solches *argumentum e contrario* ist aber nicht zwingend. Vielmehr kann man von einer Regelungslücke ausgehen – vor allem, wenn man berücksichtigt, dass auch eine nichtrechtsfähige GbR im Grundbuchverkehr denkbar ist (Rdn. 65) –, und zwar umso mehr, als der Ordnungsgeber bei Erlass der Norm ebenfalls nicht davon

133 Dümig, Eickmann, Pohlmann, Ulmer und Wolf a. a. O.; Wagner ZIP 05, 637/645; zweifelnd Lautner MittBayNot 01, 425 ff.; K. Schmidt Gesellschaftsrecht S. 1772 f.; a. A. BayObLGZ 02, 330 ff. = Rpfleger 03, 78 ff.; LG Aachen Rpfleger 03, 496 ff.; LG Berlin Rpfleger 04, 283 f.; BayObLGZ Rpfleger 04, 93; 05, 19 f.; Ann MittBayNot 01, 197/198; Stöber MDR 01, 544 ff.; Demharter Rpfleger 01, 329 ff.; Abel/Eitzert DZWIR 01, 353/359 ff.; C. Münch DNotZ 01, 535/540 ff.; Keller NotBZ 01, 397 ff.; Böhringer BWNNotZ 02, 42 f.; Heil NJW 02, 2158 ff.; ZEV 02, 269/270 f.; Demharter Rpfleger 02, 538; Schöpflin NZG 03, 117 f.; Keil DZWIR 03, 120 ff.; Vogt Rpfleger 03, 491 ff.; Böhringer BWNNotZ 03, 129/138 f.; Keil EWIR 03, 913 f.; Meikel/Böttcher Einl. F Rdn. 53; Meikel/Böhringer § 47 Rdn. 182 aff.; Meikel/Ebeling § 15 GBV Rdn. 30 aff.; MünchKomm-BGB/Wacke § 873 Rdn. 46; Weigl MittBayNot 04, 202 f.; Heil DNotZ 04, 379 ff.; Kremer RNotZ 04, 239 ff.; Demharter NJW-Sonderheft BayObLG 05, 18/20/23; Böhringer Rpfleger 05, 225/226; K. Schmidt Gesellschaftsrecht S. 1772 f.; Staudinger/Gursky Neubearb. 02 § 891 Rdn. 26, § 892 Rdn. 46; Schöner/Stöber Rdn. 241 a, 981; Holzer/Kramer 3. Teil Rdn. 40 f. (S. 58 f.); Lautner MittBayNot 05, 93/100; Demharter § 19 Rdn. 108. Siehe zum Thema auch LG Leipzig NotBZ 02,

307 f.; LG Dresden NotBZ 02, 384 f.; OVG NRW NVwZ-RR 03, 149 f.; OLG Celle NJW 04, 1743; BPatG Beschl. v. 22.1.04 – 25 W (pat) 291/02 (juris); BPatG GRUR 04, 1030/1031.

134 Vgl. den Fassungs-vorschlag BayObLGZ 02, 330/332 = Rpfleger 03, 78 f. und in der Vorauf. § 15 GBV Rdn. 6.

135 Siehe insbesondere Staudinger/Gursky, § 891 Rdn. 26; Nagel NJW 03, 1646/1647 f.; Wertenbruch WM 03, 1785/1785 f.; Lautner MittBayNot 05, 93/100.

136 Lautner, MittBayNot 01, 425/434; Dümig Rpfleger 02, 53/58; ZfIR 02, 796; Ulmer/Steffek NJW 02, 330/337 f.; Pohlmann WM 02, 1421/1430; Palandt/Bassenge § 892 Rdn. 13; Lautner MittBayNot 05, 93/97; Wagner ZIP 05, 637/644; inkonsequent Wertenbruch WM 03, 1785/1788, der zunächst (im Fall der gemeinschaftlichen Vertretung) die Vertretungsmacht durch die Eintragung der Gesellschafter als nachgewiesen ansieht, dann aber bei Gesellschafterwechseln die Grundbuch-unrichtigkeit und einen Erwerb nach § 892 BGB verneint.

137 Siehe dazu Bauer/von Oefele/Wegmann § 47 Rdn. 32.

138 Unverständlicherweise gelegnet von Demharter NJW-Sonderheft BayObLG 05, 18/21.

ausgegangen ist, dass es rechtsfähige Gesellschaften bürgerlichen Rechts gibt. Noch gewichtiger ist jedoch, dass § 1 Abs. 4 gar nicht ermächtigt, Bestimmungen darüber zu treffen, wer als Berechtigter ins GB einzutragen ist, da die „Führung der Grundbücher“ nur die Frage betrifft, welche einen Berechtigten näher beschreibenden Merkmale einzutragen sind (vgl. nur § 15 Abs. 1 Buchst. a Halbs. 2 GBV) – und genau diese Kompetenz billigte man dem Verordnungsgeber zu, wenn man den geschilderten Umkehrschluss zieht.

Der vielfach zu vernehmende¹³⁹ Ruf nach dem Gesetzgeber dürfte wahrscheinlich zwar nicht ungehört, aber doch ohne Reaktion verhallen. Hilfreich wäre stattdessen schon ein wesentlich unkomplizierteres Tätigwerden des Bundesministeriums der Justiz als Ermächtigt¹⁴⁰ für die GBV (§ 1 Abs. 4). § 15 Abs. 1 Buchst. b GBV ist in Bezug auf die GbR zu ergänzen; das bewegte sich auch im Rahmen der Ermächtigungsgrundlage.

B 64

dd) Nicht rechtsfähige BGB-Gesellschaften

Allerdings sind auch **BGB-Gesellschaften** im GB-Verfahren denkbar, die **nicht rechtsfähig sind**, weil keine echte Teilnahme am Rechtsverkehr stattfindet. Das muss man insbesondere annehmen, wenn für die das Grundstück übergebenden Eltern eine Vormerkung, ein Wohnungsrecht nach § 1093 BGB oder eine Reallast daran bestellt wird und sie als Gesamthänder berechtigt sein sollen.

B 65

b) Der Nachweis der Vertretungsmacht

aa) Organschaftliche Vertretung aufgrund Gesellschaftsvertrags

Aus der Rechtsfähigkeit der GbR folgt zwingend, dass sie durch die dazu befugten Gesellschafter organschaftlich vertreten wird.¹⁴¹ Das gilt auch, wenn sämtliche Gesellschafter handeln.¹⁴² Das beweist, ein Erwerb nach § 892 Abs. 1 Satz 1 BGB von den „als Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ eingetragenen Gesellschaftern ist nicht möglich, denn das **Grundbuch verlautbart nur den Berechtigten selbst, aber nichts über den Berechtigten**. Einen Nachweis organschaftlicher Vertretungsmacht behandelt § 32. Er erleichtert denselben dadurch, dass er mit dem geschilderten Zeugnis des Registergerichts gefehert werden kann.¹⁴³ Einen wirklichen Beleg lieferte nur der Gesellschaftsvertrag (oHG, KG, Partnerschaftsgesellschaft) oder der Beschluss über die Bestellung (juristische Personen). Mangels eines Registers kann der Nachweis bei der GbR folglich nur durch den Gesellschaftsvertrag geführt werden.

B 66

Die Erklärungen zum Abschluss dieses Vertrages bezwecken auch, dass die vertretungsberechtigten Gesellschafter Eigentum oder beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken für die Gesellschaft erwerben und über diese Gegenstände verfügen können. Es handelt sich also um „zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen“ gemäß § 29 Abs. 1 S. 1.¹⁴⁴ Der

B 67

139 Z. B. BayObLGZ 02, 330/335 = Rpfleger 03, 78/79 f.; Lautner MittBayNot 01, 425/436; Münch DNotZ 01, 535/557; Demharter Rpfleger 02, 538; Vogt Rpfleger 03, 491/493; Demharter NJW-Sonderheft BayObLG 05, 18/23; Böhlinger Rpfleger 05, 225/226; Meikel/Ebeling § 15 GBV Rdn. 30 e.

140 Den Charakter als bloße Rechtsverordnung verkennen z. B. Abel/Eitzert DZWIR 01, 353/361.

141 BGHZ 154, 88/93 ff.; Langenfeld BWNNotZ 03, 1/2; Kremer RNotZ 04, 239/242; Wertenbruch, NZG 05, 462; K. Schmidt Gesellschaftsrecht S. 1777; MünchKomm-BGB/Ulmer § 714 Rdn. 16.

142 MünchKomm-BGB/Ulmer § 718 Rdn. 18; das übersieht Kremer RNotZ 04, 239/242.

143 Kuntze DNotZ 90, 172/173.

144 Dümig Rpfleger 02, 53/56 f.; 03, 80/81; zust. Wertenbruch WM 03, 1785/1788; Langenfeld BW-NotZ 03, 1/5; ders. FS 50 Jahre DAI (2004) S. 395/403; Lautner MittBayNot 05, 93/95; MünchKomm-BGB/Ulmer § 705 Rdn. 315; a. A. (ohne Begründung) Wagner ZIP 05, 637/645.

Gesellschaftsvertrag ist somit **zumindest in öffentlich beglaubigter Form** vorzulegen. Das ist kein unzumutbares Erschwernis, obwohl der Vertrag materiellrechtlich formlos (es sei denn, § 311b Abs. 1 BGB ist einschlägig) geschlossen werden kann:¹⁴⁵ Zum einen kann z. B. auch eine Vollmacht formlos erteilt werden, muss dem GBA dennoch in der Form nach § 29 Abs. 1 Satz 1 nachgewiesen werden. Zum anderen dürften Gesellschaftsverträge zumindest dann schriftlich geschlossen werden, wenn zur Verwirklichung des Gesellschaftszwecks der Erwerb von Grundbesitz oder Rechten daran notwendig ist, und bei einem schriftlichen Vertrag lassen sich später regelmäßig die Unterschriften öffentlich beglaubigen (§ 129 Abs. 1 BGB, §§ 39, 39a, 40 BeurkG). Als Problemfall erweist sich insoweit nur das Versterben eines Gesellschafters, bevor die nachträgliche Beglaubigung stattgefunden hat. Es bleibt dann nichts anderes übrig, als vom Urkundsbeweis des § 29 Abs. 1 S. 1 abzusehen.¹⁴⁶ In Frage kommt noch die Vorlage einer Erklärung der Erben über den Inhalt des Gesellschaftsvertrags (in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1).¹⁴⁷ Das ersetzt aber natürlich nicht die öffentliche Beglaubigung der Unterschrift des Erblassers, hat also allenfalls Indizwirkung.

bb) Zurechnung nach Rechtsscheinsgrundsätzen

B 68 Wie bereits festgestellt, bietet das Grundbuch keine Rechtsscheinsbasis für den Erwerb von Rechten, wenn für die GbR Personen handeln, die nicht (mehr) vertretungsberechtigt sind. Der Vorschlag *Ulmers*¹⁴⁸, die GbR zur Vorlage einer Gesellschafterliste beim GBA zu verpflichten, hilft hier nicht weiter.¹⁴⁹ Anderes gälte, folgte man den Überlegungen *Karsten Schmidts*¹⁵⁰ und hielte § 125 Abs. 1 HGB (bei unternehmenstragenden Gesellschaften) für anwendbar.¹⁵¹ Allein im Gesellschaftsvertrag wird festgelegt, wer für die GbR handelt; er ist für den Nachweis zugrunde zu legen. Der Rechtsgedanke der §§ 171, 172 BGB ist hier fruchtbar zu machen (vgl. auch §§ 729 Satz 2, 169 BGB¹⁵²):¹⁵³ Ein Rechtsschein erwächst gegenüber jedermann aus der Vorlage der Urschrift¹⁵⁴ (und im Falle der notariellen Beurkundung auch der Ausfertigung nach § 47 BeurkG¹⁵⁵). *Wertenbruch* meint sogar, aufgrund der Legitimation gegenüber Dritten mittels *einfacher Kopien* des Gesellschaftsvertrages eine Zurechnung vornehmen zu können.¹⁵⁶ Das geht recht weit, aber zumindest gegenüber dem GBA lässt sich die Vorlage einer beglaubigten Abschrift als Kundgabe entsprechend § 171 BGB werten, die in Verbindung mit der ggf. konkludenten Behauptung des Fortbestehens der Vertretungsmacht durch den Handelnden und dem Ausbleiben des *actus contrarius* zur Kundgabe einen geeigneten Rechtsscheinstatbestand bildet¹⁵⁷. Im Einzelnen ist zu unterscheiden, ob wir uns im Anwendungsbereich des § 19 oder des § 20 bewegen.

145 So aber BayObLGZ 02, 330/333 = Rpfleger 03, 78/79.

146 Vgl. BayObLGZ 91, 301/305 = Rpfleger 92, 19/20.

147 Vgl. BayObLGZ 92, 259/261; PfälzOLG Zweibrücken Rpfleger 95, 453/454; Ertl Mitt-BayNot 92, 11/15.

148 *Ulmer* ZIP 01, 585/595; *Ulmer/Steffek* NJW 02, 330/336f.; MünchKomm-BGB/*Ulmer* § 705 Rdn. 314.

149 *Dümig* ZfIR 02, 796/798; *Wagner* ZIP 05, 637/644 f.

150 K. *Schmidt* Gesellschaftsrecht S. 1722, 1777 f.

151 Dagegen *Wertenbruch* DB 03, 1099/1099.

152 Dazu *Eickmann* ZfIR 01, 433/436.

153 *Dümig* Rpfleger 02, 53/57; ZfIR 02, 796/796f.; *Wertenbruch* DB 03, 1099/1101; *Lautner* MittBayNot 05, 93/96f.; *Wagner* ZIP 05, 637/644 s. a. BGH NJW 02, 2325/2327.

154 Vgl. *Canaris* Vertrauenshaftung (1971) S. 136.

155 Bei bloßen Vermerkkurkunden wie einer öffentlichen Beglaubigung kann keine Ausfertigung erteilt werden, von *Schuckmann/Preuß* in Huhn/von *Schuckmann* BeurkG § 47 Rdn. 1; *Keidel/Winkler* BeurkG § 47 Rdn. 6 m. w. N.; ungenau deshalb noch *Dümig* ZfIR 02, 796/797; Rpfleger 03, 80/81.

156 *Wertenbruch* DB 03, 1099/1102.

157 Vgl. *Canaris* Vertrauenshaftung (1971) S. 135 f.

aaa) Anwendungsbereich des § 19

Grundsätzlich, also im Anwendungsbereich des § 19, reichen demzufolge beglaubigte Abschriften, weil es dann ja nur um den Vertretungsnachweis gegenüber dem GBA geht. Allerdings ist der Vertretungsnachweis nur nachgelagert, d. h. im Falle späterer Verfügungen zu erbringen, wenn die GbR Erwerberin eines nicht unter § 20 fallenden beschränkten dinglichen Rechts (zum Eigentumserwerb und zu den Verfügungen über Erbbaurechte siehe Rdn. 72) ist.¹⁵⁸ Wenn auch keine Pflicht zum Nachweis der Vertretungsmacht besteht, so kann man **der GbR jedoch nicht verwehren**, die in Rdn. 68 a. E. geschilderte **Kundgabe vorzunehmen**, was dann aber auch die Pflicht zur Vornahme des gegenläufigen Akts begründet, wenn sich Änderungen ergeben (zur Aufbewahrung des Gesellschaftsvertrags siehe Einl. C 55). D. h., an eine **von der GbR** (z. B. als Antragstellerin) **vorgelegte Abschrift des Gesellschaftsvertrags** kann ein **Rechtsschein anknüpfen**, obwohl mangels einer von der GbR abzugebenden GB-Erklärung keine Pflicht zum Nachweis der Vertretungsmacht besteht.

B 69

Im Regelfall müssen Nachweise erst bei einer Verfügung der GbR über das eingetragene Recht vorgelegt werden;¹⁵⁹ das geschieht durch die Fassung des Gesellschaftsvertrags aus der Zeit des Erwerbs des eingetragenen Rechts und eine aktuelle Bestätigung aller Gesellschafter über dessen Fortbestand im Hinblick auf die Vertretungsregelung in zumindest öffentlich beglaubigter Form (§ 29 Abs. 1 S. 1). Falls es Änderungen gegeben hat, müssen diese ebenfalls in derselben Form nachgewiesen werden. Diese Urkunden erzeugen einen Rechtsschein, der die Grundlage für den Erwerb aufgrund eines Rechtsgeschäfts mit demjenigen bietet, der gemäß diesen Unterlagen die Gesellschaft vertreten kann. Zuzugeben ist, dass natürlich die Möglichkeit besteht, dass einige (oder gar alle) Gesellschafter gewechselt haben und nun die ehemaligen mit einem Teil der noch aktuellen (bzw. alle ehemaligen) Gesellschafter in böser Absicht gemeinsam handeln. Dieses Risiko kann jedoch nicht ausgeschaltet werden, es ist in der Rechtsform der GbR begründet, so dass diejenigen, die sich einer solchen Rechtsform bedienen – sei es durch die Gründung einer GbR, sei es durch den Eintritt in eine solche Gesellschaft –, auch die daraus resultierenden Gefahren und Unannehmlichkeiten hinnehmen müssen.¹⁶⁰ Gleiches gilt für den evtl. Einwand, die geschilderten Nachweise seien bei großen Gesellschaften mit häufig wechselndem Mitgliederbestand nicht zumutbar. Die Gesellschafter haben es zudem in der Hand, notariell beurkundete oder öffentlich beglaubigte Vollmachten zu erteilen – ganz abgesehen von der Alternative, eine oHG zu gründen (s. a. Rdn. 76).

B 70

Bei **Zwangsvollstreckungsmaßnahmen** gegen die GbR (z. B. Pfändung einer für die Gesellschaft eingetragenen Grundschuld) geht es nicht um die Zurechnung des Handelns bestimmter Personen, die sich als Vertreter der GbR legitimieren können, sondern allein um die Feststellung der Identität mit der Vollstreckungsschuldnerin. Dazu sind die Urteilsgründe regelmäßig die einzig mögliche Quelle; der Gläubiger wird kaum andere Nachweise vorlegen können. Bei einem Schuldner Hans Müller steht das GBA vor demselben Problem; eine Identitätsprüfung wird kaum je im Strengbeweisverfahren nach § 29 GBO stattfinden können (da es nicht um zur Eintragung erforderliche Erklärungen geht, wäre hier § 29 Abs. 1 S. 2 GBO einschlägig). Allerdings sind diese Nachweisprobleme folgenlos: Verneint

B 71

¹⁵⁸ Dümig Rpfleger 02, 53, 55 f.; Demharter NJW-Sonderheft BayObLG 05, 18/22; Lautner MittBayNot 05, 93/98 – anders, als es Demharter und Lautner a. a. O. behaupten, habe ich nie etwas anderes gesagt.

¹⁵⁹ Lautner MittBayNot 05, 93/98.

¹⁶⁰ Lautner MittBayNot 05, 93/98.

man schon den Erwerb des Pfändungspfandrechts, kommt ein Erwerb desselben kraft des öffentlichen Glaubens des GB bei Abtretung der Vollstreckungsforderung nicht in Frage, da § 892 Abs. 1 S. 1 BGB nicht einschlägig ist, vergleichbar der Frage des Zweiterwerbs der Vormerkung.¹⁶¹ Bejaht man hingegen den Erwerb des Pfändungspfandrechts, kann dementsprechend, d. h. wegen Unanwendbarkeit des § 892 Abs. 1 S. 1 BGB, der Zessionar dasselbe jedoch nur mit der auflösenden Bedingung einer erfolgreichen Anfechtung der Pfändung erwerben. Infolgedessen kann der zulässige Rechtsbehelf weiterhin erfolgreich von der im GB eingetragenen, aber nicht mit der Vollstreckungsschuldnerin identischen GbR erhoben werden.

bbb) Anwendungsbereich des § 20

B 72 Im Anwendungsbereich des § 20 kann man jedoch nicht beim bloßen Vertretungsnachweis gegenüber dem GBA stehenbleiben, da auch die materielle Wirksamkeit der Verfügung zu prüfen ist; es genügt dann nicht die beschränkte Kundgabe gegenüber dem GBA, sondern die Urschrift (ggf. auch die Ausfertigung) des Gesellschaftsvertrages ist vorzulegen, es sei denn man folgt der sehr liberalen Ansicht¹⁶² *Wertenbruchs*. Hat sich der Handelnde dem Notar gegenüber mittels der Urschrift oder einer Ausfertigung legitimiert, genügt in allen Fällen die Vorlage einer begl. Abschrift, verbunden mit der Bestätigung des Notars, die Urschrift oder Ausfertigung habe vorgelegen und es seien keine Änderungen der Vertretungsbefugnis bekannt.¹⁶³

B 73 Für spätere Verfügungen können die vorliegenden Unterlagen als Rechtsscheinsbasis fungieren. Das gilt auch für die beglaubigte Abschrift bei der geschilderten Notarbestätigung, denn die Vorlage dieser Abschrift liegt im normalen Verlauf der Dinge und ist damit der Kundgabe (Rdn. 68 a. E.) gleichzuachten. Die GbR hat also Änderungen in der Vertretungsregelung dem GBA zu melden. Bei Eintragung einer **Zwangshypothek** gilt für das Problem der Identitätsfeststellung das in Rdn. 71 Gesagte, allerdings kann hier noch zusätzlich der Gesellschaftsvertrag herangezogen werden.

c) Der Nachweis des Bestehens und der Identität, Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen die Gesellschaft

B 74 Wenn die Vertretungsmacht gemäß dem Gesagten nachgewiesen wird, liegt darin natürlich auch der Nachweis des Bestehens der GbR. Ein bloßer Identitätsnachweis ist hingegen erforderlich, wenn gegen die GbR Zwangsvollstreckungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Dazu wurde das Notwendige bereits in den Rdn. 71, 73 ausgeführt.

d) Folge der Grundbuchfähigkeit: Kein Genehmigungserfordernis nach § 1821 BGB

B 75 Eine wichtige Folge der rechtlichen Verselbständigung der GbR ist die fehlende Notwendigkeit familien- oder vormundschaftsgerichtlicher Genehmigungserfordernisse (§§ 1643 Abs. 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB) im Fall von Verfügungen über Grundstücke der GbR (gleiches

161 Vgl. Staudinger/*Gursky* § 892 Rdn. 60; MünchKomm/Damrau § 1274 Rdn. 24; a. A. Soergel/*Habersack* § 1275 Rdn. 17 mit der unzutreffenden Berufung auf den nicht anwendbaren § 1154 BGB – die Forderung wird durch *formlose* Abtretung übertragen!

162 Fn. 156.

163 Vgl. zum Rechtsschein des Gesellschaftsvertrages insgesamt *Lautner*, MittBayNot 01, 425/433 f.; *Dümig* Rpfleger 02, 53/57; ZfIR 02, 796/797; *Wertenbruch* WM 03, 1785/1788; *Lautner* MittBayNot 05, 93/95 ff.; zur notariellen Bestätigung in Rechtsscheinsfällen BGHZ 102, 60/65.

gilt für die Verpflichtungen dazu, § 1821 Abs. 1 Nr. 4 BGB), denn es besteht kein Bezug mehr zum Vermögen des Kindes, Mündels oder Betreuten.¹⁶⁴ Für Personenhandelsgesellschaften (oHG, KG) war dies schon bisher anerkannt.¹⁶⁵ Das bedeutet, auch insoweit ergeben sich keine Probleme (keine Feststellung einer Genehmigungsbefähigung¹⁶⁶), wenn die GbR mit ihrem Namen eingetragen wird. Genehmigungsbefähigt ist allerdings die Beteiligung eines Minderjährigen an einer rechtsfähigen GbR, und zwar auf jeden Fall nach § 1822 Nr. 10 BGB, da aufgrund der Haftung der Gesellschafter analog §§ 128, 130 HGB¹⁶⁷ die Haftung für eine fremde Schuld vorliegt¹⁶⁸ – dabei kommt es für die Frage der Genehmigungsbefähigung (nicht: Genehmigungsbefähigung) auf den Gesellschaftszweck an¹⁶⁹ –, aber auch ggf. gemäß § 1822 Nr. 3 BGB, nämlich wenn die Gesellschaft ein Erwerbsgeschäft betreibt.

e) Alternative: Handelsgesellschaften

Die Entwicklung infolge der Anerkennung der rechtlichen Selbständigkeit für die GbR ist für das Grundstücksrecht aus Praktikabilitätsgründen sicher nicht begrüßenswert. Der hier aufgezeigte Weg ist aber zumindest konsequent, was man insbesondere von den Entscheidungen des BayObLG, das die Stellung der GbR als Berechtigter verneint, nicht behaupten kann. Die übrigen Lösungen stehen bei Lichte betrachtet – wenn man die Rechtsfähigkeit und damit die Stellung der GbR als Rechtsinhaber anerkennt, ist § 892 Abs. 1 S. 1 BGB schlichtweg unanwendbar! – vor denselben Problemen, wie sie hier geschildert sind. Die Notare sind deshalb aufgerufen, den Interessenten die besser handhabbare Möglichkeit der Gründung einer oHG oder KG vorzuschlagen¹⁷⁰, nachdem infolge der Handelsrechtsreform der Kaufmannsbegriff geändert und der neue § 105 Abs. 2 HGB eingeführt wurde.¹⁷¹

B 76

4. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

a) Grundbuchfähigkeit der Verwaltungsgemeinschaft

Bei der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist von Relevanz vorrangig die Frage der Eintragung des Berechtigten einer Zwangshypothek wegen rückständiger Hausgeldbeträge¹⁷² (zur Eintragung einer Zwangshypothek, wenn der Verwalter einen Titel in **Prozessstandschaft** erstritten hat, siehe Rdn. 80). Es geht also um denjenigen Teil des dreigliedrigen¹⁷³ Verhältnisses der Wohnungseigentümer, der sich aus der laufenden Verwaltung

B 77

164 SchlHOLG NotBZ 02, 108 f. (m. Anm. Schreiber) = FamRZ 03, 55 ff.; Dümig FamRZ 03, 1/2 f.; Wertenbruch FamRZ 03, 1714/1714 f.; Czeguhn/Dickmann FamRZ 04, 1534/1536 f.; Münch-Komm-BGB/Wagenitz § 1821 Rdn. 9; Schöner/Stöber Rdn. 3684; jurisPK-BGB/Lafontaine² § 1821 Rdn. 18; mit Einschränkungen auch Lautner MittBayNot 01, 256/258 ff.; a. A. OLG Koblenz NJW 03, 1401 f. = FamRZ 03, 249 f.; dagegen zu Recht Wertenbruch a. a. O.

165 RGZ 54, 278/280 f.; 125, 380/381; BGHZ 28, 26/30; BGH NJW 71, 375/376 (in BGHZ 55, 5 ff. nicht abgedruckt).

166 So aber in Verkennung der Bedeutung der rechtlichen Verselbständigung der GbR Wilsch FGPrax 02, 97/98.

167 BGHZ 142, 315/318 ff.; 146, 341/358 f.;

154, 370/372 ff.; MünchKomm-BGB/Ulmer, § 714 Rdn. 4 f, 34, 72 f. m. w. N.

168 Dümig FamRZ 03, 1/4; Wertenbruch FamRZ 03, 1714/1716; Czeguhn/Dickmann FamRZ 04, 1534/1535; siehe auch Kießling FS Hadding (2004) S. 477/485 Fn. 30.

169 Dazu Dümig FamRZ 03, 1/4 – insoweit missverstanden von Wertenbruch FamRZ 03, 1714/1716.

170 Vgl. auch Ertl MittBayNot 92, 11/12.

171 Langenfeld BWNotZ 03, 1/5; ders. FS 50 Jahre DAI (2004) S. 395/404.

172 Dazu auch Zeiser Rpfleger 03, 550 ff.

173 Vgl. im Einzelnen Bärmann/Pick/Merle Einl. Rdn. 45 ff.; MünchKomm/Commichau vor § 1 WEG Rdn. 21 ff.

ergibt. Um begriffliche Klarheit zu haben, sollte man hier von der **Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer** sprechen. Für diese zeigt sich eine deutliche Nähe zur GbR. Allgemein geht man davon aus, dass die Wohnungseigentümer für Verwaltungsschulden, d. h. diejenigen Verbindlichkeiten, die im Rahmen der Verwaltung des Gebäudes durch das Handeln des Verwalters entstehen (z. B. Kauf von Heizöl, Werklohn für Arbeiten am Gebäude usw.), als Gesamtschuldner haften,¹⁷⁴ also wie die Gesellschafter einer GbR. Dennoch wird die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch im Lichte von BGHZ 146, 341 ff. vielfach verneint.¹⁷⁵ Betrachtet man die aus der Gemeinschaftstrias herausgelöste Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer, so zeigt sich, dass es hier um eine am Rechtsverkehr teilnehmende Außengesellschaft bürgerlichen Rechts geht. Demzufolge bleibt insoweit nichts anderes übrig, als die Rechtsfähigkeit anzuerkennen. Ob man dies als Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bezeichnen möchte, weil es nur um den Bereich geht, den wir hier als Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer bezeichnen, bleibt jedem überlassen. *Junker* spricht in Bezug auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer von einer „Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz“.¹⁷⁶ Er plädiert für eine analoge Anwendung des § 124 HGB, weil der Zusammenschluss der oHG am nächsten stehe; da keine eigene Rechtspersönlichkeit als juristische Person vorliege, komme eine Analogie der Vorschriften aus dem Kapitalgesellschaftsrecht nicht in Betracht.¹⁷⁷ Es bestehe aber ein unabweisbares praktisches Bedürfnis, dem Personenverband zu ermöglichen, unter seinem Namen Heizöl zu erwerben, Versicherungen abzuschließen oder vor Gericht aufzutreten.

B 78 Dem Ansatz *Junkers* folgt ohne weiteres die Annahme einer Grundbuchfähigkeit der gesamten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Folgt man dem nicht, ergibt sich die Grundbuchfähigkeit aus der Parallele zur GbR, denn zumindest die Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer nimmt ja am Rechtsverkehr teil. Die Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer kann also als Berechtigte in das Grundbuch eingetragen werden, ohne die einzelnen Mitglieder zu bezeichnen.¹⁷⁸ Aufgrund der Eintragung der Wohnungseigentümer in den Wohnungsgrundbüchern besteht sogar ein Register der Gesellschafter der Verwaltungsgesellschaft. Der Verwalter als „Organ“ der Verwaltungsgesellschaft der Wohnungseigentümer ist zwar nicht in dieser Weise registriert. Allerdings nimmt niemand daran Anstoß, dass dieses Problem auch bei der Feststellung einer Zustimmung des Verwalters nach § 12 Abs. 1 WEG besteht. Die bei der GbR angeführten Gefahren für die Aussagekraft des Grundbuchs oder Bedenken im Hinblick auf die Identitätsfeststellung bestehen bei der Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer freilich nicht. Ein unbefangener Betrachter kann bei Einsicht in das GB aus dessen Inhalt (Rdn. 30 ff.) die Inhaber des eingetragenen Rechts und ihr Gemeinschaftsverhältnis zweifelsfrei feststellen.

B 78a Der V. Senat des BGH hat im Beschluss vom 2. 6. 05 – V ZB 32/05^{178a} in einem Obiter dictum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für rechtsfähig erklärt, soweit sie bei der Ver-

174 BGHZ 67, 232/235 f.; BGH NJW 77, 1964; Staudinger/*Bub* § 16 WEG Rdn. 9, 12; Münch-Komm/*Commichau* § 16 WEG Rdn. 1; Bärmann/*Pick/Merle* § 16 Rdn. 140; Soergel/*Stürner* § 16 WEG Rdn. 12.

175 BayObLG NJW 02, 1506/1507; Ott ZMR 02, 97/98 ff.; a. A. Raiser ZWE 01, 173/178 f.; Maroldt ZWE 02, 387/389 f.

176 *Junker* Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (1993).

177 *Junker* (Fn. 176) S. 202.

178 *Dümig* ZfIR 04, 704/707 f.; so auch schon vor BGHZ 146, 341 ff. Bärmann DNotZ 85, 395/412 ff.; *ders.*, NJW 89, 1057/1062 (rechte Spalte oben); noch unentschieden, aber große Sympathie hegt Meikel/*Ebeling* § 15 GBV Rdn. 32 a. E. (S. 866); a. A. OLG Frankfurt NZM 04, 503 f.; BayObLG ZfIR 04, 643 f.; Zeiser Rpfleger 03, 550/551; unklar Bärmann/*Pick/Merle* Einl. Rdn. 34 einerseits und Rdn. 36 andererseits.

178a Rpfleger 05, 521 ff. m. Anm. *Dümig*.

waltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt. Er bejaht auch die Möglichkeit, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Berechtigte einer Zwangshypothek einzutragen.^{178b} Die Gemeinschaft ist auch dann als solche einzutragen, wenn im Titel die einzelnen Eigentümer aufgeführt worden sind.^{178c} Die Löschung der Zwangshypothek erfolgt auf Bewilligung des Verwalters, der insoweit die rechtsfähige Gemeinschaft organschaftlich vertritt.^{178d}

Zur Fassung einer Zwangshypothek zugunsten des Zusammenschlusses ist vorzuschlagen: **B 79**

Sicherungshypothek zu *eintausendzweihundertsieben* 33/100 Euro für die Verwaltungsgemeinschaft der Wohnungseigentümer der in den Blättern 1000 bis 1234 des Grundbuchs von *Schönwetterheim* eingetragenen Miteigentumsanteile am Grundstück Schönwetterheim Flur 47 Flurstück 11; gemäß [...] im Wege der Zwangsvollstreckung eingetragen am [...]

Da es sich um einen Anspruch der von den einzelnen Mitgliedern zu trennenden Verwaltungsgemeinschaft handelt, müssen zur Kennzeichnung *alle* Blätter, also (anders als nach § 3 Abs. 1 Buchst. c Halbsatz 2 WGV im Bestandsverzeichnis) einschließlich des zu belastenden Miteigentumsanteils, genannt werden. Einer gesonderten Eintragung des Sitzes (vgl. § 15 Abs. 1 lit. b GBV) bedarf es nicht mehr. Der in § 15 Abs. 3 Satz 1 GBV zum Ausdruck gebrachte Gedanke des Ordnungsgebers ist auch hier¹⁷⁹ nicht bindend. Haben sich die Wohnungseigentümer einen Namen (Kurzbezeichnung) gegeben, unter dem sie im Rechtsverkehr auftreten¹⁸⁰, so kann natürlich auch dieser eingetragen werden. Allerdings sollte in einem solchen Fall ebenso die nähere Kennzeichnung wie im obigen Beispiel erfolgen.

b) Andere Lösung: Verwalter als Prozesstandschafter

Das bisher bestehende Problem, eine Vielzahl von Wohnungseigentümern namentlich im Eintragungsvermerk zu bezeichnen, hat durch eine Entscheidung des BGH eine deutliche Entschärfung erfahren. Der V. Senat hat nämlich entschieden, dass der Verwalter, der einen Titel über rückständige Wohngeldforderungen in Prozesstandschaft erstritten hat, bei der Eintragung der Zwangshypothek als Gläubiger bezeichnet werden kann.¹⁸¹ **B 80**

5. Weitere problematische Fälle der Grundbuchfähigkeit

Es gibt noch die folgenden problematischen Fälle der Grundbuchfähigkeit:

B 81

a) Die **Vor-oHG oder Vor-KG** (zur anerkannten Grundbuchfähigkeit der Vorgesellschaften juristischer Personen siehe Rdn. 57 Fn. 113) – nach der Handelsrechtsreform von 1998 sind dies nur noch solche Gesellschaften, die minderkaufmännisch (§ 1 Abs. 2 HGB) tätig sind oder nur eigenes Vermögen verwalten (§§ 105 Abs. 2, 123 Abs. 1 HGB) – sind GbRs und deshalb nach dem in den Rdn. 59 ff. Gesagten grundbuchfähig, wenn es sich um Außengesellschaften handelt (wohl stets der Fall¹⁸²). Nach Eintragung in das Handelsregister ist nun die Firma der Handelsgesellschaft ins Grundbuch einzutragen, und zwar nicht im Antragsverfahren nach § 22 Abs. 1 S. 1, sondern von Amts wegen (§ 22 Rdn. 15).¹⁸³

178b BGH Rpfleger 05, 521/525; zust. LG Hamburg Rpfleger 06, 10; *Demharter* ZWG 05, 357 ff.; *Böhringer* Rpfleger 06, 53/54 f.

178c LG Hamburg Rpfleger 06, 10.

178d *Dümig* Rpfleger 05, 528/529; *Böhringer* Rpfleger 06, 53/54 f.; a.A. *Demharter* NZM 05, 601/603; ZWE 05, 357/359; zur Stellung des Verwalters vgl. BGH Rpfleger 05, 521/523; OLG München NZM 05, 673/674 = ZMR 05, 729/730; *Elzer* 05, 730/732.

179 Vgl. Rdn. 63; *Dümig* Rpfleger 02, 53/59; 03, 80.

180 Vgl. dazu BGH NJW 77, 1686; *Bärmann* NJW 89, 1057/1062; *Junker* (Fn. 176) S. 76; *Bärmann/Pick/Merle* Einl. Rdn. 33 (S. 43).

181 BGHZ 148, 392/394 ff. = Rpfleger 02, 17 ff.

182 *Meikel/Ebeling* § 15 GBV Rdn. 31.

183 *Meikel/Ebeling* § 15 GBV Rdn. 31; *Holzer* Richtigstellung des GB S. 150, 167 f., 272.

b) Der **nicht eingetragene Verein** wurde teilweise schon vor der Entscheidung des BGH zur Rechtsfähigkeit der Außengesellschaft bürgerlichen Rechts für grundbuchfähig gehalten.¹⁸⁴ Da nach § 54 die Vorschriften der §§ 705 ff. BGB anzuwenden sind, muss man dem nicht eingetragenen Verein auch die Rechtsfähigkeit und damit sogleich die Grundbuchfähigkeit zubilligen, wenn er unter seinem Namen am Rechtsverkehr teilnimmt.¹⁸⁵ Für alle Beteiligten wird es natürlich nach der Eintragung in das Vereinsregister einfacher. Hier sind auch die Notare gefragt, den betreffenden Personen die Probleme der fehlenden Eintragung im Vereinsregister für den Grundstücksverkehr vor Augen zu führen und sie so zur Registrierung des Vereins zu bewegen, gegen deren Vornahme heutzutage keinerlei Bedenken obwalten sollten¹⁸⁶.

- B 82** c) Für **politische Parteien** ist wegen § 3 S. 1 PartG mittlerweile anerkannt, dass sie grundbuchfähig sind;¹⁸⁷ zum Nachweis der Vertretungsberechtigung genügt eine Bescheinigung des Bundeswahlleiters und ein Auszug aus dem Parteienverzeichnis.¹⁸⁸ Anders sieht es für die Ortsverbände aus; sie können nicht mit ihrem Namen in das GB eingetragen werden.¹⁸⁹ Ob man hier eine Parallele zur GbR bilden kann, erscheint fraglich.
- B 83** d) Eine **EU-ausländische Kapitalgesellschaft**, die im Gründungsstaat als rechtsfähig anerkannt wird, ist auch dann rechts- und grundbuchfähig, d. h. mit ihrem Namen einzutragen, wenn der tatsächliche Verwaltungssitz in Deutschland liegt.¹⁹⁰ Weiteres dazu und generell zu ausländischen Gesellschaften Einl. U 52 ff., 58 ff., 76 ff.
- B 84** e) Nachdem **Erbengemeinschaften** vom zuständigen XII. Zivilsenat des BGH für generell nicht rechtsfähig angesehen werden,¹⁹¹ erübrigt sich die Frage nach deren Grundbuchfähigkeit.

ABSCHNITT C

Pflichten des Grundbuchamts im Eintragungsverfahren

Systematische Übersicht

	Rdn	Rdn
I. Grundsätze der GBO als Entscheidungsgrundlagen		
1. Grundsätze des Sachenrechts und des Grundbuchverfahrensrechts	C 1	6. Prioritätsgrundsatz
2. Eintragungsgrundsatz	C 2	7. Bestimmtheitsgrundsatz
3. Antragsgrundsatz	C 3	8. Beweisgrundsatz
4. Bewilligungsgrundsatz	C 4	9. Publizitätsgrundsatz
5. Voreintragungsgrundsatz	C 5	10. Legalitätsgrundsatz
		II. Auslegung und Umdeutung im BGB und GB-Recht
		1. Bedeutung der Auslegung

184 Stoltenberg MDR 89, 494/497; Palandt/Heinrichs (60. Aufl.) § 54 Rdn. 8; RGRK/Steffen § 54 Rdn. 16.

185 MünchKomm/Reuter § 54 Rdn. 23, 26.

186 S. a. MünchKomm/Reuter § 54 Rdn. 21.

187 PfälzOLG Zweibrücken Rpfleger 99, 531 f.; LG Berlin Rpfleger 03, 291 f.; OLG Celle NJW 04, 1743; Meikel/Böttcher Einl. F 47; jurisPK-BGB/Bergmann (2. Aufl. 2004) § 54 Rdn. 51; Palandt/Heinrichs, § 54 Rdn. 8; a. A. LG Koblenz Rpfleger 99, 387 f. (aufgehoben durch PfälzOLG Zwei-

brücken a. a. O.); Holzer Richtigstellung des GB S. 151.

188 LG Berlin Rpfleger 03, 291 f.

189 OLG Celle NJW 04, 1743; Palandt/Heinrichs, § 54 Rdn. 8.

190 BayObLGZ 02, 413 ff. = Rpfleger 03, 241 f.; Dümig ZfIR 03, 191 ff.; s. a. BGH Urt. v. 14. 03. 05 II ZR 5/03 S. 5 ff.

191 BGH Rpfleger 02, 625 f.; s. a. LG Berlin ZEV 04, 428 (LS); krit. Ann MittBayNot 03, 193/195 f.

	Rdn		Rdn
2. Auslegungspflicht im Grundbuchrecht	C 12	5. Die Amtspflichten im Antrags- und Amtsverfahren	C 45
3. Allgemeine Auslegungsgrundsätze	C 13	6. Folgen der Verletzung gesetzlicher Vorschriften durch das GBA	
4. Besonderheiten bei der Auslegung im Grundbuchverkehr	C 16	a) Verfahrensrechtlich	C 46
5. Auslegung von Gesetzen		b) Materiellrechtlich	C 47
a) Allgemeines	C 18	IV. Pflichten des GBA im Amtsverfahren	
b) Besonderheiten für die GBO, dienende Funktion des Verfahrensrechts	C 19	1. Ausnahmecharakter, öffentliches Interesse als Grund	C 49
6. Auslegung von Grundbucheintragungen		2. Umfang der Pflichten	C 50
a) Nächstliegende Bedeutung von Eintragungsvermerk und Bewilligung	C 20	V. Pflichten des GBA im Antragsverfahren	
b) Einzelfälle der Auslegung ...	C 21	1. Oberster Grundsatz des Antragsverfahrens	C 51
c) Widersprüchlichkeiten und Unklarheiten	C 22	2. Rechtsgrundlagen der Eintragungspflicht	C 52
d) Heranziehung in Bezug genommener Urkunden zur Auslegung	C 23	3. Ermittlung, Beweiserhebung und Beweissicherung	
e) Heranziehung anderer Umstände zur Auslegung	C 24	a) Feststellungslast des Antragstellers	C 54
7. Auslegung der Bewilligung und anderer GB-Erklärungen		b) Verwahrungspflichten des GBA	C 55
a) Auslegung eine Amtspflicht des GBA	C 25	4. Hinweispflicht des GBA	C 56
b) Auslegung im Eintragungsverfahren	C 26	5. Rechtliches Gehör	C 58
8. Umdeutung von GB-Erklärungen	C 29	6. Prüfungspflicht des GBA	
9. Umdeutung von Grundbucheintragungen		a) Allgemeines	C 60
a) Grundsätzliche Zulässigkeit .	C 31	b) Keine Begrenzung durch und auf Antrag und Bewilligung .	C 61
b) Bestand des konvertierten Rechts von Anfang an	C 33	c) Maßgeblicher Zeitpunkt ...	C 63
10. Auslegung und Umdeutung des Antrags und anderer Verfahrenshandlungen	C 35	d) Feststellungslast	C 64
11. Auslegung gerichtlicher und behördlicher Hoheitsakte	C 37	7. Pflicht des GBA zur Wahrung der materiellrechtlichen Richtigkeit des GB	
12. Nachprüfung der Auslegung im Beschwerdeverfahren	C 38	a) Herleitung	C 66
13. Nachprüfung der Auslegung in anderen Verfahren	C 39	b) Einigungen im Sinne des § 20 vom normalen Prüfprogramm erfasst	C 68
III. Grundlagen der Pflichten des Grundbuchamts		c) Abweichende Betrachtung für Löschungen	C 69
1. Allgemeines	C 40	d) Voraussetzungen für die Ablehnung eines Antrags	C 70
2. Rechtsgrundlagen der Amtspflichten	C 41	e) Ausnahmecharakter	C 71
3. Rechte und Pflichten des GBA ..	C 42	f) Vorübergehende Unrichtigkeit nicht ausreichend	C 72
4. Rechte und Pflichten der beschwerdegerichte	C 43	g) Zur Gesetzesverletzung im Sinne des § 53 Abs. 1 S. 1	C 73
		h) Einzelfälle	C 74
		8. AGB-Kontrolle durch das Grundbuchamt	C 75
		VI. Umfang der Prüfung des GBA	C 80

Literatur

Ripfel Rpfleger 1963, 140; Riedel BtGBW 1966, 221; Habscheid NJW 1968, 225; Eickmann Rpfleger 1972, 77; 1973, 341; Ertl Rpfleger 1980, 1; Ritzinger BWNotZ 1981, 6; Grziwotz MittBayNot 1995, 97. Liebers Die Prüfungspflicht des Grundbuchrichters gegenüber Eintragungsanträgen und -ersuchen (Diss. Berlin 1954); Riedl Prüfungsrecht und Prüfungspflicht im Grundbuchwesen (Diss. Köln 1962); Vassel Das Grundbucheintragungsverfahren und die materielle Richtigkeit des Grundbuches (Diss. Marburg 1970); Köther Der Umfang der Prüfungspflicht im Grundbuchrecht (Diss. Würzburg 1981); Rühl Materiell-rechtliche Prüfungspflichten im Eintragungsverfahren nach der Grundbuchordnung (Diss. Freiburg 1990); Glahs Die Sachverhaltsermittlung und Beweislastverteilung im Grundbuchantragsverfahren (Diss. Bochum 1993); Venjakob Das Legalitätsprinzip im Grundbuchverfahren (Diss. Münster 1996).

I. Grundsätze der GBO als Entscheidungsgrundlagen**1. Grundsätze des Sachenrechts und des Grundbuchverfahrensrechts****C 1 a) Die Grundsätze des materiellen Grundstücksrechts dienen dem Bedürfnis des Grundstücksverkehrs nach Sicherheit und Klarheit.**

- aa) **Absolutheitsgrundsatz:** Jedes dingliche Recht wirkt als Recht einer Person über eine Sache (Grundstück) gegen jedermann (dazu Einl. B 10).
- bb) Grundsatz der beschränkten Zahl dinglicher Rechte (**Numerus clausus**): Er zwingt die Beteiligten, sich zur Regelung dinglicher Rechtsverhältnisse der gesetzlich festgelegten dinglichen Rechte zu bedienen (dazu Einl. B 10, 16 ff.).
- cc) **Eintragungsgrundsatz:** Er dient der „Sichtbarmachung“ dinglicher Rechte (dazu Rdn. 2, Einl. A 1).
- dd) **Einigungsgrundsatz:** Er verwirklicht die Privatautonomie (dazu Rdn. 4, Einl. A 1).
- ee) **Prioritätsgrundsatz:** Das früher eingetragene Recht geht den nachfolgenden Rechten am gleichen Grundstück vor (dazu Rdn. 6).
- ff) **Bestimmtheitsgrundsatz:** Inhaber, Gegenstand und Inhalt dinglicher Rechte müssen bestimmt und für Dritte genau feststellbar sein (dazu Rdn. 7).
- gg) **Publizitätsgrundsatz:** Das Grundbuch nimmt dem als Inhaber eines Rechts Eingetragenen die Beweislast ab und schützt den redlichen Grundstücksverkehr durch den öffentlichen Glauben (dazu Rdn. 9, Einl. A 1, 11, 12).
- hh) **Abstraktionsgrundsatz:** Dingliche Rechtsverhältnisse sind von einer Zweckbestimmung und vom Bestand des schuldrechtlichen Geschäfts unabhängig (dazu Einl. A 42 f.).
- ii) **Trennungsgrundsatz:** Schuldrechtliches Grundgeschäft und Verfügung sind zwei unterschiedliche Rechtsgeschäfte; ein Kausalvertrag bewirkt keine dingliche Rechtsänderung.

b) Die Grundsätze des Grundbuchverfahrensrechts dürfen nicht isoliert vom materiellen Grundstücksrecht betrachtet werden. Sie haben meistens ein Gegenstück im materiellen Recht, das sie trotz der Unterschiede oder scheinbaren Widersprüche sinnvoll ergänzen. Auch die Grundsätze des GB-Verfahrens haben (wie alle Grundsätze) Grenzen und Grenz-zonen, in deren Bereich der Grundsatz abgeschwächt oder durch andere Grundsätze überlagert wird. Rechtsfragen können mitunter gerade im Verfahrensrecht mangels gesetzlicher Vorschriften nur nach diesen Grundsätzen gelöst werden. Die Berufung auf einen Grund-

satz muss diese Grenzen und Grenzzonen beachten, sonst wird das Ergebnis fragwürdig oder falsch. Das GBVerfR hat aus diesen Gründen eine dienende Funktion gegenüber dem materiellen Recht (Einl. A 15, 64 f.)

2. Eintragungsgrundsatz

- a) **Im materiellen Recht** ist die GB-Eintragung entweder eine notwendige Voraussetzung, ohne die ein dingliches Recht nicht bestellt, geändert oder aufgehoben werden kann (§§ 873, 875 BGB; vgl. Einl. A 1), wobei insoweit auf den Vorgang des Eintragens selbst abgestellt ist¹, oder eine Maßnahme, um bei unrichtigem GB (§ 894 BGB) den Zwiespalt zwischen Buchlage und wahrer Rechtslage zu beseitigen und sich gegen die Gefahren der Richtigkeitsvermutung (§ 891 BGB) und des öffentlichen Glaubens des GB (§§ 892, 893 BGB) zu schützen. Das materielle Recht setzt das Vorhandensein des Grundbuchs voraus und knüpft seine Wirkungen an den GB-Inhalt ohne Rücksicht darauf, ob er formell ordnungsgemäß zustande gekommen ist. **C 2**
- b) **Das GBVerfR** regelt den Weg bis zur Eintragung und befasst sich demgemäß mit den formellen Voraussetzungen und der Art und Weise der Eintragungstätigkeit des GBA. Es bestimmt ferner, wann überhaupt eine wirksame Eintragung vorliegt, die das materielle Recht voraussetzt² (Einl. A 59, B 44).

3. Antragsgrundsatz

- a) **Antragsverfahren:** Das GBVerfR verwirklicht die Privatautonomie durch das Antragsverfahren, § 13. Das GBA darf ohne Antrag weder Eintragungen noch Löschungen noch Berichtigungen vornehmen und nicht mehr und nichts anderes eintragen, als vom Antragsteller beantragt worden ist; die genaue Fassung der Eintragung einschließlich der Bezeichnung des Berechtigten bleibt allerdings dem GBA überlassen. Der Antragsteller hat die erforderlichen Unterlagen dem GBA vorzulegen. Das GBA ist zu eigenen Ermittlungen oder Beweiserhebungen grundsätzlich weder berechtigt noch verpflichtet (Rdn. 51). **C 3**
- b) **Amtsverfahren:** In den Fällen des Amtsverfahrens überwiegt das öffentliche Interesse an der Richtigkeit und Vollständigkeit des GB diese privaten Interessen. Das GBA muss von Amts wegen tätig werden, Ermittlungen anstellen und Beweise erheben (§§ 12, 15 FGG), dazu Rdn. 49f.
- c) Die Stellung eines **Antrags** hat unmittelbare **materiellrechtliche Wirkungen**, nämlich nach den §§ 878, 892 Abs. 2 BGB, und mittelbare über §§ 17, 45 GBO in Bezug auf den Rang nach § 879 BGB (Einl. A 16).

4. Bewilligungsgrundsatz

- a) **Das materielle Grundstücksrecht beruht auf dem Einigungsgrundsatz** und verlangt neben der GB-Eintragung die Einigung der an der Rechtsänderung beteiligten Personen (§ 873 Abs. 1 BGB); in bestimmten Fällen genügt eine einseitige materielle Willenserklärung (Einl. A 39 Buchst. a). **C 4**

¹ RGZ 131, 97/100; Soergel/Stürner § 873 Rdn. 18; ohne Begr. a. A. Meikel/Böttcher Einl. B 34 a. E.

² Teilweise a. A. hinsichtlich der §§ 892, 893 BGB: Lutter AcP 164 (1964), 122/152 ff.

b) Das GBVerfR begnügt sich grundsätzlich für die Eintragung mit der einseitigen verfahrensrechtlichen Eintragungsbewilligung des von der Eintragung Betroffenen (§ 19). Das Gesetz geht von der durch die praktische Erfahrung begründeten Erwartung aus, dass der Betroffene eine für ihn rechtlich nachteilige Eintragung nur bewilligt, wenn er sich mit dem Begünstigten über die dingliche Rechtsänderung bereits einig ist oder noch einigen wird. Diese Regelung erleichtert, beschleunigt und verbilligt das GB-Verfahren für die Beteiligten und für das GBA. Das Gesetz nimmt damit bewusst in Kauf, dass das GB mangels einer Einigung unrichtig werden kann (Rdn. 72, § 19 Rdn. 6, § 22 Rdn. 2).

c) Die bloße Bewilligung genügt in bestimmten Fällen nicht, § 20. Bei der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, bei der Bestellung, Inhaltsänderung und Übertragung eines Erbbaurechts und (wegen des § 4 Abs. 1 WEG) bei der Einräumung und Aufhebung von Wohnungseigentum (Einl. A 40, § 20 Rdn. 14) verdient das Interesse an der Richtigkeit des Grundbuchs den Vorrang vor der verfahrensmäßigen Erleichterung (§ 20 Rdn. 4), so dass die Einigung nachzuweisen ist (dazu auch Einl. A 52).

d) Die Pflicht des GBA, trotz einer Bewilligung eine Eintragung nicht vorzunehmen, durch die das GB unrichtig wird, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt; sie steht im Gegensatz zu dem gesetzlich verankerten Bewilligungsgrundsatz und muss deshalb auf Ausnahmen beschränkt bleiben (Rdn. 66 ff.).

5. Voreintragungsgrundsatz

C 5 a) Der durch eine Eintragung Betroffene (§ 19) muss nach § 39 Abs. 1 im GB eingetragen sein, damit seine Bewilligung den Grundbuchvollzug rechtfertigt.

b) Die Legitimations- und Schutzfunktion des § 39 Abs. 1 (vgl. § 39 Rdn. 2) und die Aufgabe, den GB-Inhalt nicht nur im Endzustand, sondern in seinen Entwicklungsstufen klar und verständlich wiederzugeben,³ ist im Schrifttum auf berechtigte Kritik gestoßen. Die Voreintragung ist ein überflüssiges, kostspieliges und gelegentlich sogar schädliches Instrument des GBVerfR, das in der Praxis durch § 185 Abs. 1 BGB umgangen werden kann (vgl. § 19 Rdn. 65 ff.); sie ist deshalb durch erweiterte Anwendung der §§ 39 Abs. 2, 40 zu vermeiden, wenn sie keine eigenständige Bedeutung haben würde, sondern sofort wieder aus dem GB zu löschen wäre.⁴ In § 39 Abs. 1 kann man zudem eine Reminiszenz an das Transkriptions- und Inskriptionssystem erblicken, das im 18. Jahrhundert in den linksrheinischen, französischrechtlichen Gebieten galt; auch dieser anachronistische Charakter spricht für eine einschränkende Auslegung des § 39 Abs. 1.

c) Gleichwohl gibt es Stimmen, die vor einer zu großzügigen (auf erweiternde Auslegung der Parteierklärungen gestützten) Anwendung des § 185 BGB im GB-Verfahren (dazu auch § 19 Rdn. 68) warnen und jedenfalls in zweifelhaften Fällen die Voreintragung der Erben⁵ (betrifft nur den Fall der Legitimation nach § 35 Abs. 1 S. 2 Halbs. 1, denn die Eintragung des Erblassers führt zur Geltung der §§ 891 ff. BGB zu Gunsten des wahren Erben⁶ und i. V. m. § 2366 BGB auch für den Scheinerben⁷), die GB-Berichtigung durch Eintragung eines Verstorbenen⁸ und bei Briefrechten die Beachtung des § 1155 BGB⁹ empfehlen, obwohl dies nach den §§ 39 Abs. 2, 40 GBO und § 1154 BGB nicht notwendig ist.

³ RGZ 133, 279/283.

⁴ Eickmann GBVerfR Rdn. 215 ff., 227 ff.; Meikel/Böttcher § 39 Rdn. 2a.

⁵ Vgl. Vollhardt MittBayNot 86, 114/115; Egerland NotBZ 05, 286 ff.

⁶ Staudinger/Gursky § 891 Rdn. 17, 25, § 892 Rdn. 45 m. w. N.

⁷ Staudinger/Gursky § 892 Rdn. 45 m. w. N.

⁸ Hagena Rpfleger 75, 389/390 f.

⁹ Ertl DNotZ 90, 684/702 f.

6. Prioritätsgrundsatz

a) Jedes Recht an einem Grundstück (oder grundstücksgleichen Recht) erhält mit seiner Entstehung – falls § 879 Abs. 2 BGB eingreift, bereits mit seiner Eintragung – einen bestimmten Rang im Verhältnis zu den anderen am gleichen Grundstück lastenden Rechten, der für das Bestehenbleiben und ggf. für die Befriedigungsreihenfolge bei einer Zwangsvollstreckung in das Grundstück entscheidend ist und dadurch den wirtschaftlichen Wert des Rechts beeinflusst. Das Rangverhältnis richtet sich nach dem auf dem Prioritätsgrundsatz beruhenden § 879 Abs. 1, 2 BGB nach dem Zeitpunkt der Eintragung (zum Rang s. a. Einl. A 61, § 17 Rdn. 2, § 19 Rdn. 75, § 45 Rdn. 8 ff.; zum Rangklarstellungsverfahren §§ 90 ff.), der Rang außerhalb des GB entstehender Rechte untereinander und im Verhältnis zu eingetragenen Rechten grundsätzlich nach der Entstehungszeit (dazu auch Einl. L 46, 47, § 45 Rdn. 13). Gesetzliche Privilegien mit verkehrsfeindlichen Auswirkungen genießen vor allem öffentliche Lasten (§ 54), gesetzliche Vorkaufsrechte (dazu Einl. K 31 ff.) und sonstige öffentliche Rechtsverhältnisse an Grundstücken (dazu Einl. B 13).

b) Es gibt Eintragungen, die in keinem Rangverhältnis stehen, aber nach dem Zeitpunkt der maßgeblichen Voraussetzungen für die Wirksamkeit eines dinglichen Rechts von Bedeutung sind oder jedenfalls sein können (z. B. gemäß §§ 878, 892, 893, 2113 BGB). Beispiele dafür sind der Widerspruch (§ 899 BGB) und die im GB verlautbarten Verfügungsbeschränkungen (Einl. J 1 ff., § 19 Rdn. 101 ff.) sowie die Vormerkung¹⁰ (insbesondere hinsichtlich ihrer Wirkung nach § 883 Abs. 2 BGB).

c) Im GB-Verfahren gelten wegen der materiellrechtlichen Bedeutung der Reihenfolge der Eintragungen die §§ 17 und 45 GBO, die beide auf dem Prioritätsgrundsatz beruhen. § 17 regelt die „Entscheidungsreihenfolge des GBA“ über die Eintragungsanträge (vgl. § 17 Rdn. 1 ff., 19 ff.), § 45 die „Eintragungsreihenfolge“ (vgl. § 45 Rdn. 2) entsprechend dem Eingangszeitpunkt des Antrags (§ 13 Abs. 1 S. 2). Die Einhaltung der §§ 17, 45 durch das GBA ist nicht nur für das echte Rangverhältnis nach § 879 BGB, sondern auch für die Fälle von Bedeutung, in denen es auf die unter Buchst. b geschilderte Wirksamkeitsreihenfolge nicht rangfähiger Eintragungen ankommt (§ 45 Rdn. 10; dazu auch Einl. L 30).

7. Bestimmtheitsgrundsatz

a) Das materielle Grundstücksrecht wird vom Grundsatz der Bestimmtheit der dinglichen Rechte beherrscht. Diesem materiellen Grundsatz entspricht der Verfahrensgrundsatz, dass das GBA nur klare und eindeutige Eintragungsunterlagen verwenden darf.¹¹ Der Grundsatz wird aber durch die Möglichkeit der Auslegung gemildert (Rdn. 11 ff.).

b) Der Bestimmtheitsgrundsatz ist nicht bei allen dinglichen Rechten gleich streng ausgeprägt: Während die §§ 1113 Abs. 1, 1191 Abs. 1, 1199 Abs. 1 BGB bei Grundpfandrechten eine „bestimmte Geldsumme“¹² verlangen, genügt bei Reallasten die „Bestimmbarkeit“.¹³ Bei Dienstbarkeiten können wirtschaftliche oder technische Veränderungen¹⁴ oder normale Bedürfnissteigerungen¹⁵ zu einer Änderung oder Erweiterung des dinglichen Inhalts führen. Die Bestimmung des Ausübungsortes einer Dienstbarkeit kann auch durch die

¹⁰ A. A. die wohl h. M., vgl. Staudinger/Gursky § 883 Rdn. 260 m. w. N.

¹¹ BGHZ 73, 211/214 ff. = Rpfleger 79, 56 f.

¹² MünchKomm/Eickmann § 1113 Rdn. 34 ff.

¹³ BGHZ 22, 54/58; MünchKomm/Joost § 1105 Rdn. 29.

¹⁴ BGH DNotZ 89, 562/564 f.

¹⁵ BayObLGZ 59, 478/484 ff.

tatsächliche Ausübung bestimmt werden,¹⁶ und zwar ohne dass bestimmte Konstellationen (z. B. wegen einer „essentiellen Bedeutung“ des Ortes¹⁷) eine vertragliche Vereinbarung erfordern.¹⁸ Auch im Hypothekenrecht wird die Zinsänderung innerhalb des eingetragenen Höchstbetrages unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz angesehen (Einl. R 16 a, 18).¹⁹ Infolge der durch die Schuldrechtsreform eingeführten variablen Verzugszinsen ohne Kappungsgrenze (§ 288 Abs. 1, 2 BGB) wird man selbst an der Angabe eines Höchstzinssatzes nicht mehr uneingeschränkt festhalten können.²⁰ Bei Vormerkungen haben sich die Bestimmtheits- oder Bestimmbarkeitsanforderungen in der Regel nicht am vorgemerkten Anspruch, sondern an dem durch die Vormerkung vorbereiteten Recht zu orientieren (Einl. G 29). Zu den Anforderungen an die Bestimmbarkeit der Lage der Flächen, an denen Sondernutzungsrechte bestellt werden sollen, siehe OLG Saarbrücken MittBayNot 05, 43 ff.

8. Beweisgrundsatz

- C 8** a) Der Zweck des GB (Einl. A 7 ff.) erfordert nicht nur inhaltlich bestimmte, sondern auch beweisichere Eintragungsunterlagen (§ 29).
- b) In **Antragsverfahren** ist grundsätzlich nur der Urkundsbeweis nach § 29 statthaft. Unter bestimmten Voraussetzungen ist diese Beweismittelbeschränkung durchbrochen durch gesetzliche Vermutungen (§ 891 BGB, § 15 GBO, § 24 Abs. 3 BNotO), Sondervorschriften (vgl. § 29 Rdn. 10 f.) und nicht zuletzt durch freie Beweiswürdigung unter Verwertung von Erfahrungssätzen (vgl. § 29 Rdn. 120 ff.). Die GBO enthält in den §§ 32 bis 37 zudem Beweisregeln und Beweiserleichterungen. Die notwendigen Beweise haben die Beteiligten dem GBA vorzulegen (Beibringungsgrundsatz).
- c) In **Amtsverfahren** werden hingegen die Beweise nicht nur durch das GBA erhoben (§ 12 FGG), sondern es sind alle förmlichen Beweismittel der freiwilligen Gerichtsbarkeit (**Strengbeweisverfahren nach § 15 FGG**) zulässig.²¹ Vielfach wird man sogar die Beweiserhebung im **Freibeweisverfahren**²² für zulässig erachten müssen.²³
- d) Im Gegensatz zum GBVerfR herrscht im **materiellen Grundstücksrecht** weitgehend **Formfreiheit** mit Ausnahme der Auflassungsform (§ 925 Abs. 1 BGB). Dies ist durchaus sinnvoll, weil für die GB-Eintragung doch beweisichere Eintragungsunterlagen benötigt werden, so dass das GBVerfR als Korrektiv gegen allzu große Laxheit eingreifen kann.

9. Publizitätsgrundsatz

- C 9** a) Der Inhalt des GB gilt nach den §§ 892, 893 BGB als richtig, wenn kein Widerspruch eingetragen und der Erwerber in Unkenntnis der wahren Rechtslage ist, und zwar unabhängig

16 BGHZ 90, 181 ff.; BGH DNotZ 02, 721 ff. = Rpfleger 02, 511 ff.

17 OLG Hamm OLGZ 67, 456/459 f.; KG DNotZ 73, 373/375; OLG Celle NdsRpfl. 78, 57; LG Aachen MittRhNotK 81, 110; OLG Hamm OLGZ 81, 270/272 f.; OLG Celle NdsRpfl. 82, 198/199; Bauer/von Oefele/Bayer AT III Rdn. 259 m. w. N.; offen gelassen von BGH Rpfleger 81, 286; DNotZ 02, 721/723.

18 Dümig DNotZ 02, 725/727 ff.

19 BGHZ 35, 22/26 f.; BGH DNotZ 63, 436; Rpfleger 75, 296; KG Rpfleger 71, 316.

20 LG Traunstein MittBayNot 04, 440/441; LG Schweinfurt Rpfleger 04, 622; OLG Hamm DNotJ-Report 05, 198 (**Vorlage an BGH**) Wolfsteiner MittBayNot 03, 295 f.; *Böhringer Rpfleger* 04, 623 f.; a. A. Keller Einl. R 16 b; SchlHOLG MittBayNot 03, 295; OLG Celle DNotJ-Report 04, 202; *Demharter Anh.* § 44 Rdn. 45.

21 Eickmann GBVerfR Rdn. 21.

22 Dazu Keidel/Schmidt § 12 Rdn. 196 f.

23 Vgl. Eickmann GBVerfR Rdn. 22; Meikel/Böttcher Einl. F 88.

davon, ob der Erwerber das GB eingesehen hat oder nicht (**materielle Publizität** des GB). Die materielle Publizität ermöglicht einen *Erwerb kraft öffentlichen Glaubens* – man sollte den insoweit vielfach verwendeten Begriff des *gutgläubigen Erwerbs* vermeiden, da er das Mobiliarsachenrecht betrifft (vgl. § 932 Abs. 2 BGB, s. a. Einl. A 11, § 22 Rdn. 2).

b) Die Vermutung der Richtigkeit und der öffentliche Glaube des GB (§§ 891, 892, 893 BGB), die zu den wichtigsten Grundsätzen des bürgerlichen Rechts für den Erwerb und Verlust von Rechten an Grundstücken gehören (Einl. A 8, 11, 12), können nur deshalb unabhängig von einer konkreten Kenntnisnahme des GB-Inhalts Grundlagen des Grundstücksverkehrs sein, weil nach § 12 Abs. 1 S. 1 und S. 2 Fall 1 jedem die Einsicht in das GB und in die in Bezug genommenen Urkunden gestattet ist, der ein berechtigtes Interesse darlegt (**formelle Publizität** des GB). Dies wird noch dadurch verstärkt, dass der Einsichtnehmende nach § 12 Abs. 2 die Erteilung von Abschriften verlangen kann.

Das Recht, auch die noch nicht erledigten Eintragungsanträge einzusehen (§ 12 Abs. 1 S. 2 Fall 2) und Abschriften davon zu verlangen (§ 12 Abs. 2), steht im Zusammenhang mit der Verfahrensvorschrift des § 17 GBO und beschränkt sich deshalb auf die unerledigten Anträge, die das GBA bei seiner Entscheidung im Rahmen des § 17 beachten muss (dazu § 12 Rdn. 7, 8).

10. Legalitätsgrundsatz

Der Legalitätsgrundsatz beinhaltet zweierlei:

C 10

a) Das GBA hat im Antrags- und Amtsverfahren die Gesetzmäßigkeit jeder Eintragung und Löschung zu prüfen und (auch gegen den Willen der Beteiligten) alle im Einzelfall einschlägigen gesetzlichen Vorschriften materiell- und verfahrensrechtlicher, privat- und öffentlichrechtlicher Art zu beachten, auch bloße Ordnungsvorschriften, deren Verletzung eine Eintragung nicht unwirksam und das GB nicht unrichtig machen würde (Rdn. 73).

b) Das GBA hat die Pflicht, über die Richtigkeit des GB zu wachen, und darf nicht dabei mitwirken, das GB durch eine Eintragung unrichtig zu machen (Rdn. 66 ff.). Ein entsprechender Antrag, der im Übrigen den gesetzlichen Anforderungen gerecht wird, ist zurückzuweisen, wenn für das GBA feststeht, dass der Vollzug des Begehrens zur GB-Unrichtigkeit führte (Einzelheiten Rdn. 70 ff.).

II. Auslegung und Umdeutung im BGB und Grundbuchrecht

1. Bedeutung der Auslegung

Der Auslegung kommt im GBVerfR eine größere Bedeutung zu, als angenommen wird.²⁴ Die Auslegung darf nie die besonderen Umstände des Einzelfalles außer Acht lassen. Deshalb muss vor einer Verallgemeinerung veröffentlichter Entscheidungen ohne Prüfung ihrer Besonderheiten gewarnt werden.

C 11

²⁴ Meikel/Böhringer Einl. G 1; eingehend dazu Böhringer Rpfleger 88, 389 ff.; Wulf MittRhNotK 96, 41 ff.; DNotZ 97, 331 ff.; Schöner/Stöber Rdn. 172;

Demharter § 19 Rdn. 28 f.; krit. MünchKomm/Falkenberg § 1018 Rdn. 16 ff.; MünchKomm/Joost § 1105 Rdn. 24 ff.

2. Auslegungspflicht im Grundbuchrecht

C 12 Die durch § 242 BGB ergänzten Auslegungsvorschriften der §§ 133 und 157 BGB beherrschen als allgemeiner Rechtsgrundsätze das gesamte private und öffentliche, materielle und formelle Recht, auch das materielle und formelle Grundstücksrecht. Das GBA hat im Antrags- und Amtsverfahren die Pflicht, die Auslegungsgrundsätze zu berücksichtigen (Rdn. 25); die Beteiligten haben ein Recht auf deren Beachtung.²⁵

3. Allgemeine Auslegungsgrundsätze

C 13 a) **Auslegung bedeutet** Ermittlung des wirklichen Inhalts und Sinnes einer Erklärung, deren Wortlaut wegen Unklarheiten zu Zweifeln Anlass gibt. Die Auslegung darf nicht gegen den erklärten oder mutmaßlichen Willen nach objektiven Gesichtspunkten erfolgen²⁶ und nicht zu einer Umdeutung im Sinne des § 140 BGB führen,²⁷ wohl aber zu einer Berichtigung eines misslungenen Ausdrucks.

C 14 b) Um den wirklichen Willen zu erforschen, muss losgelöst vom buchstäblichen Sinn des Ausdrucks der Gesamthalt der Erklärung einschließlich aller Begleitumstände gewürdigt und der Zusammenhang aller einzelnen Teile in der Erklärung miteinander berücksichtigt werden.²⁸ **Ausgangspunkt** ist die Ermittlung des **inneren Willens des Erklärenden**, der auch bei vollständig abweichender Erklärung entscheidend ist, wenn der Empfänger ihn verstanden hat.²⁹ Im **nächsten Schritt** ist festzustellen, wie der **Erklärungsempfänger** die Willenserklärung bei objektiver Würdigung aller Umstände und mit Rücksicht auf Treu und Glauben zu verstehen hatte.³⁰

C 15 c) Bei Auslegung **formbedürftiger Erklärungen**³¹ stellt sich die Formfrage erst, wenn zuvor der Erklärungsinhalt durch Auslegung ermittelt worden ist.³² Dabei ist auch die Berücksichtigung von Umständen außerhalb der Urkunde zulässig und geboten.³³ Zur Wahrung der vorgeschriebenen Form muss aber der Wille in der Urkunde (bei der Auflassung in den in der Auflassungsform des § 925 Abs. 1 BGB abgegebenen Erklärungen) irgendeinen, wenn auch unvollkommenen Ausdruck in der formgemäßen Erklärung gefunden haben.³⁴ Selbst bei unrichtiger Bezeichnung des Vertragsgegenstands im Urkundentext (§ 311 b Abs. 1 BGB) gilt die gesetzliche Form bezüglich des wirklich gewollten Gegenstands als erfüllt, wenn beide Vertragspartner über den wirklich gewollten Gegenstand einig sind, ihn aber infolge eines beiderseitigen Irrtums unrichtig bezeichnet haben.³⁵ Für die Auflassungserklärung nach § 925 Abs. 1 BGB gilt materiellrechtlich das Gleiche, aber eine solcherart fehlerhaft beurkundete Auflassung kann nur mit einem Nachtragsvermerk in der Form des § 29 Abs. 1 S. 1 im GB-Verfahren verwendet werden (§ 22 Rdn. 12, § 28 Rdn. 10).

²⁵ BayObLGZ 52, 24/28; Meikel/Böhringer Einl G 8 m. w. N.

²⁶ BGHZ 19, 269/272 f.

²⁷ OGHZ 2, 201.

²⁸ BGH LM Nrn. 1, 3 zu § 133 B.

²⁹ BGH NJW 84, 721 m. w. N.

³⁰ BGH NJW 84, 721 m. w. N.

³¹ Dazu Köbl DNotZ 83, 207/212.

³² BGHZ 80, 242 = WM 81, 746; BGH WM 84, 91.

³³ BGH LM Nr. 1 zu § 133 A; BGHZ 63, 362; 86, 46.

³⁴ BGH LM Nr. 2 zu § 133 B; Nr. 19 zu § 125; BGHZ 63, 359/362; 74, 116/119f.; 87, 150/154; krit. zur sog. Andeutungstheorie MünchKomm/Mayer-Maly/Busche § 133 Rdn. 53 m. w. N.

³⁵ RGZ 61, 264/265; 63, 164/169; 73, 154/157; 133, 279/281; BGH LM Nr. 22 zu § 133 C = DNotZ 65, 38; WM 67, 701/702; NJW 69, 2043, 2045; WM 71, 1084/1085; 73, 869/870; BGHZ 87, 150/153ff.; siehe aber auch BGHZ 74, 116/119f. Zur Falschbezeichnung in formbedürftigen Verträgen siehe ferner Köbl DNotZ 83, 207/212; Hagen WM 81, 422/424; DNotZ 84, 267/284.

4. Besonderheiten bei der Auslegung im Grundbuchverkehr

Auf diesen allgemeinen Grundsätzen beruht auch die Auslegung im GB-Verkehr, für die zwei Besonderheiten von zusätzlicher Bedeutung sind:³⁶ **C 16**

a) Entsprechend der Aufgabe des GB, sichere Rechtsverhältnisse zu schaffen und das Vertrauen auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des GB-Inhalts zu schützen – insbesondere im Hinblick auf die formelle Publizität nach § 12 Abs. 1 S. 1 und S. 2 Fall 1 (Rdn. 9 Buchst. b) –, muss bei der Auslegung von GB-Erklärungen und des GB selbst dem Standpunkt eines objektiven Betrachters in besonderem Maße Rechnung getragen werden.³⁷

b) Da das GBA seine Tätigkeit auf die ihm vorgelegten Urkunden stützen muss und keine Amtsermittlungen anstellen und keine sonstigen Beweismittel verwerten darf, können für die Auslegung nur die für die Eintragung verwendbaren Urkunden, Unterlagen und Umstände herangezogen werden.³⁸

Diese Besonderheiten ergeben sich aus dem Bestimmtheits-, Beweis- und Publizitätsgrundsatz (Rdn. 7 ff.). Treffen diese Besonderheiten nicht zu, gelten die allgemeinen Auslegungsregeln. **C 17**

5. Auslegung von Gesetzen

a) Allgemeines

Gesetze sind in Anwendung des durch des § 133 BGB ausgesprochenen Gedankens so auszulegen, dass man durch Erforschung des Zwecks feststellt, was der Gesetzgeber gewollt hat, ohne dabei am Wortlaut zu haften.³⁹ Für die Auslegung ist nach der ständigen Rechtsprechung des BVerfG der in der Bestimmung zum Ausdruck kommende *objektive* Wille maßgebend, wie er sich aus dem Wortlaut und Sinnzusammenhang ergibt.⁴⁰ Ein abweichender Gesetzeswortlaut hindert insbesondere dann nicht, „wenn der zur Entscheidung stehende Interessenkonflikt bei Erlass des Gesetzes noch nicht ins Auge gefasst werden konnte“.⁴¹ Die Auslegung und Anwendung der Gesetze ist grundsätzlich Sache der Gerichte, aber die vom BVerfG nach Verfassungsrecht bestimmten Maßstäbe und Grenzen der Gesetzesauslegung sind für die Fachgerichte verbindlich.⁴² **C 18**

b) Besonderheiten für die GBO, dienende Funktion des Verfahrensrechts

Die GBO enthält Zweckvorschriften, die daher entsprechend ihrem Zweck ausgelegt werden müssen. Endzweck der Normen ist die Verwirklichung des materiellen Rechts; das GBVerfR hat also – wie jedes Verfahrensrecht⁴³ – eine **dienende Funktion** (Einl. A 15, 64 f.).⁴⁴ Eine Auslegung darf daher nicht dazu führen, eine materiellrechtliche Wertung ad absurdum zu führen. **C 19**

36 BayObLGZ 74, 112/114; 83, 118/123; 90, 51/55; Meikel/Böhringer Einl. G 15 ff., G 85 ff.

37 BGHZ 59, 205/208 f.; 60, 226/230 f.; 145, 16, 20 f.; BGH DNotZ 02, 721/722 = Rpfleger 02, 511.

38 BayObLG Rpfleger 82, 141.

39 BGHZ 2, 176/184; 3, 82/89.

40 BVerfGE 1, 299/312; 10, 234/244; 11, 126/130 ff.; 33, 265/294.

41 BGHZ 17, 266/275 f.; 18, 44/48 f.

42 BVerfGE 40, 88 ff. = Rpfleger 75, 294 f.

43 Vgl. BGHZ 10, 350/359; BGH NJW 60, 1947/1948.

44 Eickmann GBVerfR Rdn. 148, 227, 270.

6. Auslegung von Grundbucheintragungen

a) Nächstliegende Bedeutung von Eintragungsvermerk und Bewilligung

- C 20** GB-Eintragungen müssen nach ihrem Wortlaut und Sinn ausgelegt werden, wie er sich aus dem GB selbst und der zulässig in Bezug genommenen Bewilligung für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (s. a. Rdn. 16 Buchst. a); außerhalb dieser Urkunden liegende Umstände dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.⁴⁵ Aus diesem Grund können das Revisionsgericht⁴⁶ und das Rechtsbeschwerdegericht⁴⁷ (Rdn. 38) GB-Eintragungen stets selbständig auslegen. Zur Heranziehung weiterer Urkunden neben der Bewilligung siehe Rdn. 23.

b) Einzelfälle der Auslegung

- C 21** Beispielhaft werden nachfolgend Einzelfälle der Auslegung von GB-Eintragungen genannt: **BGH** DNotZ 66, 486 (**Baubeschränkung**); 69, 357 (**Grunddienstbarkeit** gewollt trotz Bezeichnung als beschränkter persönlicher Dienstbarkeit); 63, 436 (**Grundschuldzinsen**); 67, 756; 73, 20; 76, 16 (**Erbaurecht**); 65, 474 (**Fahrtrecht**); 71, 96 (**Identität** von Kauffläche mit vermessener Fläche); 74, 294/295 (**Nießbrauch**); 59, 240 (**Umfang** einer Dienstbarkeit); 63, 235/238 (**Vorkaufsrecht**); 66, 484; 76, 529 (**Wegerecht**).

BayObLG Rpfleger 76, 250 (**Berechtigter** einer Grunddienstbarkeit); BayObLGZ 77, 226/230; 78, 214/217 (als **Inhalt des SE** nach § 10 Abs. 2 WEG eingetragene Regelungen der Gemeinschaftsordnung); OLG Saarbrücken MittBayNot 05, 43 ff. (Lage der Flächen, an denen **Sondernutzungsrechte** bestellt werden sollen), OLG Stuttgart Rpfleger 81, 109 (**Wohnungseigentum**).

c) Widersprüchlichkeiten und Unklarheiten

- C 22** Für die Auslegung bilden das GB und die nach § 874 BGB in Bezug genommene Bewilligung eine Einheit (Einl. B 30).⁴⁸ Bei **widerspruchsvollem oder unklarem Eintragungsvermerk** entscheidet nach Ansicht des KG der Wortlaut der Bewilligung über den Inhalt der Eintragung.⁴⁹ Dem wird man zustimmen können.⁵⁰ Aus der Begründung der Entscheidung wird allerdings klar, dass das KG die Widersprüchlichkeit nur im Zusammenhang mit der Bewilligung festgestellt hat, so dass der Leitsatz eigentlich hätte lauten müssen: „Bei **Widersprüchen oder Unklarheiten zwischen dem Eintragungsvermerk und der in Bezug genommenen Bewilligung** entscheidet der Wortlaut der Bewilligung über den Inhalt der Eintragung.“ Das erscheint kaum mit dem Publizitätsprinzip (Rdn. 9) vereinbar: Welche Veranlassung sollte der von der Rechtsprechung stets angeführte „unbefangene Betrachter“ haben, dem Eintragungsvermerk, und damit der Arbeit des GBA, grundsätzlich zu misstrauen und sich auch bei einem Eintragungsvermerk, der alle seine Fragen beantwortet, die Bewilligung anzuschauen? Mit einem unbefangenen Vertrauen auf die Richtigkeit des GB wäre es dann wohl vorbei. Dem Eintragungsvermerk kommt deshalb eine dominie-

⁴⁵ RGZ 136, 232/234; BGHZ 47, 190/195 f.; 59, 205/208 f.; 60, 226/230 f.; 92, 351/355; 145, 16, 20 f.; BGH DNotZ 02, 721/722 = Rpfleger 02, 511; Meikel/Böhringer Einl. G 97, 104 m. w. N.

⁴⁶ BGHZ 37, 147/148 f.; 59, 205/208; 92, 351/355.

⁴⁷ KG DNotZ 56, 555/556; BayObLG Rpfleger 83, 143 = DNotZ 84, 565; Keidel/Meyer-Holz § 27 Rdn. 50.

⁴⁸ RGZ 113, 223/229; BGHZ 21, 34/41; 35, 378/381 f.; BGH DNotZ 02, 721/722; BayObLGZ 81, 117/119; 86, 513/516; OLG Düsseldorf NJW-RR 87, 1102; BayObLG MittBayNot 89, 312/313; Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 13.

⁴⁹ KG DNotZ 56, 555/556 f.

⁵⁰ Ebenso Meikel/Böhringer Einl. G 107.

rende rechtliche Bedeutung für den Inhalt des GB zu (Einl. B 30).⁵¹ Ein Vorzug der Bewilligung kommt allenfalls in Sonderfällen in Betracht.⁵²

d) Heranziehung in Bezug genommener Urkunden zur Auslegung

Es geht zu weit, für die Auslegung alle der Eintragung zugrunde liegenden Urkunden heranzuziehen, sofern sie nur jedermann zugänglich sind. Es sind nur solche öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden verwertbar, die die folgenden beiden Voraussetzungen erfüllen:⁵³ **C 23**

- aa) Im Eintragungsvermerk oder in der zum GB-Inhalt gewordenen Bewilligung (Rdn. 20, 22, Einl. B 30) muss auf diese Urkunden Bezug genommen worden sein. Nur dadurch wird ihre Bedeutung als „GB-Inhalt“ hervorgehoben. Bezugnahmen sind möglich auf Anlagen im Sinne § 9 Abs. 1 S. 2 BeurkG, andere GB-Eintragungen und öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden.⁵⁴ Wurde auf einen bestimmten Teil oder Abschnitt einer Urkunde verwiesen, ist zwar nur der Inhalt des GB, d. h. *Gegenstand* der Auslegung, aber als *Mittel* der Auslegung ist er dennoch verwertbar.⁵⁵ Dementsprechend sind in der Urkunde enthaltene Abreden auch dann zu berücksichtigen, wenn sie vereinbarungsgemäß nicht eingetragen werden sollen.
- bb) Die Urkunden müssen jedermann (wie das GB) zugänglich sein, was bei den in §§ 12, 124 GBO, § 46 GBV genannten Urkunden und Akten des gleichen Gerichts zutrifft (dazu auch § 35 Rdn. 68).

e) Heranziehung anderer Umstände zur Auslegung

Umstände außerhalb der genannten Urkunden dürfen zur Ermittlung des Inhalts und des Umfangs des eingetragenen Rechts nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.⁵⁶ Dazu gehören insbesondere Orientierungshilfen in der Natur, z. B. Bäume, Hecken, Zäune und Gräben;⁵⁷ das ist zwar anerkannt, aber im Hinblick auf den Bestimmtheitsgrundsatz wegen der leicht möglichen Veränderungen bedenklich. Karten, Skizzen, Lagepläne usw. sind gemäß § 9 Abs. 1 S. 3 BeurkG als zur Urkunde gehörig anzusehen, wenn sie darauf verweist;⁵⁸ die Verbindung mit Schnur und Prägesiegel ist nicht konstitutiv (vgl. Wortlaut § 44 S. 2 BeurkG). **C 24**

7. Auslegung der Bewilligung und anderer GB-Erklärungen

a) Auslegung einer Amtspflicht des GBA

Die Bewilligung und die sonstigen GB-Erklärungen (Einl. A 44 ff.) sind unter Beachtung des § 28⁵⁹ und der für ihre Auslegung gezogenen Grenzen (Rdn. 16 f.) der Auslegung zugänglich. **C 25**

51 Ertl MittBayNot 89, 297/299; Reuter MittBay-Not 94, 115/116.

52 Ertl MittBayNot 89, 297/299, der die vom KG entschiedene Konstellation auch für einen solchen Sonderfall hält.

53 Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 272; Meikel/Böhringer Einl. G 103 f.

54 BGH DNotZ 70, 567 Nr. 23.

55 Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 272; a. A. Vorauf. Einl. C 23; Weber DNotZ 72, 133/140 ff.; Meikel/Böhringer Einl. G 103.

56 RGZ 136, 232/234; BGHZ 47, 190/195 f.; 59, 205/208 f.; 60, 226/230 f.; 92, 351/355; 145, 16, 20 f.; BGH DNotZ 02, 721/722 = Rpfleger 02, 511; Meikel/Böhringer Einl. G 97, 104 m. w. N.

57 Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 274; Meikel/Böhringer Einl. G 104.

58 Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 274.

59 BayObLG DNotZ 83, 434; 88, 177; OLG Zweibrücken Rpfleger 88, 183; Böhringer Rpfleger 88, 389/391.

lich, die unter Beachtung der Grundsätze der §§ 133, 157 BGB und der Besonderheiten des GB-Verkehrs zu den Amtspflichten des GBA gehört.⁶⁰ GB-Erklärungen, insbesondere Bewilligungen⁶¹ als reine Verfahrenshandlung, unterliegen der freien Auslegung durch das Gericht der weiteren Beschwerde (§ 78 Rdn. 14).⁶²

b) Auslegung im Eintragsverfahren

- C 26** Zur Auslegung einer Bewilligung, die durch Bezugnahme zum Inhalt des GB geworden ist, ist, wie bereits erwähnt (Rdn. 20), auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Der Wille der an der GB-Erklärung Beteiligten ist gegenüber demjenigen zweitrangig, was ein potentieller Betrachter als objektiven Inhalt der GB-Erklärung ansehen muss.⁶³ Für das Eintragsverfahren, also die vorgelagerte Auslegung durch das GBA, kann im Grunde nichts anderes gelten, so dass auch andere Urkunden und Umstände einer Auslegung nur im beschriebenen Umfang (Rdn. 23 f.) zugrunde gelegt werden können. Diese Argumentation betrifft freilich die Bewilligung und die anderen GB-Erklärungen nur soweit, als eine Bezugnahme stattfinden soll (und nach § 44 Abs. 2 S. 1 muss).
- C 27** Stillschweigende oder schlüssige Erklärungen genügen dem GB-Verkehr nur ausnahmsweise, wenn sie ohne Widerspruch zum Inhalt der beurkundeten Erklärungen einen unbedingt zwingenden und eindeutigen Schluss zulassen.⁶⁴ Die Auslegung muss zu einem den Anforderungen des GB-Verkehrs an Klarheit und Bestimmtheit entsprechenden zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führen.⁶⁵ Es genügt nicht, dass das GBA einen eintragungsfähigen Inhalt als möglich erachtet⁶⁶ oder dass mehrere Auslegungen möglich sind, von denen jede zu einem anderen auslegungsfähigen Ergebnis führt.⁶⁷ Das GBA darf aber nicht alle entfernt liegenden Möglichkeiten heranziehen, für die keine konkreten Anhaltspunkte ersichtlich sind, und selbst naheliegenden Zweifeln am Erklärungsinhalt nicht nachgehen, wenn zur Behebung solcher Zweifel Umstände außerhalb der Eintragsunterlagen zu berücksichtigen wären, die nicht offenkundig sind.⁶⁸ Es ist vielmehr für die Auslegung vom Regelfall auszugehen.⁶⁹ Das GBA begeht keine Gesetzesverletzung, wenn es aufgrund einer rechtlich vertretbaren Auslegung die Eintragung vornimmt.⁷⁰
- C 28** Einzelne Beispiele aus der Rechtsprechung zur Auslegung einer Abtretungserklärung⁷¹, einer Aufgabenerklärung⁷², einer Auflassung⁷³, einer Eintragungsbewilligung⁷⁴, einem Löschungsantrag⁷⁵, einer Löschungsbewilligung⁷⁶, einer Löschungszustimmung⁷⁷, einer

60 KG DNotZ 58, 203; OLG Karlsruhe DNotZ 58, 257; OLG Köln Rpfleger 60, 56; KG DNotZ 68, 95; BayObLG Rpfleger 76, 304.

61 A. A. noch OLG Hamm Rpfleger 88, 404/405, aber stillschweigend aufgegeben in Rpfleger 98, 511.

62 Demharter § 78 Rdn. 15 m. w. N.

63 BayObLGZ 74, 112/115 = Rpfleger 74, 222.

64 BayObLG Rpfleger 76, 13 = DNotZ 76, 373.

65 KG DNotZ 58, 204; BayObLGZ 53, 333/335; 80, 108/113; 83, 118/123 = DNotZ 84, 563.

66 KG DNotZ 58, 204.

67 OLG Hamm DNotZ 70, 417.

68 BayObLG DNotZ 76, 371/374.

69 OLG Köln NJW 60, 1108; *Riedel* Rpfleger 66, 359.

70 KG Rpfleger 72, 58; OLG Frankfurt Rpfleger 76, 132.

71 BGH Rpfleger 69, 202.

72 BGHZ 60, 46/52 = DNotZ 73, 367/370.

73 BayObLGZ 74, 112/115 = DNotZ 74, 442; BayObLGZ 77, 189 = Rpfleger 77, 360; s. a. § 20 Rdn. 94.

74 BGH DNotZ 70, 567; BayObLG Rpfleger 76, 304; s. a. § 19 Rdn. 30.

75 BayObLGZ 73, 220.

76 BayObLGZ 76, 372; s. a. § 27 Rdn. 18.

77 BayObLG Rpfleger 80, 19; s. a. § 27 Rdn. 9.

Rangbeschaffungsbewilligung⁷⁸, einer Teilungserklärung⁷⁹ und einer Vollmacht⁸⁰ sowie zur Auslegung von GB-Erklärungen durch das Rechtsbeschwerdegericht⁸¹ (s. a. § 78 Rdn. 12 ff.).

8. Umdeutung von GB-Erklärungen

a) Die Umdeutung von Erklärungen (§ 140 BGB) ist im GB-Verfahren **nicht völlig ausgeschlossen**, sondern stets vom GBA mit den ihm zur Verfügung stehenden Mitteln zu prüfen, wenn GB-Erklärungen trotz Auslegung nicht zur Eintragung ausreichen.⁸² Zu den Besonderheiten beim **Antrag** siehe Rdn. 35 f. **C 29**

b) Eine Umdeutung setzt voraus, dass die GB-Erklärung mit dem durch Auslegung ermittelten Inhalt nicht zur gewünschten Eintragung führen kann, aber mit einem anderen Inhalt objektiv den Erfordernissen und dem wirtschaftlichen Ergebnis eines anderen eintragungsfähigen Rechts voll oder wenigstens weitgehend entspricht und mit diesem Inhalt nach dem hypothetischen Willen der Beteiligten bei Kenntnis der wahren Rechtslage gewollt wäre; dabei muss dieses Ergebnis aufgrund der vorgelegten Urkunden gefunden werden.⁸³ Ist die Erklärung in diesem Sinn umdeutungsfähig, dann ist das GBA wegen des Antragsgrundsatzes aber nicht ohne weiteres zur selbständigen Vornahme einer Eintragung mit dem durch die Umdeutung gefundenen Inhalt berechtigt (s. a. Rdn. 32, § 13 Rdn. 36).⁸⁴ Zumindest wird man das GBA für verpflichtet ansehen müssen, den Antragsteller vor der Eintragung anzuhören (vgl. Rdn. 58).

c) Eine Umdeutung ist unzulässig, wenn diese Voraussetzungen nicht mit der für das GB-Verfahren erforderlichen Klarheit festgestellt werden können.⁸⁵ Entgegen *Hieber*⁸⁶ kann der hypothetische Wille der Beteiligten nicht gegen ihren Willen und nicht nach rein objektiven Gesichtspunkten ermittelt werden.⁸⁷ **C 30**

9. Umdeutung von Grundbucheintragungen

a) Grundsätzliche Zulässigkeit

Die Umdeutung einer unwirksamen Eintragung in eine wirksame wird von vielen Stimmen unter Hinweis auf den hoheitlichen Charakter der Eintragung und die Publizitätsfunktion des GB verneint.⁸⁸ Der vielfach angeführte öffentliche Glaube⁸⁹ spricht jedenfalls nicht gegen die Umdeutung: Der Einsichtnehmende muss ebenso wie der nachfolgend Eingetragene aufgrund des äußeren Anscheins im laienhaften Verständnis von einer wirksamen Eintragung ausgehen. Erkennen sie die Unwirksamkeit, so haben sie redlicherweise ihre **C 31**

78 BayObLG DNotZ 80, 230.

79 BayObLGZ 78, 305/307.

80 OLG Köln Rpfleger 81, 440; BayObLG DNotZ 97, 470 ff. m. Anm. *Brambring*; s. a. § 19 Rdn. 185, § 20 Rdn. 90.

81 BayObLG DNotZ 80, 100; 82, 254.

82 KG Rpfleger 68, 50/51; BayObLG Rpfleger 97, 373.

83 BayObLG Rpfleger 97, 373; Bauer/von Oefele/*Bauer* AT I Rdn. 70; Meikel/*Böhringer* Einl. G 132 f.; *Demharter* § 19 Rdn. 30; *Schöner/Stöber* Rdn. 173.

84 *Staudinger/Gursky* § 873 Rdn. 66; a. A. Voraufl. Einl. C 29.

85 OLG Hamm Rpfleger 57, 117; KG Rpfleger 68, 50/51; OLG Düsseldorf DNotZ 77, 305/307;

OLG Stuttgart OLGZ 79, 21/25; BayObLGZ 83, 117/123; OLG Bremen OLGZ 87, 10/11; BayObLG Rpfleger 97, 373.

86 DNotZ 54, 304.

87 BGHZ 19, 269/272 f.

88 BayObLG NJW-RR 97, 1511/1512 = DNotZ 98, 295/298 (nur *obiter dictum*); Voraufl. Einl. C 31; *Demharter* § 53 Rdn. 4; *Staudinger/Gursky* § 873 Rdn. 276; *MünchKomm/Mayer-Maly/Busche* § 140 Rdn. 7; *Staudinger/Roth* § 140 Rdn. 10 a. E.; w. N. bei Meikel/*Böhringer* Einl. G 139 und Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 33; offengelassen BayObLG Mitt-BayNot 95, 460/461.

89 So *Staudinger/Gursky* § 873 Rdn. 276; *MünchKomm/Mayer-Maly/Busche* § 140 Rdn. 7; *Staudinger/Roth* § 140 Rdn. 10 a. E.

Rechtskenntnis auch dahingehend einzusetzen, die Eintragung umzudeuten.⁹⁰ Ausgehend davon, dass § 140 BGB einen allgemeinen Rechtsgedanken ausspricht und dass eine Auslegung nicht klar gegen die Konversion abgrenzbar ist, muss man es **grundsätzlich für möglich halten, eine Grundbucheintragung zu konvertieren**.⁹¹ Dem Grundsatz sind wegen der notwendigen Klarheit und Bestimmtheit enge Grenzen gesetzt. Die Umdeutung darf nicht zu einem Mehr führen, sondern **nur zu einem Minus oder zu einem inhaltlich und wirtschaftlich ähnlichen Aliud**.⁹²

- C 32** Das Verbot für das GBA, ohne weiteres eine Eintragung aufgrund umgedeuteter Erklärungen (Rdn. 29 a. E.) vorzunehmen, und die sogleich (Rdn. 35 f.) erörterten Einschränkungen bei der Umdeutung des Antrags sprechen nicht gegen die Zulässigkeit der Eintragungskonversion und stehen auch nicht im Widerspruch dazu, denn bei beidem geht es darum zu fragen, wie sich das GBA richtigerweise zu verhalten hat. Wurde aber eine unwirksame Eintragung vorgenommen, so muss man mit den Gegebenheiten umgehen und eine vernünftige Lösung suchen. Schließlich ist auch zu bedenken, dass das GBA ja mit der Vornahme der unwirksamen Eintragung einen Gesetzesverstoß begangen hat, dessen Folgen mit der Umdeutung gemildert werden können.

b) Bestand des konvertierten Rechts von Anfang an

- C 33** Die Konversion schafft nicht an irgendeinem Tage nach der Eintragung etwas Neues, sondern bezieht sich auf das eingetragene Recht, so dass es mit dem umgedeuteten, d. h. gesetzlich erlaubten Inhalt von Anfang an bestand – wenn man will, kann man also von einer Wirkung kraft Gesetzes reden.⁹³ Hierbei von einer Rückwirkung zu reden, diese gar zu verneinen, falls nachfolgende Rechte eingetragen wurden,⁹⁴ geht folglich am Problem vorbei.⁹⁵ Ein **später eingetragener Berechtigter** hat sein Recht nur mit **Rang nach der (konvertierten) Eintragung** erworben, weil die materielle Publizität des Grundbuchs – auf den öffentlichen Glauben berufen sich diejenigen⁹⁶, die eine angebliche Rückwirkung verneinen wollen – einer Umdeutung nicht im Wege steht (Rdn. 31).⁹⁷
- C 34** Zur **Klarstellung** ist es in diesem Falle möglich und empfehlenswert, den zulässigen – wirklichen! – Inhalt des Rechts **in der Veränderungsspalte** zu beschreiben.⁹⁸ Der von *Böhringer*⁹⁹ und *Demharter*¹⁰⁰ vorgeschlagene Weg der **Amtslöschung und Neueintragung** ist weder möglich noch notwendig. Die Löschung nach § 53 Abs. 1 S. 2 ist **nicht möglich**, weil eine in dem in Rdn. 31 geschilderten Umfang zulässige Umdeutung kraft Gesetzes erfolgt und somit im Ergebnis gar keine inhaltlich unzulässige Eintragung vorliegt. Die Löschung ist nicht notwendig, weil der Antrag vollzogen wurde und etwaige Unklarheiten durch den dargestellten Vermerk beseitigt werden.¹⁰¹

90 Vgl. Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 33; MünchKomm/*Wacke* § 873 Rdn. 55; s. a. die Argumentation des LG Darmstadt Rpfleger 04, 349/350.

91 OLG Jena JW 29, 3319; LG Darmstadt Rpfleger 04, 349 f.; *Dümig* ZfIR 02, 960/964; Bauer/von Oefele/*Meincke* § 53 Rdn. 28; Meikel/*Streck* § 53 GBO Rdn. 33; MünchKomm/*Wacke* § 873 Rn. 55; w. N. bei Bauer/von Oefele/*Meincke* a. a. O.

92 *Dümig* ZfIR 02, 960/964; Bauer/von Oefele/*Meincke* § 53 Rdn. 28; Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 33; MünchKomm/*Wacke* § 873 Rdn. 55.

93 Vgl. Palandt/*Heinrichs* § 140 Rdn. 1; Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 33.

94 So z. B. 4. Aufl. Einl. C 31; Meikel/*Böhringer* Einl. G 140; Staudinger/*Ertl* 12. Aufl. (1989) § 873 Rdn. 168.

95 Vgl. auch Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 33; MünchKomm/*Wacke* § 873 Rdn. 55.

96 Fn. 94.

97 *Dümig* ZfIR 02, 960/964.

98 *Dümig* ZfIR 02, 960/964; Bauer/von Oefele/*Meincke* § 53 Rdn. 20; Meikel/*Streck* § 53 Rdn. 27 f.

99 Meikel/*Böhringer* Einl. G 140.

100 *Demharter* § 53 Rdn. 4.

101 *Dümig* ZfIR 02, 960/964.

10. Auslegung und Umdeutung des Antrags und anderer Verfahrenshandlungen

Der Antrag und die Vollmacht zur Stellung eines Antrags sowie andere Verfahrenshandlungen, die eine Eintragung verhindern sollen (z. B. Widerruf der Eintragungsbewilligung) oder eine andere Tätigkeit des GBA begehren oder gestatten (Einl. A 50), sind natürlich ebenfalls auslegungsfähig.¹⁰² Der Antrag soll umgedeutet werden können, „wenn die vorgelegten Urkunden eine abschließende Würdigung gestatten und keine Ermittlungen, die unzulässig wären, erforderlich sind.“¹⁰³ Gewisse Zweifel sind hier angebracht (s. a. Rdn. 29), doch letztlich ohne Auswirkung: **C 35**

Bevor das GBA in solchen Fällen eine Eintragung oder andere begehrte Maßnahme vornimmt oder ablehnt, muss demjenigen, dessen Erklärung umgedeutet werden soll, und denjenigen Beteiligten, die dadurch in ihren grundbuchmäßigen oder verfahrensmäßigen Rechten betroffen werden, rechtliches Gehör (Rdn. 58) gewährt werden. Die darauf folgende Einlassung oder gar das Schweigen können dann der endgültigen Entscheidung zugrunde gelegt werden. Es wird sich im Ergebnis darum handeln, dass die ursprüngliche Erklärung nun als in dem umgedeuteten Sinne modifiziert anzusehen ist. **C 36**

11. Auslegung gerichtlicher und behördlicher Hoheitsakte

Bei der Auslegung kommt es auf den nach außen erkennbaren Willen des Gerichts an, nicht auf die subjektive Beurteilung des Richters oder der Parteien.¹⁰⁴ Gleiches muss für Verwaltungsakte gelten.¹⁰⁵ Das GBA legt diese Hoheitsakte selbständig aus, soweit es für eine Eintragung notwendig ist.¹⁰⁶ **C 37**

12. Nachprüfung der Auslegung im Beschwerdeverfahren

Da das Beschwerdegericht vollständig an die Stelle des GBA tritt, ist es natürlich nicht an eine Auslegung durch das GBA gebunden (§ 77 Rdn. 5); es prüft umfassend und erneut die gesamte Angelegenheit.¹⁰⁷ Das Gericht der weiteren Beschwerde hat nach § 78 S. 1 nur ein Nachprüfungsrecht in rechtlicher Hinsicht, es handelt sich mithin um eine Rechtsbeschwerde. Das Rechtsbeschwerdegericht hat aber ein eigenes Recht zur Auslegung von GB-Erklärungen (insbesondere Antrag¹⁰⁸ und Bewilligung¹⁰⁹), anderen Verfahrenshandlungen¹¹⁰ und GB-Eintragungen einschließlich aller in Bezug genommenen Urkunden¹¹¹ sowie Verwaltungsakten und Gerichtsentscheidungen¹¹² (§ 78 Rdn. 12 ff.).¹¹³ **C 38**

102 Vgl. BayObLG DNotZ 79, 428/429; NJW-RR 86, 380 (in DNotZ 86, 238f. nicht abgedruckt); Meikel/Böhringer Einl. G 83.

103 OLG Köln JMBL NRW 82, 76/77 (in Rpfleger 82, 61 und DNotZ 82, 442ff. nicht abgedruckt) m. w. N.

104 RGZ 109, 375/380; 119, 362/364; 147, 27/29f.; Meikel/Böhringer Einl. G 84; MünchKomm/Mayer-Maly/Busche § 133 Rdn. 38.

105 S. a. Meikel/Böhringer Einl. G 84.

106 Vgl. Meikel/Böhringer Einl. G 84.

107 Meikel/Böhringer Einl. G 111 ff.

108 BayObLG DNotZ 79, 428/429.

109 Demharter § 78 Rdn. 15 m. w. N.; a. A. noch OLG Hamm Rpfleger 88, 404/405, aber stillschweigend aufgegeben in Rpfleger 98, 511.

110 Keidel/Meyer-Holz § 27 Rdn. 50.

111 KG DNotZ 56, 555/556; BayObLG Rpfleger 83, 143 = DNotZ 84, 565; Keidel/Meyer-Holz § 27 Rdn. 50.

112 Keidel/Meyer-Holz § 27 Rdn. 50.

113 Meikel/Böhringer Einl. G 114f.; Demharter § 78 Rdn. 15 ff.

13. Nachprüfung der Auslegung in anderen Verfahren

- C 39** Im Zivilprozess und anderen Verfahren ist das erkennende Gericht in seiner Entscheidung über die Auslegung des GB-Inhalts, der GB-Erklärungen und der dinglichen Willenserklärungen völlig frei, gleichgültig, ob der Prozess über dingliche Rechte und Ansprüche oder über Haftpflichtfragen geführt wird.¹¹⁴ Auch das Revisionsgericht hat das freie Auslegungsrecht.¹¹⁵

III. Grundlagen der Pflichten des Grundbuchamts

1. Allgemeines

- C 40** Das GBA ist als Gericht an Recht und Gesetz gebunden, Art. 20 Abs. 3 GG. Davon werden die Normen des GBVerfR auf jeden Fall erfasst, und damit auch insbesondere der Antrags-, Bewilligungs-, Voreintragungs-, Prioritäts- und Beweisgrundsatz. Die GBO enthält, anders als z. B. die Preußische Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872¹¹⁶ in ihrem § 46 Abs. 1, keine Norm, die ausdrücklich besagt, das GBA habe die „Rechtsgültigkeit der vollzogenen Auflassung, Eintragungs- oder Löschungsbewilligung nach Form und Inhalt zu prüfen“¹¹⁷. Schon die Motive befinden hierzu:¹¹⁸

Die Prüfungspflicht des Grundbuchamtes braucht nicht hervorgehoben zu werden; denn sie ergibt sich daraus, daß dem Grundbuchamte die Anordnung der Eintragung übertragen ist und daß das Gesetz die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Anordnung bestimmt.

Dem ist nichts mehr hinzuzufügen; zu Einzelheiten siehe Rdn. 60 ff.

2. Rechtsgrundlagen der Amtspflichten

- C 41** Rechtsgrundlagen der dem GBA obliegenden Pflichten sind das GBVerfR und das materielle Recht. Das Fehlen einer konkreten Handlungsanweisung in Gesetzesform ist unerheblich. Derartiges gehört nämlich nicht in ein Gesetz, sondern allenfalls in Verwaltungsvorschriften (Dienstanweisungen). Derjenige, der mit Grundbuchsachen betraut wurde, sollte schon aufgrund seiner Ausbildung in der Lage sein, dem Gesetz das für seine Arbeit Notwendige zu entnehmen. Manchem, das zu diesem Problemkreis gesagt wird, kann man also nur mit Unverständnis begegnen.

3. Rechte und Pflichten des GBA

- C 42** Es ist nicht sinnvoll, von Rechten des GBA zu sprechen. Das GBA hat die Pflicht, das GB zu führen und eingehende Anträge zu bearbeiten. Dabei hat es die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Eine inhaltliche Prüfung, die es sodann vornimmt, ist schlichtweg seine gesetzliche Aufgabe. Im Gegenteil, die Beteiligten haben ein Recht darauf, dass das GBA seinen gesetzlichen Pflichten nachkommt und sich in deren Grenzen bewegt.

114 Meikel/Böhringer Einl. G 116.

115 RGZ 136, 232/234; 142, 156/159; BGHZ 37, 147/148 f.; 59, 205/208; 92, 351/355.

116 GS S. 446 ff.

117 So der genannte § 46 Abs. 1 S. 1 der preußischen GBO.

118 Mot. GBO S. 86; s. a. Dümig Rpfleger 04, 1/13.

4. Rechte und Pflichten der Beschwerdegerichte

Hier gilt das Gleiche. Auch das Beschwerde- und das Rechtsbeschwerdegericht treten dem Antragsteller nicht gegenüber als jemand, der Ansprüche stellen kann. **C 43**

Das (Erst-)Beschwerdegericht tritt an die Stelle des GBA, aber wegen der Möglichkeit für den Beschwerdeführer, nach § 74 neue Tatsachen und Beweise vorzulegen, ist es möglich, dass das Beschwerdegericht eine seinerzeit richtige Entscheidung des GBA aufheben muss. **C 44**

5. Die Amtspflichten im Antrags- und Amtsverfahren

Zwischen diesen beiden Verfahrensarten bestehen grundlegende Unterschiede (Rdn. 3). Deshalb können die Pflichten des GBA im Antrags- und Amtsverfahren nicht gleich sein (dazu Rdn. 49 ff.). **C 45**

6. Folgen der Verletzung gesetzlicher Vorschriften durch das GBA

a) Verfahrensrechtlich

Hat das GBA unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen, so hat es wegen seiner Gesetzesbindung die dadurch entstandene Rechtslage zu prüfen und je nach dem Ergebnis seiner Prüfung **C 46**

aa) von Amts wegen selbst tätig zu werden (z. B. Amtswiderspruch, Amtslöschung, Umdeutung und Klarstellung [siehe Rdn. 34], Behebung des Mangels; vgl. Einl. B 9, 46, § 22 Rdn. 9 ff., § 53 Rdn. 2 ff., 14 ff.) oder,

bb) falls dies ausscheidet, eine Antragstellung der Beteiligten zur Berichtigung des GB anzuregen (§ 22 Rdn. 116) und

cc) über einen ggf. noch nicht erledigten Antrag zu entscheiden (Einl. B 45).

b) Materiellrechtlich

Die Verletzung einer Amtspflicht erfüllt den objektiven Tatbestand der Amtshaftung nach Art. 34 GG, § 839 Abs. 1 BGB. Auch die pflichtwidrige Verweigerung oder Verzögerung einer dem GBA obliegenden Amtshandlung (z. B. GB-Eintragung) ist eine Amtspflichtverletzung.¹¹⁹ Richter und Rechtspfleger des GBA genießen das Richterprivileg des § 839 Abs. 2 BGB nicht, weil GB-Eintragungen und Entscheidungen nach § 18 das maßgebliche Kriterium der materiellen Rechtskraft¹²⁰ nicht erfüllen (Einl. A 63). **C 47**

Sachenrechtlich hat die Gesetzesverletzung als solche keine Folgen. Das GB ist nur dann unrichtig, wenn sich Einigung (ggf. einseitige Erklärung, dazu Einl. A 39 Buchst. a) und Eintragung nicht decken (Einl. A 39 ff., § 22 Rdn. 25 f.). **C 48**

IV. Pflichten des Grundbuchamts im Amtsverfahren

1. Ausnahmecharakter, öffentliches Interesse als Grund

Nur ausnahmsweise wird das GBA von Amts wegen tätig. Es muss in diesen Fällen ohne Antrag und sogar gegen den Willen der Beteiligten tätig werden, weil das Gesetz das öffent- **C 49**

¹¹⁹ Vgl. BGH DNotZ 82, 238 ff.; Palandt/Thomas § 839 Rdn. 114.

¹²⁰ BGHZ 51, 326/329; BGH NJW 03, 3693/3696/3698; Palandt/Sprau § 839 Rdn. 65.

liche Interesse an der Richtigkeit und Vollständigkeit des GB über die privaten Interessen stellt. Zu den Einzelfällen § 13 Rdn. 3 ff.

2. Umfang der Pflichten

- C 50** In einem Amtsverfahren hat das GBA nach § 12 FGG die Pflicht, selbständig den Sachverhalt aufzuklären und die notwendigen Beweise im Strengbeweisverfahren nach § 15 FGG, ggf. auch im Freibeweisverfahren¹²¹, zu erheben.¹²² Für einzelne Verfahrensarten gelten zusätzliche Sondervorschriften, z. B. für das GB-Anlegungsverfahren (§ 3 Rdn. 7 ff.), den GB-Berichtigungszwang nach §§ 82 ff., die Löschung gegenstandsloser Eintragungen gemäß §§ 84 ff., das Rangklarstellungsverfahren nach §§ 90 ff. und die Wiederherstellung von Grundbüchern nach § 123. Das GBA hat diejenigen anzuhören, deren grundbuchmäßige oder materielle Rechte durch die angestrebte Maßnahme beeinträchtigt werden können (Rdn. 58); in eilbedürftigen Fällen ist der Anspruch auf rechtliches Gehör eingeschränkt, insbesondere, wenn ansonsten der Verfahrenszweck vereitelt zu werden droht.¹²³

V. Pflichten des Grundbuchamts im Antragsverfahren

1. Oberster Grundsatz des Antragsverfahrens

- C 51** Das Gesetz überlässt die Wahrung der Interessen an der Richtigkeit und Vollständigkeit des GB den Beteiligten selbst, indem es eine Eintragung in das GB grundsätzlich aufgrund der bloßen Bewilligung des verlierenden Teils zulässt. Das GBA darf nicht ohne oder gegen den Willen der Beteiligten tätig werden, nicht über den Antrag hinausgehen und nicht hinter ihm zurückbleiben. (Rdn. 3, § 13 Rdn. 1, 6). Es hat über jeden Antrag zu entscheiden, entweder durch Eintragung oder Löschung, Antragszurückweisung oder vorläufig durch Zwischenverfügung (§ 18). Bei mehreren Anträgen lässt § 16 Abs. 2 eine Bestimmung durch den Antragsteller zu, dass der eine Antrag nicht ohne den anderen erledigt werden darf; § 17 bestimmt, welcher Antrag zuerst erledigt werden muss. Der Antragsteller hat ein Recht darauf, dass das GBA die Eintragung vornimmt, sobald alle Eintragungsvoraussetzungen (Rdn. 80, Einl. A 40) vorliegen, da er – soweit der Eintragungsgrundsatz gilt – die erstrebten materiellrechtlichen Wirkungen nicht ohne Mitwirkung des GBA herbeiführen kann (Einl. A 1).

2. Rechtsgrundlagen der Eintragungspflicht

- C 52** Formellrechtlich wird die Eintragungspflicht des GBA im Antragsgrundsatz des § 13 Abs. 1 deutlich und in § 18, der klar macht, dass die Möglichkeit der Antragszurückweisung eingeschränkt ist. Materiellrechtlich ergibt sich dies aus den Normen, die die Eintragung für eine Rechtsänderung fordern, also insbesondere die §§ 873 Abs. 1, 875, 877 BGB.
- C 53** Das GBA muss selbst entscheiden. Aussetzung und Ruhen des Verfahrens oder Verweisung auf den Prozessweg sind dem GBVerfR fremd (§ 18 Rdn. 47). Eine bestimmte Frist kennt die GBO nicht. Aus der möglichen Fristsetzung zur Behebung eines Mangels nach § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 wird man bereits einfachrechtlich die Pflicht des GBA zur Entscheidung innerhalb angemessener Frist folgern können; verfassungsrechtlich folgt das aus dem Justiz-

¹²¹ Dazu Keidel/Schmidt § 12 Rdn. 196 f.

¹²² Eickmann GBVerfR Rdn. 21.

¹²³ Eickmann GBVerfR Rdn. 25 f.

gewährungsanspruch, der auch das Recht auf eine Entscheidung in angemessener Zeit beinhaltet.¹²⁴ Wenn die Warn- und Schutzfunktion des GB (vgl. Einl. A 10) es gebietet, hat das GBA solche Anträge, an deren schneller Erledigung ein sachlich berechtigtes Interesse besteht, bevorzugt zu behandeln, falls § 17 nicht entgegensteht.

3. Ermittlung, Beweiserhebung und Beweissicherung

a) Feststellungslast des Antragstellers

Im Antragsverfahren gilt § 12 FGG nicht. Das GBA hat keine Sachverhaltsermittlungen und Beweiserhebungen vorzunehmen.¹²⁵ Der Antragsteller muss die Entscheidungsgrundlagen in der vorgeschriebenen Form selbst beschaffen und dem GBA vorlegen, auch im GB-Berichtigungsverfahren aufgrund nachgewiesener Unrichtigkeit nach § 22, in dem der Antragsgrundsatz mit allen sich daraus ergebenden Folgen gilt (§ 22 Rdn. 116). Er trägt die Gefahr der Zurückweisung, wenn er dem GBA nicht die erforderliche Gewissheit über das Bestehen aller Eintragungsvoraussetzungen verschaffen kann (sog. Feststellungslast); für eintragungshindernde Umstände gilt jedoch das Gegenteil.¹²⁶ Das GBA hat jedoch die von der Eintragung Betroffenen, also die am Verfahren materiell Beteiligten, selbst zu ermitteln.¹²⁷ Schwerwiegende Bedenken werden in der Rechtsprechung und Literatur gegen die Verwertung pflichtwidrig erhobener oder zurückbehaltener Beweise geltend gemacht.¹²⁸

C 54

b) Verwahrungspflichten des GBA

Das GBA hat nach § 10 Abs. 1 S. 1 Urkunden aufzubewahren, auf die eine Eintragung sich gründet oder Bezug nimmt. Außerhalb eines Antragsverfahrens hat das GBA keine Pflicht zur Verwahrung von Urkunden, die nicht nach § 10 Abs. 1 S. 1 Gegenstand der Verwahrungspflicht sind. Das GBA ist jedoch befugt, solche Unterlagen zu den Akten zu nehmen, die im Hinblick auf seine Pflicht, die materiellrechtliche Richtigkeit des GB zu wahren (Rdn. 66 ff.), für spätere Eintragungen wichtig werden könnten.¹²⁹ Bedeutsam ist dies auch für die in Einl. B 69 geschilderte Kundgabe der organschaftlichen Vertretungsmacht eines Gesellschafters einer rechtsfähigen GbR durch Vorlage des Gesellschaftsvertrages, wenn die Gesellschaft Erwerberin eines nicht unter § 20 fallenden Rechts war und somit keine Pflicht zum Nachweis der Vertretungsmacht bestand.

C 55

4. Hinweispflicht des GBA

a) Der Gedanke einer Aufklärungs- oder, um eine Verwechslung mit der Sachverhaltsaufklärung zu vermeiden, besser: Hinweispflicht des GBA steckt schon hinter § 18, aber er ergibt sich insbesondere aus § 1 FGG i. V. m. § 139 ZPO. Verfassungsrechtlich ist zudem eine solche Pflicht Art. 3 Abs. 1 GG zu entnehmen.¹³⁰

C 56

124 Vgl. Dreier/Schulze-Fielitz GG Art. 19 IV Rdn. 37 (2. Aufl.), Art. 20 (Rechtsstaat) Rdn. 197 ff.

125 BGHZ 30, 255/258; 35, 135/139; BayObLG Rpfleger 97, 15/16; Demharter § 1 Rdn. 46, § 13 Rdn. 5; Meikel/Böttcher Einl. F 81 ff.

126 Meikel/Böttcher Einl. F 107 ff.

127 BayObLG Rpfleger 97, 15/16.

128 KG OLG 43, 173; Rpfleger 68, 224/225; BayObLGZ 73, 246/249; Wolfsteiner DNotZ 87, 67/70 ff.; Ertl DNotZ 90, 684/700 f.

129 BayObLGZ 75, 264/266 = Rpfleger 75, 360; BayObLG DNotZ 90, 739/740 f.; a. A. Vorauf. Einl. C 55; Ertl DNotZ 90, 684/700 f. unter Hinweis auf BGHZ 84, 202/207 f. = DNotZ 83, 309/312.

130 Vgl. BVerfG NJW 93, 1699 = Rpfleger 93, 32; Meikel/Böttcher Einl. F 67.

- C 57 b)** Die Aufklärungspflicht hat im Antragsverfahren Grenzen.¹³¹ Das GBA hat auf Vervollständigung der Unterlagen und Beseitigung derjenigen **berechtigten Zweifel** hinzuwirken, die **aufgrund konkreter Umstände des Einzelfalles** befürchten lassen, dass das GB durch die begehrte Eintragung dauernd unrichtig wird.¹³² Dies erfolgt im Rahmen der Hinweispflicht oder zur Gewährung rechtlichen Gehörs. Eine Zwischenverfügung ist aber nicht statthaft, man wird jedoch in entsprechender Anwendung des § 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 dem GBA eine Fristsetzung zur Beibringung derjenigen Beweise gestatten, die seine Bedenken entkräften.¹³³

5. Rechtliches Gehör

- C 58 a)** Art. 103 Abs. 1 GG bestimmt, dass jedermann „vor Gericht“ Anspruch auf rechtliches Gehör hat. Das BVerfG hat im Jahr 2000 entschieden, dass für Verfahren vor dem Rechtspfleger die Norm nicht anwendbar ist, die Anhörungspflicht sich vielmehr aus dem Grundsatz des fairen Verfahrens ergibt.¹³⁴ Wenngleich sich daraus für den Beteiligten letztlich keine Unterschiede ergeben, ist auf Folgendes hinzuweisen: Der Entscheidung lag ein Fall zugrunde, der sich vor dem 3. RpfLGÄndG vom 6. 08. 1998¹³⁵ zugetragen hatte, so dass das BVerfG grundsätzlich nur darüber entscheiden konnte, wie es sich für Rechtspflegerentscheidungen vor dem 1. Oktober 1998 verhält. Das BVerfG begründete seinen Beschluss mit Verweisen auf frühere Entscheidungen, die auf solchen Normen des RPFVG basierten, die gerade durch das 3. RpfLGÄndG geändert oder sogar abgeschafft wurden.¹³⁶ Folglich gilt *de lege lata*, dass die Pflicht zur Gewährung des rechtlichen Gehörs auch in Verfahren vor dem Rechtspfleger sich nach Art. 103 Abs. 1 GG bestimmt.¹³⁷
- C 59 b)** Im Antragsverfahren ist das rechtliche Gehör dadurch gewahrt, dass das GBA zur Eintragung die Bewilligung aller Personen benötigt, deren Rechtsstellung durch die Eintragung ungünstiger gestaltet wird oder werden kann (§ 19 Rdn. 47 f.; zur GB-Berichtigung aufgrund nachgewiesener Unrichtigkeit siehe § 22 Rdn. 119), und vor Antragszurückweisung durch Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 – betrifft nur Fälle mit rückwirkender Heilbarkeit der Eintragungshindernisse) oder Aufklärungsverfügung (§ 1 FGG i. V. m. § 139 ZPO, Rdn. 56) Gelegenheit zur Stellungnahme geben muss. In Amtsverfahren hat das GBA diejenigen anzuhören, deren grundbuchmäßige oder materielle Rechte durch die angestrebte Maßnahme beeinträchtigt werden können (Rdn. 50).

6. Prüfungspflicht des GBA

a) Allgemeines

- C 60** Aufgrund der Bindung des GBA an Recht und Gesetz (Art. 20 Abs. 3 GG) hat es die Einhaltung der Normen des GBVerfR zu überwachen. Die Prüfungspflicht umfasst aber auch materiellrechtliche Fragen, die insbesondere für die Eintragungsfähigkeit (Einl. B 1 ff.) und

131 Dazu Meikel/Böttcher Einl. F 67.

132 BGHZ 35, 135/139 f.; OLG Hamm Rpfleger 73, 137; BayOBLGZ 74, 336/340 = Rpfleger 74, 396.

133 Ertl DNotZ 90, 684/701; s. a. Staudinger/Gursky § 891 Rdn. 72.

134 BVerfGE 101, 397 ff. = Rpfleger 00, 205 ff.; krit. Eickmann Rpfleger 00, 245; Heß/ Vollkommer, JZ 00, 785/786 f.; Pawlowski, JZ 00, 913/915 f.; Gottwald, FamRZ 00, 1477/1477 f.; Habscheid, Rpfleger 01, 209/210 ff.

135 BGBl. I S. 2030.

136 Einzelheiten: Dümig Rpfleger 01, 469/472 f./474 ff.; 02, 556/557 f.; 04, 345; zust. Mielke, ZRP 03, 442/445.

137 Ebenso für das Grundbuchverfahren Meikel/Böttcher Einl. F Rn. 69; Holzer/Kramer 3. Teil Rdn. 22; siehe auch OLG München FGPrax 05, 193/195 (Nr. 7).

für die Wahrung der Richtigkeit des GB (Rdn. 66 ff.) zu beurteilen sind. Der Mindestumfang der Prüfung ergibt sich aus dem Antrag und den vorgelegten Eintragungsunterlagen. Zum schuldrechtlichen Grundgeschäft siehe Einl. A 42 f.

b) Keine Begrenzung durch und auf Antrag und Bewilligung

Der Umfang der Prüfung kann nicht durch die Beteiligten begrenzt werden. Der Antragsteller bestimmt mit seinem Begehren nur die Richtung der Prüfung. Das GBA hat alle ihm zur Verfügung stehenden Informationen zu nutzen, um das Vorliegen der Eintragungsvoraussetzungen festzustellen. Insofern wird die Prüfung durch die Beteiligten beschränkt oder determiniert. Die fehlende Beschränkung korrespondiert mit der fehlenden materiellen Rechtskraft (Einl. A 63). **C 61**

Das GBA braucht nicht in anderen GB-Blättern oder Grundakten nach Eintragungshindernissen zu forschen.¹³⁸ So richtig dies im Hinblick auf § 839 Abs. 1 BGB sein mag – es sei aber die Frage erlaubt, ob man nicht die Anforderungen an die Aktenführung so stellt, dass wichtige Unterlagen nicht erst mühevoll gesucht werden müssen –, darf man daraus nicht den Schluss ziehen, dass das GBA diese Informationen nicht verwerten darf, wenn sie ihm nun einmal bekannt geworden sind. **C 62**

c) Maßgeblicher Zeitpunkt

Alle Eintragungsvoraussetzungen (Rdn. 80, Einl. A 40) müssen bis zur Vornahme der Eintragung vorliegen. Hiervon ist nach ihrem einmal erfolgten Eintritt für den Regelfall auszugehen. Bestehen aber aufgrund konkreter Anhaltspunkte berechtigte Zweifel darüber, muss das GBA ihre Behebung durch Zwischenverfügung verlangen.¹³⁹ Eignet sich das GB-Verfahren wegen der Beweismittelbeschränkung (§ 29 Abs. 1) für die Führung des Nachweises nicht, genügt die Ausräumung bestehender Zweifel; der volle Nachweis darf dann nicht verlangt werden (§ 29 Rdn. 129 ff.).¹⁴⁰ So genügt z. B. bei ernsthaften, auf Tatsachen beruhenden Zweifeln an der Geschäftsfähigkeit die Ausräumung dieser Zweifel.¹⁴¹ **C 63**

d) Feststellungslast

Da es im Antragsverfahren keine widerstreitenden Parteien gibt, passt auch nicht der Begriff der Beweislast; stattdessen ist in Bezug auf die Eintragungsvoraussetzungen von der Feststellungslast zu sprechen.¹⁴² Der Antragsteller trägt sie für alle Umstände und Erklärungen, die die begehrte Eintragung voraussetzt.¹⁴³ Im Fall ihrer Unerweislichkeit (*non liquet*) ist der Antrag zurückzuweisen.¹⁴⁴ Dabei ist wie in der Schlüssigkeitsprüfung einer zivilprozessualen Klage vorzugehen: Der Antragsteller muss also das Nichtvorliegen von Einwendungen wie Beeinträchtigungen der Verfügungsbefugnis, Sittenwidrigkeit, Vertragsaufhebung, Widerruf, Anfechtung oder fehlende Geschäftsfähigkeit nicht nachweisen, sondern es ist insoweit vom Regelfall, d. h. von der Ordnungsmäßigkeit auszu- **C 64**

138 OLG Düsseldorf Rpfleger 66, 261/262 f.

139 BGHZ 35, 135/139 f.; OLG Hamm Rpfleger 73, 137; BayObLGZ 74, 336/340 = Rpfleger 74, 396; s. a. BayObLGZ 59, 297 = DNotZ 60, 50; BayObLGZ 67, 13 = Rpfleger 67, 145; KG DNotZ 72, 18.

140 S. a. Meikel/Böttcher Einl. F 84 ff.; § 18 Rdn. 10 ff.

141 BayObLGZ 89, 111/112 f. = NJW-RR 89, 910/911.

142 S. a. Meikel/Böttcher Einl. F 105.

143 Meikel/Böttcher Einl. F 107; *Schöner/Stöber* Rdn. 209 a.

144 Meikel/Böttcher Einl. F 105, 107.

gehen.¹⁴⁵ Die Feststellungslast für solche eintragungshindernden Umstände trifft das GBA.¹⁴⁶ Das bedeutet, im Zweifel ist dem Antrag zu entsprechen und die begehrte Eintragung vorzunehmen.

- C 65** Rechtsvermutungen und weitere Regel-/Ausnahmevorschriften sind für die Feststellungslast von besonderer Bedeutung.¹⁴⁷ Das GBA hat den Inhalt des GB wegen der Vermutung des § 891 BGB den weiteren Eintragungen zugrunde zu legen, sofern es nicht die volle Überzeugung von der Unrichtigkeit der Eintragung oder Löschung erlangt hat. Wer sich auf eine dem GB widersprechende Rechtslage beruft, muss dem GBA die volle Überzeugung von der Unrichtigkeit verschaffen (vgl. § 19 Rdn. 52); er trägt dann also die Feststellungslast. Sind die Voraussetzungennormen, rechtsändernden oder rechtsvernichtenden Normen als Regel-/Ausnahmevorschriften ausgestaltet (z. B. durch den Wortlaut „es sei denn“, „dies gilt nicht“ oder „ausgenommen“) ist darauf abzustellen, ob die Regelnorm oder die Ausnahmenorm für den Antragsteller günstig ist. Für die ihm günstige Ausnahme trifft den Antragsteller die Feststellungslast, für die ihm ungünstige nicht.

7. Pflicht des GBA zur Wahrung der materiellrechtlichen Richtigkeit des GB

a) Herleitung

- C 66** Die Pflicht des GBA zur Wahrung der materiellrechtlichen Richtigkeit folgt nicht ohne weiteres aus der Gesetzesbindung. Sie erklärt sich aber aus der historischen Kontinuität des GBVerfR.¹⁴⁸ Bestimmend für das heutige Recht waren nicht zuletzt wegen der Zusammensetzung der I. BGB-Kommission, die durch den preußischen Richter *Reinhold Johow* auch den GBO-Entwurf von 1888 fertigte, und der Kommission des Reichsjustizamts, die die Bundesratsvorlage der GBO auf der Basis des Entwurfs von 1888 erstellte, die preußische Entwicklung und die preußischen Gesetze, die einen Vorbildcharakter in den Partikularstaaten hatten. Zu Zeiten des ALR vom 5. Februar 1794 und der Allgemeinen Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 galt das auch so bezeichnete strenge Legalitätsprinzip, das die Prüfungspflicht des GBA sogar auf die gesamte schuldrechtliche Beziehung der Parteien erstreckte, so dass jede Kleinigkeit, die für den Rechtsbestand unerheblich war, dennoch zu Beanstandungen führen konnte.¹⁴⁹ Diese typisch friderizianische Bevormundung wurde mit dem *Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten* (EEG) und der *Grundbuch-Ordnung* vom 5. Mai 1872¹⁵⁰ beseitigt.¹⁵¹ Von nun an sollte es nur noch um die Entstehung der dinglichen Rechte gehen. Den Gesetzesverfassern war dies gegenwärtig, ohne dass sie daran dachten, etwas Entsprechendes ausdrücklich kodifizieren zu müssen.¹⁵²
- C 67** Mittlerweile hat der Gedanke der Wahrung der materiellrechtlichen Richtigkeit des GB mit den Verfahren nach den §§ 82 ff., 84 ff. und 90 ff. sogar Eingang in das positive Recht gefunden. § 53 Abs. 1 lässt sich hingegen nicht überzeugend ins Feld führen, da die Ent-

145 BayObLGZ 89, 111/112f. = NJW-RR 89, 910/911; Meikel/Böttcher Einl. F 108; *Schöner/Stöber* Rdn. 209a.

146 Meikel/Böttcher Einl. F 108; *Schöner/Stöber* Rdn. 209a.

147 Meikel/Böttcher Einl. F 109 f.

148 *Dümig* Rpfleger 04, 1/13.

149 Vgl. *Förster* Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesamten Königlichen Staaten vom 20. Dezember 1783 etc. (Berlin 1855) S. 48 f.;

Koch Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesamten Königlichen Staaten etc. (Berlin 1856) S. 64 ff.

150 GS S. 433 ff., 446 ff.

151 Vgl. Motive EEG S. 26/87 f., 162/169; *Dernburg/Hinrichs* Das Preußische Hypothekenrecht, Erste Abtheilung, Die Allgemeinen Lehren des Grundbuchrechts (Leipzig 1877) S. 47.

152 S. a. *Eickmann* GBVerfR Rdn. 270.

fernung einer unwirksamen Eintragung materiellrechtlich belanglos ist¹⁵³ und der Amtswiderspruch die Unrichtigkeit des GB nicht beseitigt.

b) Einigungen im Sinne des § 20 vom normalen Prüfprogramm erfasst

Fehlt eine materielle Voraussetzung, die zugleich Verfahrensvoraussetzung ist, also insbesondere im Hinblick auf § 20, dann hat das GBA schon aufgrund des „normalen“ GBVerfR die Eintragung abzulehnen. Auf die Pflicht zur Wahrung der materiellrechtlichen Richtigkeit des GB muss man sich in solchen Fällen überhaupt nicht berufen.¹⁵⁴ Die Pflicht zur Beachtung des § 20 geht auch weiter, denn das GBA darf die Eintragung auch dann nicht vornehmen, wenn eine künftige Behebung des materiellrechtlichen Mangels in Betracht kommt.¹⁵⁵ **C 68**

c) Abweichende Betrachtung für Löschungen

Zwischen „Eintragungen“ und „Löschungen“ ist zu unterscheiden (Rdn. 72). Zu Unrecht gelöschte Rechte bleiben außerhalb des GB bestehen. Sie können entweder (soweit rechtlich noch möglich) im Wege der GB-Berichtigung wieder eingetragen (§ 22 Rdn. 5, 35) oder durch wirksame Nachholung der materiellen Voraussetzungen aufgehoben werden.¹⁵⁶ Bis zu ihrer Wiedereintragung sind sie aber aus dem GB nicht ersichtlich; sie sind also keine Buchrechte und haben nicht deren Wirkung (Einl. B 11, 14) und sind auch keine Rechte im Sinne der GBO (Einl. B 12, 14). Für Löschungen fehlen deshalb die Gründe, die bei Eintragungen dafür sprechen, eine vorübergehende Unrichtigkeit nicht zur Antragszurückweisung ausreichen zu lassen. Das GBA darf das GB durch eine Löschung jedenfalls dann nicht bewusst vorübergehend unrichtig werden lassen, wenn die zur Unrichtigkeit führenden Tatsachen feststehen (Rdn. 64f., 70). **C 69**

d) Voraussetzungen für die Ablehnung eines Antrags

Einigkeit besteht darüber, dass die zur Unrichtigkeit führenden Tatsachen zur Überzeugung des GBA feststehen,¹⁵⁷ aber nicht in Form des § 29 Abs. 1 nachgewiesen sein müssen.¹⁵⁸ Das gilt auch, wenn es sich um Erklärungen von Beteiligten handelt.¹⁵⁹ Bloße Möglichkeiten oder Wahrscheinlichkeiten reichen dazu nicht.¹⁶⁰ Berechtigte Zweifel aufgrund konkreter Umstände verpflichten das GBA zur Anhörung der Beteiligten (Rdn. 57). Nach dem Ergebnis der Prüfung des GBA muss wenigstens ein so hoher Grad an Überzeugung erreicht sein, dass er nach allgemeiner Lebenserfahrung unter Berücksichtigung der Regeln über die Feststellungslast (Rdn. 64f.) und der Umstände des Einzelfalles der Gewissheit über die GB-Unrichtigkeit gleichkommt. **C 70**

e) Ausnahmecharakter

Die Pflicht des GBA zur Wahrung der materiellrechtlichen Richtigkeit des GB hat Ausnahmecharakter. Die GBO stellt mit dem Bewilligungsgrundsatz das Interesse an einer **C 71**

153 Teilweise a. A. Lutter AcP 164 (1964), 122/152 ff.

154 Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 239; s. a. Nieder NJW 84, 329/337.

155 Nieder NJW 84, 329/337; Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 239; Schöner/Stöber Rdn. 209a.

156 Staudinger/Gursky § 875 Rdn. 67.

157 BGHZ 35, 135/139 = Rpfleger 61, 233/235; BayObLGZ 69, 281; 81, 112; 85, 293; 87, 360.

158 BayObLGZ 67, 13 = Rpfleger 67, 145; Demharter Anh. zu § 13 Rdn. 29.

159 BayObLG DNotZ 90, 739/740f.; a. A. Ertl DNotZ 90, 684/700.

160 BayObLGZ 81, 110/112.

möglichst raschen Eintragung höher als das Interesse an der vollständigen Richtigkeit des GB, zumal der Eintragung (oder deren Ablehnung) keine irgendwie geartete Rechtskraftwirkung zukommt (Ausnahme formale Rechtskraft des Rangs: Einl. A 61).¹⁶¹ Zudem ist stets zu bedenken, dass ein Erwerb kraft öffentlichen Glaubens (§§ 892, 893 BGB) das GB nicht unrichtig macht.

f) Vorübergehende Unrichtigkeit nicht ausreichend

- C 72** Eine vorübergehende Unrichtigkeit genügt im Anwendungsbereich des § 19 nicht zur Zurückweisung eines *Eintragungsantrags*,¹⁶² beim § 20 aber sehr wohl; Letzteres ist freilich, wie schon erwähnt, keine Frage der Pflicht des GBA zur Wahrung der materiellrechtlichen Richtigkeit des GB (Rdn. 68). Für Löschanträge gilt Abweichendes (Rdn. 69). Der Grund dafür, dass eine dauernde Unrichtigkeit vermieden werden muss, liegt im materiellen Recht. Das BGB lässt in den §§ 879 Abs. 2, 892 Abs. 2 Alt. 2 (vgl. auch § 1117 Abs. 1 BGB) ausdrücklich eine der Eintragung nachfolgende Einigung zu und macht damit deutlich, dass es demjenigen, der nach § 19 die Eintragung zu bewilligen hat, überlassen bleibt, ob er damit eine vorübergehende GB-Unrichtigkeit herbeiführt (durch die auch regelmäßig vor allem er selbst benachteiligt wird).

g) Zur Gesetzesverletzung im Sinne des § 53 Abs. 1 S. 1

- C 73** Eine unrichtige Eintragung ist eine wirksame Eintragung (Einl. B 51) und kann nachträglich richtig werden (§ 22 Rdn. 21). Sie kann, aber muss nicht eine Amtspflichtverletzung enthalten.¹⁶³ Umgekehrt ist es möglich, dass das GBA mit der Vornahme einer materiellrechtlich richtigen Eintragung eine Gesetzesverletzung durch Missachtung von Ordnungsvorschriften begeht (Einl. A 41, B 51).

h) Einzelfälle

- C 74** Folgende Einzelfälle, in denen das GBA die beantragte Eintragung nicht vornehmen darf, sollen beispielhaft genannt werden: Das GBA hat Kenntnis davon, dass
- aa) dem Erwerber durch einstweilige Verfügung oder Urteil der Erwerb des dinglichen Rechts oder die Durchführung der GB-Eintragung verboten ist (§ 19 Rdn. 210; § 20 Rdn. 68 ff.),
 - bb) der Widerspruch nach § 899 BGB deshalb unzulässig ist, weil das GB nicht unrichtig geworden sein kann¹⁶⁴,
 - cc) ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot i. S. § 134 BGB vorliegt¹⁶⁵ oder
 - dd) ein Briefgrundpfandrecht abgetreten ist¹⁶⁶.

161 Vgl. BGH DNotZ 86, 227/228; OLG Hamm Rpfleger 73, 137; DNotZ 79, 752/757; BayObLGZ 79, 434/437; 81, 110/112 = DNotZ 81, 750; Schmidt MittBayNot 78, 89; Ritzinger BWNotZ 81, 6/10; Wolfsteiner DNotZ 87, 67/77; Ertl DNotZ 90, 684/702; Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 241, § 891 Rdn. 69 ff.; Schöner/Stöber Rdn. 209 a; Demharter Anh. zu § 13 Rdn. 41 ff.
162 BGH DNotZ 86, 227/228; Demharter

Anh. zu § 13 Rdn. 42; Staudinger/Gursky § 873 Rdn. 241; Wolfsteiner DNotZ 87, 67/74.

163 Dazu BGHZ 97, 184/186 f. = Rpfleger 86, 215 f.

164 BayObLGZ 74, 263 = DNotZ 75, 149/150.

165 BGHZ 76, 371 = DNotZ 80, 475; Schöner/Stöber Rdn. 210.

166 BayObLG DNotZ 90, 739/741.

Sehr zweifelhaft ist aber, ob z. B. Sittenwidrigkeit nach § 138 Abs. 1 BGB¹⁶⁷, Wucher¹⁶⁸ oder ein Verstoß gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) im GB-Verfahren abschließend (Rdn. 70) beurteilt werden können.¹⁶⁹

8. AGB-Kontrolle durch das Grundbuchamt

Literatur

Eickmann Rpfleger 1978, 1; *Heß* BWNotZ 1978, 1; *Schmidt* MittBayNot 1978, 89; *Schmid* BB 1979, 1639; *Schöner* DNotZ 1979, 624; *Böhringer* BWNotZ 1980, 129; *Schmitz* MittBayNot 1982, 57.

Schlenker Die Bedeutung des AGBG im Grundbuchantragsverfahren (Diss. Tübingen 1982); *Meikel/Böttcher* Einl. H 105 ff.; *Eickmann* GBVerfR Rdn. 279 ff.; *Schöner/Stöber* Rdn. 211 ff.

Zu Sonderfragen der AGB-Kontrolle bei Vormerkungen siehe Einl. G 15, beim Wohnungseigentum siehe Einl. E 86 f., beim Erbbaurecht siehe Einl. F 3 und bei Hypotheken siehe Einl. H 20, S 19.

a) Die Meinungen im Schrifttum reichen von der gänzlichen Ablehnung oder zumindest einer Beschränkung der Kontrolle durch das GBA auf Ausnahmefälle aus Sorge um die Sicherheit und Schnelligkeit des GB-Verfahrens (so die überwiegende Literatur zur GBO) bis zur Bejahung einer uneingeschränkten und z. T. über den Gesetzeswortlaut hinausgehenden Kontrollpflicht des GBA.¹⁷⁰ Die Rechtsprechung hatte sich bisher fast nur mit Fällen von Formularhypotheken zu befassen.¹⁷¹ Rechtsprechung und Literatur zur AGB-Kontrolle haben weit mehr als bei früheren Anlässen (z. B. zu § 1365 BGB) zur Klärung vieler Zweifelsfragen der Aufklärungs- und Prüfungspflicht des GBA beigetragen. Sie haben deshalb für Umfang und Grenzen der im Gesetz nicht geregelten Pflichten des GBA über den aktuellen Anlass hinaus auch für die Zukunft eine große Bedeutung. Die zweifellos vorhandenen Verstöße gegen die §§ 305 ff. BGB und andere Vorschriften (z. B. §§ 138, 242 BGB) können aber – wie die Rechtsprechung zeigt – meist nicht im GB-Verfahren, sondern erst später bei der Ausübung des eingetragenen Rechts beanstandet oder verhindert werden. Vgl. dazu die Rechtsprechung des BGH.¹⁷² **C 75**

b) Das Anwendungsgebiet der §§ 305 ff. BGB im Sachenrecht ist beschränkt. Denn die Normen sind trotz der Inkorporation in das BGB materiellrechtliche Sondervorschriften zur Verhinderung des Missbrauchs der vom Klauselverwender allein in Anspruch genommenen Vertragsgestaltung¹⁷³ und sind nur auf den der Vertragsfreiheit zugänglichen Inhalt dinglicher Rechte anwendbar. Deshalb können auf eine nach § 134 oder § 138 BGB nichtige Einigung die §§ 305 ff. BGB nicht angewandt werden.¹⁷⁴ In den der AGB-Prüfung unterliegenden Fällen geht es nicht um die Fragen der Eintragungsfähigkeit (Einl. B 1 ff.) oder Unwirksamkeit der GB-Eintragung (Einl. B 43 ff.), wie *Schlenker* und *Schmid*¹⁷⁵ zu Unrecht meinen, sondern darum, ob das GB durch die Eintragung eines nach den §§ 305 ff. BGB „unwirksamen“ oder „teilweise unwirksamen“ Rechts unrichtig werden würde (§ 894 BGB) **C 76**

167 BGH Rpfleger 97, 152; *Staudinger/Gursky* § 873 Rdn. 132.

168 *Staudinger/Gursky* § 873 Rdn. 138.

169 *Schöner/Stöber* Rdn. 210; offengelassen in BayObLGZ 79, 434/437; 81, 110/112.

170 So *Schlenker* a. a. O. und die Lit. zum AGBG bzw. den §§ 305 ff. BGB, die meist nicht auf die grundbuchrechtliche Problematik eingeht.

171 Vgl. Rspr.-Überblick bei *Ertl* DNotZ 81, 155; ferner BayObLG Rpfleger 81, 297; 81, 396.

172 *Eickmann* ZIP 89, 137; zur Sicherungsvereinbarung bei Grundschulden DNotZ 82, 314; 87, 487; 87, 493; 87, 495; 88, 484; 89, 609; 89, 618; 89, 621; 92, 562; NJW 94, 1796 und bei Dienstbarkeiten DNotZ 88, 572; 88, 576; 90, 169.

173 *Heinrichs* NJW 77, 1505.

174 BGHZ 76, 371 = DNotZ 80, 475; dazu *Vogt* LM Nr. 2 zu § 1136 BGB.

175 Rpfleger 87, 133.

oder ob und wie später die Ausübung des wirksam eingetragenen Rechts verhindert werden kann.¹⁷⁶ Soweit ersichtlich, ist die Auffassung von *Schlenker* in der Rechtsprechung noch nirgends vertreten worden.

- C 77** c) Für die AGB-Kontrolle im GB-Verfahren gelten die allgemeinen Normen und Grundsätze des GBVerfR, denn die §§ 305 ff. BGB enthalten keine besonderen Grundbuchvorschriften. Dies ist jetzt h. M. in der Rechtsprechung und Literatur.¹⁷⁷
- C 78** d) Die AGB-Kontrolle gehört nur dann zu den Pflichten des GBA (Rdn. 40 ff.), wenn es im Einzelfall aufgrund konkreter Anhaltspunkte berechnete Zweifel hat, ob es wegen einer zu befürchtenden GB-Unrichtigkeit die Eintragung verweigern muss. Eine Antragszurückweisung (nach Zwischenverfügung, § 18 Rdn. 43 ff.) ist nur zulässig, wenn das GBA weiß, dass eine AGB vorliegt (Rdn. 70) und das GB durch die Eintragung im Anwendungsbereich des § 20 vorübergehend (Rdn. 68) und im Anwendungsbereich des § 19 dauernd unrichtig würde (Rdn. 72). Die AGB-Kontrolle kann das GBA bei der Notwendigkeit der Vornahme von Wertungen (§§ 307, 308 BGB) vor beträchtliche Schwierigkeiten stellen; daher ist sie in solchen Fällen grundsätzlich dem Prozessgericht zu überlassen.¹⁷⁸
- C 79** e) Praktische Bedeutung hat die AGB-Kontrolle im GB-Verfahren nur, wenn formularmäßige Klauseln Bestandteil der Bewilligung (§ 19) sind, am ehesten denkbar im Hypothekenrecht bei Verstößen gegen § 309 BGB, eingeschränkt bei Verstößen gegen § 308 BGB und nur in extremen Ausnahmefällen bei Verstößen gegen § 307 BGB (dazu Rdn. 75). Wegen des § 305 c Abs. 2 BGB bedarf das Grundgeschäft und folglich auch die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des schuldrechtlichen Anspruchs durchweg keiner Prüfung.¹⁷⁹ Nach der hier vertretenen Meinung liegen die Voraussetzungen einer AGB-Prüfung nicht vor bei der Eintragung von Regelungen nach §§ 10 ff. WEG (Einl. E 88) und von Vereinbarungen nach § 2 ErbbVO (Einl. F 36) und sind vermeidbar bei Formularhypotheken durch den Vermerk eines Widerspruchs gemäß 1157 BGB (Einl. H 20). Eine AGB-Prüfung kommt ferner in Betracht, wenn im Rahmen von AGB eine Vollmacht erteilt wurde, wobei die Prüfungskompetenz des GBA auf offensichtliche Unwirksamkeitsgründe beschränkt ist; eine offensichtliche Unwirksamkeit nach § 308 Nr. 4 BGB liegt in der Regel *nicht* vor, wenn eine nach außen unbeschränkte Vollmacht ausreichenden Bindungen im Innenverhältnis unterliegt. Eine AGB-Prüfung kommt ferner in Betracht, wenn im Rahmen von AGB eine Vollmacht erteilt wurde, wobei die Prüfungskompetenz des GBA auf offensichtliche Unwirksamkeitsgründe beschränkt ist; eine offensichtliche Unwirksamkeit nach § 308 Nr. 4 BGB liegt in der Regel *nicht* vor, wenn eine nach außen unbeschränkte Vollmacht ausreichenden Bindungen im Innenverhältnis unterliegt.¹⁸⁰

VI. Umfang der Prüfung des Grundbuchamts

- C 80** Als Folge des Legalitätsgrundsatzes richtet sich dieser Umfang nach allen im konkreten Einzelfall einschlägigen Gesetzen. Zu den regelmäßigen Voraussetzungen für die Eintragung in das GB siehe Einl. A 40.

176 Ertl Rpfleger 80, 1/8; DNotZ 81, 149/159; *Schöner/Stöber* Rdn. 212.

177 OLG Hamm Rpfleger 79, 405; BayObLGZ 79, 434 = DNotZ 80, 357; BayObLG Rpfleger 81, 297; 81, 396; *Schöner/Stöber* Rdn. 211; *Schmidt* MittBayNot 78, 89; *Ritzinger* BWNotZ 81, 6; *Schmitz* MittBayNot 82, 57.

178 *Demharter* § 19 Rdn. 41; *Schöner/Stöber* Rdn. 212.

179 *Schöner/Stöber* Rdn. 218.

180 BayObLGZ 02, 296 ff.; BayObLG ZfIR 03, 513 ff.

2. Teil

Eintragungsfähigkeit der einzelnen Rechte und Vermerke (Abschnitte D–T)

Vorbemerkung

Die Eintragungsfähigkeit der einzelnen Grundstücksrechte und sonstiger Vermerke ist regelmäßig im materiellen Sachenrecht geregelt. Sie muss aber auch in jedem Eintragungsverfahren vom GBA als Vorfrage geprüft und entschieden werden. In einem Kommentar des Grundbuchrechts können diese Fragen des materiellen Rechts weder übergangen noch in allen Einzelheiten behandelt werden. Eine zusammengefasste Darstellung der in den zahlreichen Gesetzen verstreuten Vorschriften soll den Benutzern die notwendige Hilfe leisten und die wichtigsten Fundstellen aufzeigen.

Die allgemeinen Rechtsgrundlagen der Eintragungsfähigkeit werden in Abschnitt B im 1. Teil, die Fragen der Eintragungsfähigkeit der einzelnen Rechte und Vermerke im 2. Teil jeweils in einem eigenen Abschnitt zusammengefasst. Dabei wird grundsätzlich die gebräuchliche Einteilung in vier Gruppen von dinglichen Rechten, Eigentum, Erwerbsrechte, Nutzungsrechte und Verwertungsrechte und getrennt davon die Gruppe der nicht zu den dinglichen Rechten gehörenden Eintragungen beibehalten.¹

Der Eintragungsfähigkeit der Verpfändung und Pfändung wird kein eigener Abschnitt gewidmet. Auf sie wird bei den Rechten eingegangen, an denen das Pfandrecht außerhalb des Grundbuchs entsteht.

Wegen der **Mustervorschläge für Eintragungsvermerke** wird auf die Kommentierung der GBV, WGV und der GGV verwiesen.

GRUPPE 1

Eigentum und Erbbaurecht

Als Eigentum im Sinn des bürgerlichen Rechts gehören in diese Gruppe das Alleineigentum, das Miteigentum, das Gesamthandseigentum und das Wohnungseigentum. Die Eigenschaft des Erbbaurechts als grundstücksgleiches Recht, die wirtschaftlich im Verkehr mit Erbbaurechten im Vordergrund steht, führt zur Behandlung des Erbbaurechts in dieser Gruppe, obwohl es rechtlich zu den Nutzungsrechten und der Erbbauzins zu den Verwertungsrechten gehört.

¹ Vgl. zu dieser Systematik auch Staudinger/*Seiler* Einl. 22, 23 zu § 854; MünchKomm/*Quack* Einl. 20 zum SachenR; Palandt/*Bassenge* Anm. 4

Einl. vor § 854 BGB; Erman/*Lorenz* Einl. 2 zu § 854; Westermann/*Westermann*, SachenR, § 5; Baur/*Stürner*, SachenR, § 3 Rdn. 35 ff.

ABSCHNITT D

Eigentum an Grundstücken und rechtlich selbständigen Gebäuden

Systematische Übersicht		Rdn	Rdn
I. Eintragungsfähigkeit des Eigentums			V. Gesamteigentum
1. Wesen und Inhalt des Eigentums	D 1		1. Rechtsnatur
2. Arten des Eigentums	D 2		2. Eintragungsfähigkeit
II. Eintragungsfähigkeit der Eigentumsbeschränkungen			3. Bezeichnung der Gesamthänder
1. Arten	D 6		4. Eigentum einer Gesamthandsgemeinschaft
2. Privates Nachbarrecht	D 7		5. Eintragungsfähigkeit von Verfügungen über Erbanteile
3. Überbaurente (§ 913) und Notwegrente (§ 917 BGB)	D 8		6. Vermerk von Verfügungen über Gesamthandsanteile
III. Miteigentum nach Bruchteilen			VI. Bestellung von Eigentümerrechten
1. Rechtsnatur	D 10		1. Gesetzliche Regelungen
2. Rechtsverhältnis der Miteigentümer untereinander	D 11		2. Bestellung dinglicher Rechte
3. Entstehen	D 13		3. Umstrittene Fälle
4. Selbständigkeit eines Bruchteils	D 18		4. Bestellung
5. Veräußerung des Miteigentumsanteils	D 19		5. GB-Eintragung
6. Veräußerung des Grundstücks	D 20		VII. Das selbständige Gebäudeeigentum im Beitrittsgebiet
7. GB-Eintragung des Grundstücks	D 21		1. Bisheriger Rechtszustand
IV. Regelungen der Miteigentümer nach § 1010 BGB			2. Geltendes Recht
1. Rechtsnatur	D 22		a) Bestandsschutz für bestehendes Gebäudeeigentum
2. Wirkungen	D 23		b) Neubegründung
3. Eintragungsfähigkeit	D 26		c) Eintragung
4. Berechtigter	D 27		d) Rechtliche Behandlung
5. Eintragungsfähige Beschränkungen	D 31		e) Aufhebung
6. Nicht eintragungsfähige Regelungen	D 32		f) Vereinigung mit dem Grundeigentum in einer Hand
7. Praktische Bedeutung	D 33		g) Grundzüge der Sachenrechtsbereinigung

I. Eintragungsfähigkeit des Eigentums**Literatur**

Vgl. MünchKomm/Säcker § 903 Rdn. 4 f.; Palandt/Bassenge Überbl v § 873 und Überbl v § 903 Rdn. 1 ff.; Meikel/Morvilius Einleitung C 53 ff.; Wolff/Raiser, SachenR, § 51 ff.; Westermann/Westermann, SachenR, § 28 ff.

1. Wesen und Inhalt des Eigentums

D 1 Das Eigentum ist das umfassendste dingliche Recht an einer Sache, es ist im Sachenrecht als solches nicht ausdrücklich definiert; die rechtlichen Befugnisse des Eigentümers ergeben

sich wesentlich aus §§ 903 BGB mit der verfassungsrechtlichen Institutsgarantie des Art. 14 GG.² Eintragungsfähig und -bedürftig sind (§ 9 GBV): Die Person des oder der Eigentümer; die am öffentlichen Glauben nicht teilnehmende³ sachenrechtliche Grundlage der Eigentumseintragung, z. B. Auflassung, Erbschein, Testament, Zuschlagsbeschluss, Enteignungsbeschluss (vgl. § 9 GBV Rdn. 5 ff.). Von den zahlreichen Eigentumsbeschränkungen⁴ sind nur einzelne eintragungsfähig (Einl. I 6 ff.).

2. Arten des Eigentums

a) Das BGB kennt Alleineigentum, Miteigentum nach Bruchteilen, Gesamthandseigentum und nach WEG Wohnungs- und Teileigentum sowie altrechtliches Stockwerkseigentum nach Art. 131 und 182 EGBGB;⁵ im Beitrittsgebiet gibt es das aus dem Recht der DDR fortgeführte selbständige Gebäudeeigentum, das insbesondere in Verbindung mit dem am Grundstück lastenden Nutzungsrecht (Art. 231 § 5 Abs. 2 Satz 1 und Art. 233 § 4 EGBGB) mit dem Erbbaurecht vergleichbar ist, jedoch nicht als grundstücksgleiches Recht sondern als echtes Immobiliareigentum zu betrachten ist (dazu unten D 49 ff.). **D 2**

b) **Nicht eintragungsfähig**, weil mit dem geltenden Recht unvereinbar, sind: Gesamtberechtigungsverhältnis mehrerer Eigentümer nach § 428 BGB (dazu § 47 Rdn. 10);⁶ Ober- und Untermiteigentum;⁷ wirtschaftliches Eigentum i. S. von § 39 Abs. 1 Nr. 2 AO und Bergwerkseigentum gem. § 9 Abs. 1 BBergG. Bei Sicherungseigentum oder Treuhandseigentum ist der Sicherungsnehmer oder Treunehmer sachenrechtlich Eigentümer und als solcher in das GB einzutragen, Beschränkungen aus dem Sicherungsvertrag oder dem Treuhandverhältnis sind sachenrechtlich nicht von Bedeutung und nicht eintragbar.⁸ **D 3**

c) **Beim Eigentum mehrerer Personen** ist zwischen Miteigentum nach Bruchteilen (Einl. D 10) und den verschiedenen Arten von Gesamthandseigentum (Einl. D 34) zu unterscheiden. Deshalb verlangt § 47 GBO bei Eintragung der Eigentümer wie auch mehrerer Berechtigter eines Grundstücksrechts stets die Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses. **D 4**

d) **Bezeichnungsarten:** Natürliche Personen sind nach § 15 Abs. 1 lit. a) GBV mit ihrem Namen, dem Wohnort und dem Geburtsdatum (subsidiär mit dem Beruf) einzutragen. OHG und KG sowie Partnergesellschaft und EWiV sind unter ihrer Firma (§ 124 Abs. 1 HGB) einzutragen. Der Inhaber eines Handelsgeschäfts als Einzelkaufmann ist als natürliche Person unter seinem Namen einzutragen, nicht unter seiner im Handelsregister eingetragenen Firma.⁹ Er ist juristisch Alleineigentümer seines gesamten Vermögens, eine Unterscheidung zwischen Privatvermögen und Unternehmensvermögen kennt das bürgerliche Recht nicht. Juristische Personen sind unter ihrem Namen oder ihrer Firma in das GB einzutragen (§ 15 GBV Rdn. 4 ff.). **D 5**

2 Vgl. MünchKomm/Säcker § 903 Rdn. 7 ff.; Palandt/Bassenge Überbl. v. § 903 Rdn. 2 ff.; Erman/Lorenz Vor § 903 Rdn. 3 ff.

3 BGHZ 7, 64; Meikel/Ebeling § 9 GBV Rdn. 2.

4 MünchKomm/Säcker § 903 Rdn. 18 ff.; Palandt/Bassenge § 903 Rdn. 11 ff.

5 Zum Stockwerkseigentum in Baden und Württemberg nach § 36 ff. BaWüAGBGB vgl. Hammer BWNotZ 67, 20; Thümmel JZ 80, 125, ders. BWNotZ 80, 97 und 84, 5; Zipperer BWNotZ 85, 49.

6 BayObLGZ 63, 128 = DNotZ 64, 343; Bauer/v. Oefele/Wegmann § 47 Rdn. 61 m. w. N.

7 BayObLGZ 74, 466 = Rpfleger 75, 90; BayObLG DNotZ 71, 659; Meikel/Morvilius Einl. C 62.

8 BGH NJW 54, 190; Palandt/Bassenge § 903 Rdn. 38; zur Sicherungsübertragung von Grundstücken Serick, Eigentumsvorbehalt und Sicherungsübertragung, Band I § 17 III.

9 BayObLGZ 71, 373 = Rpfleger 73, 56; Bauer/v. Oefele/Kössinger AT II 28.

II. Eintragungsfähigkeit der Eigentumsbeschränkungen

Literatur

Vgl. MünchKomm/Säcker § 903 Rdn. 18 ff.; Palandt/Bassenge § 903 Rdn. 11 ff.; Wolff/Raiser, SachenR, § 53 ff.

1. Arten

- D 6** Die Beschränkungen des Eigentums sind entweder öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Art; die privatrechtlichen Beschränkungen sind teils gesetzlichen, teils vertraglichen Ursprungs. Ihre Eintragungsfähigkeit ist unterschiedlich geregelt. Zu den Verfügungsbeschränkungen Einl. J 1 ff.

2. Privates Nachbarrecht

- D 7** Die im privaten Nachbarrecht geregelten gesetzlichen Beschränkungen¹⁰ sind weder eintragungsfähig noch eintragungsbedürftig, z. B. die gesetzliche Pflicht zur Duldung eines Überbaues (§ 912 BGB) oder Notweges oder einer Notleitung (§ 917 BGB).¹¹ Als Grunddienstbarkeit können aber die vom Gesetz nach Umfang oder Inhalt abweichenden oder zur Beseitigung von Zweifeln klarstellenden Vereinbarungen über den Überbau oder den Notweg eingetragen werden.¹²

3. Überbaurente (§ 913) und Notwegrente (§ 917 BGB)

- D 8** a) Diese Renten sind nicht eintragungsfähig. Sie ruhen auf dem rentenpflichtigen Grundstück als gesetzliche Last ohne Eintragung mit Rang vor allen (auch älteren) Rechten (§§ 914 Abs. 1 und 2; 917 Abs. 2 BGB).¹³
- D 9** b) Vertragliche Regelungen über diese Renten wirken gegen Dritte nur bei GB-Eintragung (z. B. Feststellung der Höhe, Inhaltsänderung, Verzicht), die in Abt. II des Blattes des rentenpflichtigen Grundstücks erfolgt und nach § 9 GBO am rentenberechtigten Grundstück vermerkt werden kann.¹⁴

III. Miteigentum nach Bruchteilen

Literatur

Vgl. MünchKomm/K. Schmidt § 1008 Rdn. 1 ff.; Erman/Aderhold Vor § 1008; Meikel/Morvilius Einleitung C 60 ff.; Schöner/Stöber Rdn. 258.

10 Das BGB enthält bewusst nur die Beschränkungen des Eigentums, die das Eigentum im Interesse des privaten Rechtslebens begrenzen, vgl. Motive zum BGB, Band III S. 258.

11 Zur Anwendung des § 917 BGB auf eine Notleitung BGH NJW 81, 1036; BGH NJW 91, 176; OLG Hamm NJW-RR 92, 723; Staudinger/Roth § 917 Rdn. 4 ff.; MünchKomm/Säcker § 917 Rdn. 14; Erman/Lorenz § 917 Rdn. 1, 2 a. E.

12 Zur Überbaurente BGHZ 15, 216; zur Ein-

tragungsfähigkeit OLG Düsseldorf Rpfleger 78, 16; Staudinger/Roth § 912 Rdn. 36; Palandt/Bassenge § 912 Rdn. 11; § 917 Rdn. 11; Erman/Lorenz § 912 Rdn. 12.

13 Staudinger/Roth § 914 Rdn. 2 ff.

14 BayObLG DNotZ 77, 111 = Rpfleger 76, 180; OLG Düsseldorf Rpfleger 78, 16; OLG Bremen DNotZ 65, 295; KG Rpfleger 68, 52 zust. Haegele; Staudinger/Roth § 914 Rdn. 5; MünchKomm/Säcker § 914 Rdn. 3; a. A. Bessel DNotZ 68, 617.

1. Rechtsnatur

Miteigentum nach Bruchteilen (§ 1008 BGB) ist eine Eigentumsart, deren Wesen sich aus der Bruchteilsgemeinschaft ergibt (§§ 741 ff. BGB). Das Eigentumsrecht mehrerer Personen erstreckt sich zwar auf das ganze Grundstück, aber nur in einem ziffernmäßig bestimmten ideell gedachten und räumlich nicht bestimmbar Anteil. Das Anteilsrecht eines jeden Miteigentümers ist echtes Eigentumsrecht, über das er nach den sachenrechtlichen Grundsätzen (§§ 873; 925 BGB) und den unabdingbaren Grundregeln der §§ 741; 747 BGB frei verfügen kann.¹⁵ Die Gemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB, die Grundlage des Bruchteilsigentums ist, stellt ihrem Wesen nach deshalb auch kein Schuldverhältnis dar.¹⁶

2. Rechtsverhältnis der Miteigentümer untereinander

a) Das Innenverhältnis richtet sich nach §§ 741 ff. BGB, die in beschränktem Umfang abweichende oder ergänzende Regelungen teils durch Vertrag, teils durch Mehrheitsbeschluss (§§ 745; 749 Abs. 2 BGB) und nach § 1010 BGB Vereinbarungen mit verdinglichten Wirkungen gestatten (Einl. D 22 ff.) und zusammen wie nach §§ 10 ff. WEG eine Art Statut bilden (Einl. E 76 ff.).

b) Der Miteigentümer tritt in diese Gemeinschaft auch beim rechtsgeschäftlichen Erwerb und auch wenn er es nicht weiß oder nicht will, kraft Gesetzes mit dem Erwerb des Miteigentumsanteils ein und scheidet aus ihr mit dem Verlust seines Eigentums aus.¹⁷

3. Entstehen

Bruchteilsigentum entsteht durch rechtsgeschäftlichen oder gesetzlichen Eigentumsübergang auf mehrere Personen, sofern sich nicht aus dem Gesetz oder aus den Vereinbarungen ein anderes Gemeinschaftsverhältnis ergibt.¹⁸ Zum Erwerb eines Miteigentumsanteils vgl. § 20 Rdn. 23 ff.; § 28 Rdn. 17.

a) Unzulässig ist die quotenmäßige Vorratsteilung des Alleineigentums in gewöhnliches Miteigentum (anders § 8 WEG; Einl. E 12) und Neubelastung eines Miteigentumsanteils (Quotenbelastung) durch den Alleineigentümer.¹⁹

b) Am Miteigentumsanteil kann keine Bruchteilsgemeinschaft entstehen. Eine irgendwie geartete Unterbruchteilsgemeinschaft gibt es nicht.²⁰ Bei Teilveräußerung spaltet sich der Anteil in neue Bruchteile. Durch Hinzuerwerb vereinigen sich die Anteile des gleichen Miteigentümers. Mit der Vereinigung aller Anteile in einer Hand verwandelt sich Bruchteilsigentum kraft Gesetzes in Alleineigentum. Diese Regeln werden durchbrochen bei Bruchteilsgemeinschaften besonderen Rechts,²¹ z. B. nach WEG²² und in

¹⁵ RGZ 56, 96, 100; 69, 36, 40; 147, 201, 209; BGHZ 36, 365, 368; Staudinger/*Gursky* § 1008 Rdn. 2, 6; Palandt/*Bassenge* § 1008 Rdn. 1.

¹⁶ BGHZ 62, 243, 246; Palandt/*Sprau* § 741 Rdn. 8.

¹⁷ Staudinger/*Langhein* § 747 Rdn. 30.

¹⁸ Staudinger/*Langhein* § 741 Rdn. 224.

¹⁹ BGHZ 49, 250, 253 = Rpfleger 68, 114; MünchKomm/K. *Schmidt* § 1008 Rdn. 4; Palandt/*Bassenge* § 1008 Rdn. 2.

²⁰ BGHZ 13, 133, 141 = NJW 54, 1035; Bay-OblG Rpfleger 79, 302; Palandt/*Bassenge* § 1008 Rdn. 5.

²¹ Staudinger/*Langhein* § 741 Rdn. 177 ff.

²² BGHZ 49, 250, 252.

Sonderfällen (Einl. D 18). Nicht zu verwechseln ist dies mit dem Erwerb eines Bruchteils durch eine Gesamthandsgemeinschaft,²³ dies ist ohne weiteres möglich und häufig der Fall, z. B. bei Eigentum von Ehegatten je zur Hälfte und gesetzlicher Erbfolge nach dem Tod eines (Ehegatten-) Miteigentümers.

- D 16** c) Die „Auflassung eines halben Miteigentumsanteils“ durch alle Miteigentümer an einen Dritten hat die nächstliegende Bedeutung, dass jeder Veräußerer die Hälfte seines Miteigentumsanteils an den Erwerber übertragen und der Erwerber diese Anteile erwerben will.²⁴ Ebenso wenn „A und B ihr Grundstück an X und Y zum Miteigentum je zur Hälfte“ auflassen. Anders wenn A seinen Hälfteanteil an X und B seinen Hälfteanteil an Y auflässt, was bei unterschiedlicher Belastung der Anteile von Bedeutung ist. Ist nämlich nur Anteil A z. B. mit einer Grundschuld belastet, trifft diese Belastung nur den X als Erwerber dieses Miteigentumsanteils.
- D 17** d) Strittig ist, ob beim Erwerb durch Gesamthänder (z. B. Ehegatten in Gütergemeinschaft) zuerst wenigstens eine logische Sekunde Bruchteileigentum entstehen und dieses erst dann kraft Gesetzes in Gesamthandseigentum übergehen kann. Nach der sog. Durchgangstheorie sei dies so zu sehen, die Unmittelbarkeitstheorie geht dagegen von unmittelbarem Erwerb in Gesamthandseigentum aus.²⁵

4. Selbständigkeit eines Bruchteils

- D 18** Die Selbständigkeit eines auf den Alleineigentümer übergegangenen Miteigentumsanteils muss ausnahmsweise aufrecht erhalten bleiben, wenn der Anteil im Zeitpunkt der Belastung noch im Eigentum eines Dritten stand und der vom nunmehrigen Alleineigentümer hinzuerworbene Eigentumsbruchteil einer besonderen, die Ausscheidung aus dem Alleineigentum zulassenden oder gebietenden Rechtszuständigkeit unterliegt.²⁶ Insbesondere bei der Belastung eines ehemaligen Miteigentumsanteils mit einem Grundpfandrecht ist dies wegen § 864 Abs. 2 ZPO erforderlich. Lastet z. B. auf einem Miteigentumsanteil eine Zwangssicherungshypothek und erwirbt diesen Anteil der andere Miteigentümer, so dass Alleineigentum entsteht, bleibt die Sicherungshypothek am ehemaligen Miteigentumsanteil weiter bestehen. Die Belastungssituation wird aus dem Zusammenhang der Eintragungen in den Abteilungen I und III deutlich, sie wird nicht ausdrücklich im GB vermerkt.

5. Veräußerung des Miteigentumsanteils

- D 19** Der Miteigentümer kann seinen Anteil frei veräußern und belasten (§ 747 S. 1 BGB). Nur die Bestellung eines auf Nutzung des ganzen Grundstücks oder realen Teiles gerichteten dinglichen Rechts an einem ideellen Bruchteilsanteil ist praktisch nicht möglich und daher rechtlich nicht zulässig,²⁷ auch nicht bei Regelungen nach § 1010 BGB (Einl.

²³ Meikel/Morvilus Einl. C 62; Schöner/Stöber Rdn. 258.

²⁴ BayObLGZ 77, 189 = Rpfleger 77, 360; OLG Frankfurt Rpfleger 78, 213.

²⁵ Zur Durchgangs- und Unmittelbarkeitstheorie Hofmann FamRZ 72, 117; Tiedtke FamRZ 76, 510; im Sinne der Unmittelbarkeitstheorie BGHZ 82, 346 = Rpfleger 82, 135; vgl. auch § 20 Rdn. 99 ff.

²⁶ Dazu RGZ 94, 154, 157; BGH ZIP 85, 372; BayObLGZ 74, 466 = Rpfleger 75, 90; BayObLG DNotZ 71, 659; MünchKomm/K. Schmidt § 1008 Rdn. 14; vgl. § 7 Rdn. 11 ff.

²⁷ § 7 Rdn. 11 ff.; Staudinger/Langhein § 747 Rdn. 13; BGHZ 36, 187/188 = NJW 62, 634; KG DNotZ 75, 105.

D 22 ff.). Zur Verfügung über Miteigentumsanteile vgl. § 20 Rdn. 23 ff.; § 28 Rdn. 17; zur Belastung mit Nießbrauch Einl. M 2.

6. Veräußerung des Grundstücks

An der Veräußerung und Belastung des ganzen Grundstücks müssen alle Miteigentümer mitwirken.²⁸ Ist dies nicht der Fall, können die Erklärungen nicht als Verfügung nur über die Anteile der mitwirkenden Miteigentümer umgedeutet werden, auch dann nicht, wenn zunächst alle mitgewirkt haben und die Erklärungen eines von ihnen unwirksam sind oder werden.²⁹ Bei Bestellung einer Gesamthypothek an zwei Miteigentumsanteilen hat die Unwirksamkeit der Bestellung an einem nicht ohne weiteres die Unwirksamkeit der Bestellung am anderen Anteil zur Folge. Letztlich handelt es sich hier um Fragen der Auslegung der Willenserklärungen der Beteiligten und die Folgen einer Teilnichtigkeit nach § 139 BGB.

7. GB-Eintragung

GB-Eintragung von Miteigentum nach Bruchteilen erfolgt in Abt. I unter Angabe der Größe der Bruchteile (§ 47 GBO). Buchmäßige Verselbständigung der Miteigentumsanteile ist unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 4, 5 GBO möglich (§ 3 Rdn. 3). Wird der Anteil an einer Erbengemeinschaft geteilt, entsteht eine Bruchteilsgemeinschaft an diesem Erbteil, die aus praktischen Gründen im GB eingetragen werden kann, obwohl rechtlich keine Bruchteilsgemeinschaft am Nachlassgrundstück entsteht, dieses steht weiterhin im gesamthänderischen Eigentum der Erbengemeinschaft.³⁰ Die a. A.³¹ wird überwiegend abgelehnt. Überträgt aber ein Miterbe seinen Anteil an alle übrigen Miterben, so entsteht insoweit keine Bruchteilsgemeinschaft; der Erbteil wächst den Miterben zur gesamten Hand an.³²

IV. Regelungen der Miteigentümer nach § 1010 BGB

Literatur

Vgl. MünchKomm/K. Schmidt § 1010 Rdn. 9 ff.; Erman/Aderhold § 1008 Rdn. 1 ff.; Meikel/Morvilius Einleitung C 64 ff.; Schöner/Stöber Rdn. 1459 ff.

1. Rechtsnatur

Durch GB-Eintragung als „Belastung eigener Art“, die keinem der sonst im BGB vorkommenden Typen von dinglichen Rechten entspricht,³³ können die Miteigentümer ihr Rechtsverhältnis untereinander nach § 1010 BGB regeln. Bestellung, Änderung und Auf-

28 RGZ 146, 364; BGHZ 36, 368; Palandt/Bassenge § 1008 Rdn. 4.

29 OLG Düsseldorf JMBL. NRW 59, 180; Staudinger/Langhein § 747 Rdn. 74.

30 OLG Düsseldorf Rpfleger 68, 188; OLG Köln Rpfleger 74, 109; Demharter § 47 Rdn. 9; Palandt/Bassenge § 1008 Rdn. 3; Haegele Rpfleger 68, 173.

31 BayObLGZ 67, 405 = Rpfleger 68, 187.

32 BayObLGZ 80, 328; Palandt/Edenhofer § 2033 Rdn. 4.

33 BayObLGZ 73, 84 = Rpfleger 73, 246; BayObLG DNotZ 76, 744; OLG Hamm DNotZ 73, 546.

hebung dieser „Belastung“ richten sich nach h. M. materiell nach §§ 873 ff. BGB und formell nach § 19 GBO.³⁴

2. Wirkungen

- D 23 a) Wirkungen gegen alle späteren Sondernachfolger** erhalten diese Regelungen nur durch GB-Eintragung, ohne Eintragung nach h. M.³⁵ selbst dann nicht, wenn der Sondernachfolger sie kennt,³⁶ gegen Gesamtrechtsnachfolger wirken sie immer. Die Wirkungen bestehen nur unter den Miteigentümern (= „inter partes“), also nicht wie bei echten dinglichen Rechten absolut gegen alle.³⁷
- D 24 b) Wirkungen für Sondernachfolger und Gesamtrechtsnachfolger** haben die Regelungen auch ohne Eintragung.³⁸
- D 25 c) Eintragungen nach § 1010 sind keine Verfügungsbeschränkung.**³⁹ Ein Verstoß ist zwar vertragswidrig, aber sachenrechtlich wirksam; z. B. Nießbrauchbestellung für einen Dritten an einem Miteigentumsanteil, wenn jedem von drei Miteigentümern das Recht zur Verwaltung und Alleinnutzung an einem der drei auf dem Grundstück stehenden Gebäude zugewiesen ist.⁴⁰

3. Eintragungsfähigkeit

- D 26 Eintragungsfähig** als „Belastung einzelner oder aller Miteigentumsanteile“ sind die Regelungen nur bei Bruchteilseigentum, nicht bei Gesamthandseigentum, auch bei Alleineigentum belastet mit Bruchteilsnießbrauch.⁴¹ Ob eine Benutzungsregelung auch bei Anteilsbuchung nach § 3 Abs. 4 GBO eingetragen werden kann, wenn sich alle Anteile noch in einer Hand befinden (§ 3 Abs. 6 GBO), ist streitig.⁴² Sie stehen in einem echten Rangverhältnis zu anderen Belastungen,⁴³ erlöschen mit der Beendigung des Gemeinschaftsverhältnisses und werden in Abteilung II des GB eingetragen. Es genügt der Eintragungsvermerk „Verwaltungs- und Benutzungsregelung“;⁴⁴ auf Bewilligung und allgemein zugängliche Karte kann Bezug genommen werden.

4. Berechtigter

- D 27 Der Berechtigte dieser Belastung** muss in der Bewilligung und im GB bezeichnet werden.⁴⁵

34 BayObLG BWNNotZ 81, 148 = MittBayNot 81 183 = Rpfleger 81, 352; OLG Hamm DNotZ 73, 546 = Rpfleger 73, 167; *Schöner/Stöber* Rdn. 1461; *Staudinger/Gursky* § 1010 Rdn. 5; dort auch Hinweise zur – umstrittenen – dogmatischen Erklärung und zu abw. Auffassungen; zu nachträglichen Änderungen der eingetragenen Vereinbarungen *Heitmann* Rpfleger 99, 431.

35 Krit. *Staudinger/Gursky* § 1010 Rdn. 1; *Ertl* DNotZ 79, 267, 271.

36 OLG München NJW 55, 637; kritisch *Erman/Aderhold* § 1010 Rdn. 2, mit Hinweis auf BGHZ 40, 326 = NJW 64, 648, wonach der Veräußerer eines Grundstücks die Pflicht habe, dafür zu sorgen, dass auch durch einen Erwerber die Vereinbarungen eingehalten würden.

37 OLG Köln DNotZ 71, 373, 376.

38 OLG München NJW 55, 637; BayObLG

Rpfleger 80, 478; *Staudinger/Langhein* § 746 Rdn. 3.

39 BayObLG DNotZ 82, 250, 251; *Walter* DNotZ 75, 518.

40 BGHZ 40, 326 = NJW 64, 648.

41 *Staudinger/Frank* § 1066 Rdn. 15, 16; *Erman/Aderhold* § 1010 Rdn. 4; a. A. LG München I MittBayNot 72, 294.

42 Bejahend LG Memmingen MittBayNot 99, 77 m. zust. Anm *Rehle*; ablehnend *Vossius* MittBayNot 94, 12; *Frank* MittBayNot 94, 512.

43 LG Saarbrücken Rpfleger 65, 56; *Erman/Aderhold* § 1010 Rdn. 5.

44 BayObLGZ 73, 84 = Rpfleger 73, 246.

45 BayObLG DNotZ 76, 744; OLG Hamm DNotZ 73, 546 = Rpfleger 73, 167; BayObLG MittBayNot 81, 183.

Berechtigte können sein:

- a) **subjektiv-dinglich** die jeweiligen Eigentümer einzelner oder aller übrigen Miteigentumsanteile; schließen alle Miteigentümer für immer die Aufhebung ihrer Gemeinschaft aus, dann ist dies in der Regel als Belastung aller Anteile zugunsten der jeweiligen Eigentümer aller übrigen Anteile zu verstehen;⁴⁶ **D 28**
- b) **subjektiv-persönlich:** alle oder einzelne Miteigentümer, deren Berechtigung dann mit dem Verlust ihres Miteigentums erlischt.⁴⁷ **D 29**
- c) **streitig ist, ob auch Dritte berechtigt sein können.**⁴⁸ Zutreffend wird dies jedoch abgelehnt,⁴⁹ weil § 1010 nur die Verdinglichung der das Rechtsverhältnis der Miteigentümer untereinander betreffenden Regelungen zulässt,⁵⁰ und für Benutzungsrechte Dritter Dienstbarkeiten bestellt werden können. **D 30**

5. Eintragungsfähige Beschränkungen

Eintragungsfähig sind nur die in § 1010 bestimmten Regelungen über die Verwaltung und Benutzung (§§ 744 ff. BGB),⁵¹ den Ausschluss des Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft (§§ 749 ff. BGB),⁵² Weiterbestehen der in §§ 755, 756 BGB genannten Ansprüche gegen Sondernachfolger;⁵³ wegen des praktischen Bedürfnisses und der Lebenserfahrung, dass Regelungen über Nutzen und Lasten zusammengehören, ist die Eintragungsfähigkeit der Pflicht zur Lasten- und Kostentragung zu bejahen.⁵⁴ **D 31**

6. Nicht eintragungsfähige Beschränkungen

Nicht eintragungsfähig sind z. B. Teilungsvereinbarungen,⁵⁵ Vereinbarungen gegen zwingendes Recht z. B. §§ 741, 747, 749 Abs. 2,⁵⁶ 751 S. 2 BGB, § 84 Abs. 2 InsO oder Regelungen, die nicht die Miteigentumsanteile betreffen, sondern ein daran eingetragenes dingliches Recht. **D 32**

7. Praktische Bedeutung

§ 1010 schafft interne Bindungen, die an das Gemeinschaftsrecht des § 10 Abs. 2 WEG erinnern, trotzdem aber davon zu unterscheiden sind. Bei Sondereigentum besteht Eigen- **D 33**

46 BayObLG DNotZ 76, 744; BayObLG MittBayNot 81, 183.

47 BayObLG MittBayNot 64, 275; OLG Hamm DNotZ 73, 546 = Rpfleger 73, 167.

48 Bejahend OLG Hamm DNotZ 73, 546 = Rpfleger 73, 167; MünchKomm/K. Schmidt § 1010 Rdn. 10; Döbler MittRHNNotK 83, 181; Hilgers MittRhNotK 70, 627; offengelassen von BayObLG MittBayNot 81, 183.

49 Palandt/Bassenge § 1010 Rdn. 2; Schöner/Stöber Rdn. 1464; Pöschl BWNNotZ 74, 79; Fleitz BWNNotZ 77, 36, 40.

50 Staudinger/Gursky § 1010 Rdn. 6; Ertl Rpfleger 79, 81.

51 Zu einzelnen Benutzungsregelungen wie Zuweisung von Stockwerken, Gängen, Hofflächen, Zufahrten oder Garten Schöner/Stöber Rdn. 1467.

52 Der Anspruch auf Aufhebung kann auch für eine bestimmte Zeit oder Zeitabschnitte ausgeschlossen werden, BayObLG DNotZ 99, 1011 = Rpfleger 99, 529.

53 Dazu Staudinger/Gursky § 1010 Rdn. 9.

54 BayObLG DNotZ 93, 391 = Rpfleger 93, 59; LG Bonn MittRhNotK 84, 81; LG Traunstein MittBayNot 78, 157; Schöner/Stöber Rdn. 1467; Meikel/Morvilius Einl. C 64; a. A. OLG Hamm DNotZ 73, 546; LG Köln MittRhNotK 84, 105; MünchKomm/K. Schmidt § 1010 Rdn. 9; Staudinger/Gursky, § 1010 Rdn. 15.

55 OLG Frankfurt Rpfleger 76, 397; OLG Köln Rpfleger 71, 217.

56 Zum wichtigen Grund BGH MittBayNot 95, 118 = NJW-RR 95, 334 und BGH DNotZ 95, 604 = NJW 95, 267.

tum (§ 13 WEG), bei § 1010 kein dingliches Recht, sondern ein „verdinglichtes“ Rechtsverhältnis („inter partes“) auf Benutzung von Wohnungen, Gebäudeteilen oder Flächen im Freien. Im Rang hinter Grundpfandrechten eingetragene Vereinbarungen nach § 1010 sind bei Zwangsversteigerung der Gefahr des Ausfalls ausgesetzt, Regelungen nach § 10 Abs. 2 WEG nicht. Wohnungseigentum ist wie Eigentum belastbar, der Miteigentumsanteil trotz § 1010 nur mit Einschränkungen (Einl. D 22). § 12 WEG ermöglicht Verfügungsbeschränkungen, § 1010 nicht (Einl. D 25). Die Grundsätze für die Übertragung von Sondernutzungsrechten i. S. § 15 WEG gelten für Benutzungsregelungen nach § 1010 BGB nicht, auch nicht analog.⁵⁷ Zur Vereinbarung einer Benutzungsregelung an mehreren Wohnungen müssen diese nicht im Sinne von § 3 Abs. 2 S. 1 WEG abgeschlossen sein. Der Erwerber eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück kann nach §§ 748, 755 BGB für Verbindlichkeiten seines Rechtsvorgängers haften, wenn der Anspruch im Grundbuch eingetragen ist;⁵⁸ nach § 16 WEG haftet nur der jeweilige Eigentümer.

V. Gesamthandseigentum

Literatur

Vgl. MünchKomm/Ulmer Kommentierung zu §§ 705 ff. BGB; Meikel/Morvilius Einleitung C 70 ff.; Schöner/Stöber Rdn. 259 ff., 980 ff.; Jaschke Gesamthand und Grundbuchrecht, 1991.

1. Rechtsnatur

D 34 Diese Eigentumsart ist aus dem Wesen der Gesamthandsgemeinschaft abgeleitet und kann daher nur an den zum Vermögen einer Gesamthandsgemeinschaft gehörenden Grundstücken entstehen. Der einzelne Gesamthänder hat im Gegensatz zum Bruchteilseigentum keinen sachenrechtlich fassbaren Anteil, er ist mitberechtigt an der Gesamthand, der ihrerseits das Grundstück und gegebenenfalls andere Vermögensgegenstände zustehen. Sein Eigentum ist beschränkt durch das gleiche Eigentumsrecht der übrigen Gesamthänder. Über das Grundstück können daher nur alle Gesamthänder gemeinsam verfügen (§§ 718, 719 Abs. 1 BGB). Der Übergang von Anteilen der Gesamthänder erfolgt nach dem für sie geltenden Recht außerhalb des GB, also nicht nach Sachenrecht (dazu § 20 Rdn. 25; 27; 29; 31; 34 und Einl. D 38 ff.).

2. Eintragungsfähigkeit

D 35 Eintragungsfähig sind nur die vom Gesetz zugelassenen Gesamthandsgemeinschaften: Der nichtrechtsfähige Verein,⁵⁹ die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Gütergemeinschaft (§ 20 Rdn. 21 ff.), die fortgesetzte Gütergemeinschaft, die Erbengemeinschaft. Vertragliche Begründung anderer Gesamthandsgemeinschaften ist nicht zulässig. Die eheliche Vermögensgemeinschaft nach DDR-Recht, die bei einer Option nach Art. 234 § 4 Abs. 2 EGBGB fortbesteht, ist ein Gesamthandsverhältnis; auf sie finden die §§ 1450–1470 BGB entsprechende Anwendung, Art. 234 §§ 4 a Abs. 2 EGBGB (vgl. auch § 19 Rdn. 136). Im Übr-

⁵⁷ BayObLG DNotZ 82, 250.

⁵⁸ Staudinger/Langhein § 755 Rdn. 2.

⁵⁹ Zur Grundbuchfähigkeit politischer Parteien

als nichtrechtsfähige Vereine OLG Zweibrücken FGPrax 2000, 3; LG Berlin Rpfleger 2003, 291.

gen sind die Eheleute nach Art. 234 § 4 a Abs. 1 Satz 1 EGBGB jedenfalls seit 25. 12. 1993⁶⁰ kraft Gesetzes Miteigentümer je zur Hälfte.⁶¹

3. Bezeichnung der Gesamthänder

Im GB sind alle Gesamthänder unter ihrem Namen mit dem konkreten Gesamthandsverhältnis ohne Angabe ihres rechnerischen Anteils an der Gesamthand einzutragen (§ 9 GBV).⁶² Insbesondere haben bei Eintragung der Erbengemeinschaft die Erbquoten für das GB keine Bedeutung, weil über das Grundstück nur alle Erben gemeinsam verfügen können. Finden innerhalb der Erbengemeinschaft weitere Erbfälle statt, sind Ober- und Untererbengemeinschaft strikt voneinander zu trennen und als solche bei der Eintragung kenntlich zu machen, es ist nicht richtig, die Erben allein mit der Angabe „in verschiedenen Erbengemeinschaften“ einzutragen.⁶³

D 36

Mit Anerkennung der Rechts- und Parteifähigkeit der am Rechtsverkehr teilnehmenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts durch den BGH⁶⁴ stellt sich auch die Frage ihrer Grundbuchfähigkeit.⁶⁵ Fraglich ist mithin, ob die Gesellschaft ohne Nennung der Gesellschafter mit ihrem im Rechtsverkehr verwendeten Namen in das GB eingetragen werden darf. Die überwiegende Ansicht verneint dies unter Hinweis auf § 47 GBO und § 15 GBV.⁶⁶ Die Frage der Grundbucheintragung der Gesellschaft ist in erster Linie eine solche der Identifikation des Berechtigten als Rechtssubjekt.⁶⁷ Eine solche ist bei der Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht gegeben, da sie weder in einem öffentlichen Register geführt wird noch einen „Namen“ im Sinne einer Firma zu tragen berechtigt ist. Differenziert ist die Frage der Parteifähigkeit im Grundbuchverfahren zu betrachten, wenn Fragen des Vollstreckungs- oder des Insolvenzrechts eine Rolle spielen; durch § 11 Abs. 2 Nr. 1 InsO wird die Gesell-

D 36a

60 Inkrafttreten der Vorschrift, eingefügt durch RegVBG vom 20. 12. 1993 (BGBl. I S. 2215); zur unstrittenen Frage der Rückwirkung zum 3. 10. 1990 BezG Frankfurt/Oder FamRZ 93, 1205; G Chemnitz DtZ 94, 288; eine solche ablehnend BezG Meiningen NJ 93, 373; LG Stendal NJ 94, 322; MünchKomm/Gernhuber Art 234 § 4 EGBGB Rdn. 453, 454 (zugleich sehr scharf gegen die Norm insgesamt); Palandt/Brudermüller Art. 234 § 4 EGBGB Rdn. 1.

61 Dazu eingehend LG Dresden Rpfleger 96, 405 m Anm Böhringer; Schöner/Stöber Rdn. 3402; Eickmann/Böhringer § 14 GBBerG Rdn. 9 ff.; Meikel/Böhringer § 33 Rdn. B 55 ff.; Böhringer Rpfleger 94, 282; ders. NotBZ 98, 227; Peters DtZ 94, 399; Lipp FamRZ 95, 65.

62 OLG Frankfurt a. M. MittBayNot 83, 167; Demharter § 47 Rdn. 22.

63 BayObLGZ 90, 188 = BWNotZ 91, 56 = MittBayNot 90, 308 = Rpfleger 90, 503; Schöner/Stöber Rdn. 259, 805.

64 BGHZ 146, 341 = DNotZ 2001, 234 = MDR 2001, 459 m. Anm. Mütter = MittBayNot 2001, 192 m. Anm. Ann = NJW 2001, 1056 = NZI 2001, 241 = Rpfleger 2001, 246 = ZIP 2001, 330, dazu EWIR 2001, 341 (Prütting).

65 Eingehend zur BGH-Rechtsprechung Bieder NZI 2001, 235; Dauner-Lieb DStR 2001, 356;

Habersack BB 2001, 477; Römermann DB 2001, 428; Pfeifer NZG 2001, 296; Schemmann DNotZ 2001, 244; K. Schmidt NJW 2001, 993; Ulmer ZIP 2001, 585, Westermann NZG 2001, 289; Wagner ZIP 2005, 637.

66 BayObLG DNotZ 03, 52 = FGPrax 03, 7 = Rpfleger 03, 78 m. krit. Anm. Dümig; LG Dresden NotBZ 02, 384 m. Anm. Hammer; Demharter § 19 Rdn. 108; Meikel/Böttcher Einleitung F 53; Meikel/Böhringer § 47 Rdn. 179 ff.; Bauer/v. Oefele/Bauer AT I 28; Palandt/Sprau BGB, § 705 Rdn. 24; Schöner/Stöber Rdn. 241a; Demharter Rpfleger 01, 329; Stöber MDR 01, 544; Ulmer-Steffek NJW 02, 330; eingehend bereits K. Schmidt NJW 96, 3325; Demharter in Anm. zu OLG Düsseldorf DNotZ 97, 740; grundlegend schon Güthe/Triebl § 47 Rdn. 7 und Legitimationsfragen „Gemeinschaft“ Abschnitt II.; eine Grundbuchfähigkeit bejahend Jaschke Gesamthand und Grundbuchrecht, S. 63; Timm NJW 95, 3209; Eickmann ZfIR 01, 433; Dümig Rpfleger 02, 59; ders. ZfIR 02, 796; Ott NJW 03, 1223; im Rahmen einer Kostenentscheidung nur scheinbar die Grundbuchfähigkeit bejahend BayObLG 02, 137 = Rpfleger 02, 536 m. Anm. Demharter.

67 Treffend K. Schmidt, Gesellschaftsrecht, § 60 II 1.: „Keine Publizität des Objekts ohne Publizität des Subjekts“.

schaft selbst für insolvenzfähig erklärt, weshalb dann in insolvenzrechtlichem Zusammenhang auch grundbuchrechtlich nur die Gesellschaft als Rechtsträger angesehen werden kann.⁶⁸

4. Eigentum einer Gesamthandsgemeinschaft

D 37 Im Eigentum einer Gesamthandsgemeinschaft können Grundstücke, Miteigentumsanteile, Wohnungs- und Teileigentum sowie Gebäudeeigentum stehen.

5. Eintragungsfähigkeit von Verfügungen über Erbanteile

D 38 a) **Übertragung des Erbanteils** (§ 2033 BGB) wird am Nachlassgrundstück durch GB-Berichtigung eingetragen (§ 22 GBO), ebenso Teilabtretung⁶⁹, die nach h. M. unter Angabe der dadurch entstandenen Bruchteilsberechtigung⁷⁰ am Erbteil eintragungsfähig ist (dazu Einl. D 21). Um eine Erbteilsübertragung handelt es sich rechtlich auch dann, wenn sämtliche Miterben ihre Anteile veräußern und das Grundstück einziger Nachlassgegenstand ist, es liegt nicht etwa eine Verfügung über das Grundstück im Sinne der §§ 873, 925 BGB vor.⁷¹ Eine aufschiebend bedingte Abtretung eines Erbteils ist zulässig, § 925 Abs. 2 BGB gilt hier nicht. Sie macht das GB erst bei Bedingungseintritt unrichtig; aber die nach § 161 BGB entstandene Verfügungsbeschränkung ist bereits vorher eintragbar.⁷² Auflösend bedingte Abtretung ist zulässig⁷³ und nach § 22 GBO eintragungsfähig, aber nicht ohne, sondern nur mit gleichzeitiger Eintragung der Verfügungsbeschränkung des § 161 BGB,⁷⁴ weil das GB sonst unrichtig würde. Zu den bedingten und befristeten Verfügungen vgl. Einl. B 25 ff.

D 39 b) **Verpfändung und Pfändung eines Erbteils** ist zulässig und kann im Weg der GB-Berichtigung im GB vermerkt werden;⁷⁵ zum Pfändungsvermerk vgl. § 22 Rdn. 117 (c). Ebenso ist Nießbrauchbestellung am Erbanteil zulässig und eintragbar.

D 40 c) **Eintragung der Übertragung des verpfändeten oder gepfändeten Erbanteils im GB** ist ohne Zustimmung des Pfandrechtsgläubigers zulässig, wenn Pfandrechtsvermerk spätestens gleichzeitig eingetragen wird und bleibt, weil GB dadurch nicht unrichtig wird und Pfandrecht bestehen bleibt, auch wenn der Erwerber als Alleineigentümer eingetragen wird.⁷⁶

6. Vermerk von Verfügungen über Gesamthandsanteile

D 41 a) **Anteile an BGB-Gesellschaft, OHG, KG:** Verfügungen über diese Anteile am Gesellschaftsvermögen sind zulässig, wenn der Gesellschaftsvertrag sie gestattet oder alle Gesell-

⁶⁸ Dazu eingehend Keller Rpfleger 00, 201; ders. NotBZ 01, 397.

⁶⁹ BGH DNotZ 64, 622; Staudenmaier DNotZ 66 724.

⁷⁰ Schöner/Stöber Rdn. 965.

⁷¹ BayObLGZ 67, 408 = Rpfleger 68, 188 m. Anm. Haegeler; möglicher Grundstückserwerb besteht auch im sukzessiven Ausscheiden der Erben aus der Erbengemeinschaft durch Abschichtung und Anwachsung der Anteile an den verbleibenden Erben, der dann Alleineigentümer wird, dazu BGHZ 138, 8 = DNotZ 99, 60 m. Anm. Rieger = MittBayNot 98, 188 m. Anm. Reimann = NJW

98, 1557 = Rpfleger 98, 287; eingehend Schöner/Stöber Rdn. 976 a ff.

⁷² Winkler MittBayNot 78, 1, 4; LG Nürnberg-Fürth MittBayNot 82, 21.

⁷³ Palandt/Edenhofer § 2033 Rdn. 9.

⁷⁴ Winkler MittBayNot 78, 1; Meikel/Böttcher § 22 Rdn. 37.

⁷⁵ BayObLGZ 59, 50 = NJW 59, 1780 = Rpfleger 60, 157; OLG Frankfurt Rpfleger 79, 205; Schöner/Stöber Rdn. 974; Palandt/Edenhofer § 2033 Rdn. 18.

⁷⁶ BayObLGZ 59, 50 = NJW 59, 1780 = Rpfleger 60, 15; dazu Ripfel NJW 58, 694.

schafter zustimmen, weil § 719 BGB, der auch für OHG und KG gilt, dispositives Recht ist. Treffen diese Voraussetzungen zu, sind Übertragung, Verpfändung und Nießbrauchbestellung am Gesellschafteranteil als GB-Berichtigung eintragungsfähig.⁷⁷ Die berichtigende Eintragung eines Vermerks über die (außerhalb des GB erfolgte) Pfändung des Anteils ist nach h. M.⁷⁸ nicht zulässig, da das Verfügungsverbot im Pfändungsbeschluss den Gesellschaftsanteil und nicht die zum Gesellschaftsvermögen gehörenden Gegenstände betrifft. Der Pfändungsgläubiger kann im übrigen über § 725 BGB nur die Auflösung der Gesellschaft oder bei OHG und KG das Ausscheiden seines Schuldners als Gesellschafter betreiben, er kann nicht unmittelbar auf das Grundstück als Gesellschaftsvermögen Zugriff nehmen.

b) Anteile an familienrechtlichen Gesamthandsgemeinschaften: Verfügungen über diese Anteile sind bis zur Auseinandersetzung nicht möglich (§§ 1419; 1471 Abs. 2; 1487 Abs. 1 BGB. Nach Beendigung der Gütergemeinschaft sind die Anteile aber pfändbar (§ 860 ZPO), Pfändung deshalb sodann eintragungsfähig. **D 42**

c) Ist eine Erbengemeinschaft an einer Gesamthandsgemeinschaft beteiligt (durch Tod eines Gesamthänders ohne Anwachsung), kann der Miterbe durch Verfügung über den Erbanteil mittelbar auch über seinen Gesamtgutsanteil verfügen.⁷⁹ Solche Verfügungen über den Erbanteil sind daher am Gesamtgutsanteil eintragungsfähig, wenn gleichzeitig die übrigen Erben eingetragen werden.⁸⁰ **D 43**

VI. Bestellung von Eigentümerrechten

1. Gesetzliche Regelungen

Die Neubegründung von Eigentümerrechten ist gesetzlich geregelt in §§ 1009; 1188; 1195; 1196; 1200 BGB und wird bei subjektiv-dinglichen Rechten (§ 9 Rdn. 1) ohne besondere Voraussetzungen für zulässig erachtet, z. B. bei Grunddienstbarkeiten⁸¹ und subjektiv-dinglichen Vorkaufrechten nach § 1094 Abs. 1 BGB (Einl. K 9). **D 44**

2. Bestellung dinglicher Rechte

Bestellung anderer dinglicher Rechte am eigenen Grundstück ist zulässig, wenn die Natur des zu begründenden Rechts nicht entgegensteht und ein eigenes oder fremdes schutzwürdiges wirtschaftliches oder ideelles Interesse vorliegt.⁸² Die h. L. im Schrifttum⁸³ bejaht mit überzeugenden Gründen die Zulässigkeit der Bestellung aller nichtakzessorischen Eigentümerrechte, auch wenn im Einzelfall kein besonderes Interesse dargelegt oder nachgewiesen wird.⁸⁴ **D 45**

⁷⁷ OLG Hamm Rpfleger 77, 136; LG Hamburg Rpfleger 82, 142; a. A. *Rupp/Fleischmann* Rpfleger 84, 223.

⁷⁸ OLG Zweibrücken Rpfleger 82, 413; OLG Hamm DNotZ 87, 357 = Rpfleger 87, 196 unter Aufgabe seiner in Rpfleger 77, 136 vertretenen Ansicht; *Demharter* Anh. § 13 Rdn. 21; *Schöner/Stöber* Rdn. 1674 mwN.

⁷⁹ *Staudinger/Thiele* § 1471 Rdn. 10.

⁸⁰ OLG Hamm DNotZ 66, 744.

⁸¹ RGZ 142, 234 = DNotZ 34, 280; BGH Mitt-BayNot 84, 126; BGH NJW 88, 2362; BayObLGZ 89, 89.

⁸² BGHZ 41, 209 = DNotZ 64, 226; BGH Mitt-BayNot 84, 126.

⁸³ *Staudinger/Seiler* Einl. zu §§ 854 ff. Rdn. 22.

⁸⁴ *Weitmaier* DNotZ 58, 352; 64, 716; *Diester* Rpfleger 65, 217; *Riedel* Rpfleger 66, 131; *Staudenmaier* Rpfleger 68, 14; *Haegeler* Rpfleger 69, 266; *Kirchner* MittBayNot 72, 53.

Zulässige Einzelfälle: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Einl. N 46); Wohnungsrecht (Einl. N 64); Nießbrauch (Einl. M 11); Dauerwohnrecht (Einl. O 4); Reallast (Einl. Q 6); Eigentümergrundschuld (§ 1196 BGB); Erbbaurecht (Einl. F 14).

3. Umstrittene Fälle

- D 46** Umstritten ist die Bestellung als Eigentümerrecht bei: Subjektiv-persönliches Vorkaufrecht (Einl. K 8);⁸⁵ Vormerkung (Einl. G 10) und Hypothek (Einl. R 7) nein, weil beide forderungsabhängig, aber ein Anspruch gegen sich selbst nicht möglich ist.

4. Bestellung

- D 47** Bestellung von Eigentümerrechten erfolgt durch einseitige formlose materiellrechtliche Bestellungserklärung und GB-Eintragung (§ 1196 Abs. 2 BGB).

5. GB-Eintragung

- D 48** GB-Eintragung wird vorgenommen aufgrund Bewilligung des Eigentümers des betroffenen Grundstücks (§ 19 GBO).

VII. Das selbständige Gebäudeeigentum im Beitrittsgebiet

Literatur

Böhringer, Besonderheiten des Liegenschaftsrechts in den neuen Bundesländern, 1993; *Eickmann* Grundstücksrecht in den neuen Bundesländern, 3. Aufl., 1996; *Eickmann/Böhringer*, Sachenrechtsbereinigung, Kommentierung zu Art 233 EGBGB; *Keller*, Die Behandlung von Gebäudeeigentum im Grundbuchverfahren, 1994; *Moser-Meridian/Flik/Keller*, Besonderheiten des Grundstücksrechts in den neuen Bundesländern, 3. Aufl. 1995; *Schöner/Stöber* Rdn. 699 a ff., 4267 ff.; v. *Oefele/Winkler*, Handbuch des Erbbaurechts, 3. Aufl. 2003.

1. Bisheriger Rechtszustand

- D 49** Eine Besonderheit des Bodenrechts der DDR war die Zulassung eines vom Grundeigentum getrennten, selbständigen Eigentums an Gebäuden. Gebäude und andere Baulichkeiten waren auch nach § 295 Abs. 1 ZGB⁸⁶ grundsätzlich wesentlicher Bestandteil des Grundstücks. Selbständiges Gebäudeeigentum konnte nur auf Grund besonderer Rechtsvorschriften entstehen; ein – wie häufig behauptet – faktisches Gebäudeeigentum allein durch fremde Bebauung eines Grundstücks oder Gebäudeeigentum auf Grund der „sozialen Wirklichkeit in der ehemaligen DDR“ gibt es nicht.⁸⁷ Indes existierten in Ausführung des § 295 Abs. 2 ZGB zahlreiche Vorschriften, die ein selbständiges Gebäudeeigentum zuließen.⁸⁸

⁸⁵ Bejahend auch *Bauer/v. Oefele/Köhler* AT III 133; *Schöner/Stöber* Rdn. 1402.

⁸⁶ Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik vom 19. 6. 1975 (GBl. I S. 465).

⁸⁷ Dazu grundlegend BGHZ 121, 347 = DNotZ 93, 734 = NJW 93, 1706; so auch bereits *Rohde/Zänker* S. 606.

⁸⁸ Umfassend bereits *Rohde/Rohde* S. 283 ff.; *Rohde/Zänker* S. 605; ferner *Moser-Meridian/Flik/Keller* Rdn. 209 ff.; *Eickmann* Rdn. 127, 140 b; *Böhringer* Rdn. 478 ff.; *Eickmann/Böhringer* Art. 233 § 2 b Rdn. 6 ff., Art. 233 § 4 Rdn. 2–25; *Bauer/v. Oefele/Krauß*, Rdn. E I 26 ff.; *MünchKomm/Holch* Art. 231 § 5 EGBGB Rdn. 5 ff.; *Schmidt-*

Die für die heutige Rechtspraxis wichtigsten Fälle des selbständigen Gebäudeeigentums sind:⁸⁹ **D 50**

- Gebäudeeigentum auf Grund verliehenen oder zugewiesenen Nutzungsrechts für ein Eigenheim (§ 286 Abs. 1 Nrn. 1, 2 ZGB).
- Gebäudeeigentum der Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften auf Grund verliehenen Nutzungsrechts.⁹⁰
- Gebäudeeigentum der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften kraft umfassender Nutzungsbefugnis an eingebrachten Grundstücken (§§ 18, 27 LPG-G⁹¹).
- das Gebäudeeigentum der volkseigenen Betriebe auf nicht volkseigenen Grundstücken (§ 459 ZGB).

Das Gebäudeeigentum für Wochenendhäuser zur Erholung und Freizeitgestaltung auf Grund Nutzungsvertrags nach §§ 312 ff. ZGB (§ 286 Abs. 1 Nr. 4 ZGB) war bereits nach § 296 ZGB dem Recht der beweglichen Sachen zugeordnet, hieran hat sich nach der Überleitung des Zivilrechts nichts geändert⁹², es stellt kein selbständiges Gebäudeeigentum in Sinne des Grundstücks- und Grundbuchrechts dar.

Die Fälle des Gebäudeeigentums lassen sich in zwei Gruppen einteilen, dieser Kategorienbildung liegt auch die Regelungssystematik der Art. 231 § 5, Art. 233 § 2 b⁹³, 2c, 4 EGBGB zu Grunde:⁹⁴

- Dem Gebäudeeigentum auf Grund eines Nutzungsrechts liegt als rechtliche Voraussetzung ein verliehenes oder zugewiesenes Nutzungsrecht zu Grunde; das Nutzungsrecht wurde wesentlich an Bürger zum Eigenheimbau vergeben, das Gebäudeeigentum stand in deren persönlichem Eigentum (§ 288 Abs. 4 ZGB); für das Verhältnis zwischen Grundstück, Nutzungsrecht und Gebäudeeigentum bestimmt zwar Art. 231 § 5 Abs. 2 EGBGB, dass das Nutzungsrechts wesentlicher Bestandteil des Gebäudeeigentums sei, gleichwohl ist dieses Verhältnis mit dem des Erbbaurechts stark verwandt und vergleichbar.⁹⁵
- Das Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht ist kraft besonderer Vorschriften dann entstanden, wenn sozialistische Genossenschaften oder volkseigene Betriebe eine besondere Befugnis zur Grundstücksnutzung innehatten; das Gebäudeeigentum diente dabei stets genossenschaftlicher oder industrieller Nutzung.

Räntsch S. 99, 101; *Schöner/Stöber* Rdn. 699a ff.; *Lehmann/Zisowski* DtZ 92, 375; *Hügel* MittBayNot 93, 196; *Kassebohm* VIZ 93, 425; *Keller* MittBayNot 94, 389; *Stellwaag* VIZ 95, 573; *Böhringer* VIZ 96, 131; *Stellwaag* VIZ 96, 377.

⁸⁹ Umfassende Darstellungen bei *Eickmann/Böhringer* Art. 233 § 4 EGBGB Rdn. 6a ff.

⁹⁰ Verordnung über die Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften vom 21.11.1963 (GBl. I S. 109).

⁹¹ Gesetz über die Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften vom 2. Juli 82 (GBl. I S. 443).

⁹² *Eickmann/Böhringer* Art. 233 § 4 EGBGB Rdn. 18; *MünchKomm/Holch* Art. 231 § 5 EGBGB Rdn. 10 ff.; *Janke* DtZ 92, 115; *Purps* VIZ 94, 390; Zwangsvollstreckung in diese Gebäude erfolgt als Mobilienvollstreckung, *Keller* Rpfleger 94,

194, Abschn. III 1.; *Stöber*, ZVG, Einl. Rdn. 14.5; *Zöller/Stöber* § 808 Rdn. 17, § 864 Rdn. 11.

⁹³ Nach Absatz 1 dieser Vorschrift konnte zu Gunsten von bestimmten Genossenschaften noch besonderes Gebäudeeigentum entstehen, dazu *MünchKomm/v. Oefele* Art. 233 § 2b EGBGB Rdn. 6 ff.; *Eickmann/Böhringer* Art. 233 § 2b EGBGB Rdn. 4, 6 ff.

⁹⁴ Zu dieser Systematik bereits *Keller*, Die Behandlung von Gebäudeeigentum im Grundbuchverfahren, S. 2 ff.; *Keller*, Grundstücke in Vollstreckung und Insolvenz, Rdn. 366 ff.; *v. Oefele/Winkler* Rdn. 7.3 ff.; *Bauer/v. Oefele/Krauß*, Rdn. E I 114 ff.

⁹⁵ Zu den Unterschieden *MünchKomm/Holch* Art. 231 § 5 EGBGB Rdn. 21; *v. Oefele/Winkler* Rdn. 7.8 ff.

An volkseigenen Grundstücken konnten nach dem Gesetz vom 14. 12. 1970⁹⁶ durch den Rat des Kreises Nutzungsrechte zum Bau von Eigenheimen verliehen werden. Das Nutzungsrecht wurde in Abteilung II des Grundbuchs des volkseigenen Grundstücks eingetragen (§ 4 Abs. 3 NutzRG), für das Gebäudeeigentum wurde nach § 4 Abs. 4 NutzRG ein eigenes Grundbuch angelegt. Das Nutzungsrecht entstand mit dem in der Urkunde genannten Zeitpunkt, die Grundbucheintragung war lediglich deklaratorisch.⁹⁷ Die LPG konnte in ähnlicher Weise an den von ihr genutzten – nicht notwendig in ihrem Eigentum stehenden⁹⁸ – Grundstücken mit Zustimmung des Rates des Kreises Nutzungsrechte an ihre Mitglieder nach Verordnung vom 9. 9. 1976⁹⁹ zuweisen. Auch für dieses Gebäudeeigentum wurde ein Gebäudegrundbuch angelegt, das Nutzungsrecht wurde jedoch lediglich im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs des betroffenen Grundstücks vermerkt und nicht ähnlich einer Belastung in Abteilung II des Grundstücksgrundbuchs eingetragen.¹⁰⁰

Gebäudeeigentum der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften entstand kraft Gesetzes mit Errichtung des Gebäudes oder einer sonstigen Baulichkeit nach § 27 LPG-G.¹⁰¹ Voraussetzung war lediglich, dass das betroffene Grundstück dem umfassenden Nutzungsrecht der Genossenschaft nach § 18 LPG-G unterlag, es musste nicht in ihrem Eigentum stehen. Für das Gebäudeeigentum wurde kein Grundbuch angelegt, sein Bestehen wurde nicht im Grundbuch des betroffenen Grundstücks vermerkt.¹⁰² Gebäudeeigentum für volkseigene Betriebe auf nicht volkseigenen Grund und Boden konnte nach § 459 ZGB entstehen, wenn auf Grund eines Nutzungsvertrages mit dem Eigentümer ein Gebäude errichtet wurde oder ein errichtetes Gebäude soweit instandgesetzt wurde, dass es einer Neuerrichtung gleichkam.¹⁰³ Der Nutzungsvertrag musste dabei den Anforderungen der Verordnung vom 7. 4. 1984¹⁰⁴ entsprechen, insbesondere musste die Gebäudeerrichtung nach § 4 dieser Verordnung ausdrücklich gestattet sein. Für das so entstandene Gebäudeeigentum sollte zwar nach § 8 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung ein Grundbuch angelegt werden, dies erfolgte regelmäßig aber nicht.

96 Gesetz über die Verleihung von Nutzungsrechten an volkseigenen Grundstücken vom 14. 12. 1970 (GBl. I S. 372).

97 § 36 Grundbuchverfahrensordnung vom 30. 12. 1975 (GBl. I S. 42); *Böhringer* Rdn. 487; *Keller* MittBayNot 94, 389, Abschn. II. 1.

98 Das umfassende Nutzungsrecht gemäß § 18 LPG-G bezog sich auf Grundstücke in Eigentum oder Rechtsträgerschaft der Genossenschaft, aber auch auf Grundstücke in Privateigentum, die von den Mitgliedern in die Genossenschaft eingebracht worden sind, dazu *Keller/Padberg* S. 5 ff.

99 Verordnung über die Bereitstellung von genossenschaftlich genutzten Bodenflächen zur Errichtung von Eigenheimen auf dem Lande vom 9. 9. 1976 (GBl. I S. 426).

100 Nr. 90 und Anlage 12 Nr. 3 Abs. 2 der Anweisung Nr. 4/87 des Ministers des Innern und Chefs der Deutschen Volkspolizei über Grundbuch und Grundbuchverfahren unter COLIDO-Bedingungen – COLIDO-Grundbuchanweisung vom 27. 10. 1987; dazu *Etzbach* in RVI Syst Darst V Rdn. 46, 48.

101 Dazu und zur Überleitung nach dem Anpflanzungseigentumsgesetz *Keller/Padberg* S. 82 ff.

102 *Böhringer* Rdn. 509; *Böhringer* MittBayNot 92, 112; die Regelung des Art. 233 § 2 b EGBGB war eine erste Reaktion des Gesetzgebers hierauf, dazu MünchKomm/v. *Oefele* Art. 233 § 2 b EGBGB Rdn. 7 ff.; eingehend zur Gesetzgebungsgeschichte und den rechtlichen Schwierigkeiten der Grundbuchanlegung *Bauer/v. Oefele/Krauß* E I 219 ff.

103 Dazu MünchKomm/v. *Oefele* Art. 233 § 8 EGBGB Rdn. 4 ff.; *Lambsdorff/Stuth* VIZ 92, 348; *Volhard* VIZ 93, 481; *Gruber* VIZ 99, 129; ob im Einzelfall Gebäudeeigentum entstanden ist, ist in der Rechtsprechung streitig, eher großzügig LG Dresden VIZ 95, 666; LG Frankfurt/Oder VIZ 94, 367; eingehend dazu *Keller* FGPrax 97, 1, Abschn. IV. 1.; soweit bedeutende Erweiterungs- und Erhaltungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden durchgeführt wurden, entstand ein volkseigener Miteigentumsanteil am Grundstück nach § 459 Abs. 1 Satz 2 ZGB.

104 Verordnung über die Sicherung des Volkseigentums bei Baumaßnahmen von Betrieben auf vertraglich genutzten nichtvolkseigenen Grundstücken vom 7. 4. 1984 (GBl. I S. 129).