Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Abkürzungsverzeichnis XXXVII
Literaturverzeichnis XLV

Erster Teil. Grundstücks- und Grundbuchrecht

A. Begriffe, Grundsätze und Rechtsquellen 1
I. Allgemeine Fragen 1
1. Grundbuchsystem, Grundbuchrecht 1
2. Begründung, Belastung, Übertragung, Änderung, Aufhebung von Grundstücksrechten 3
3. Grundsätze des Grundstücks- und Grundbuchrechts 4
II. Eintragungsfähige und nicht eintragungsfähige Rechte 6
1. Grundsätze zur Eintragungsfähigkeit 6
2. Eintragungsfähige Verfügungsbeschränkungen und Vermerke 7
3. Nicht eintragungsfähige Rechte, Verfügungsbeschränkungen und Vermerke 7
4. Sonstige Eintragungsfragen 8
III. Rechtsquellen des Grundstücks- und Grundbuchrechts 8
1. Materielles Recht 8
2. Formelles Grundbuchrecht 8
3. Sondervorschriften neue Bundesländer 10
4. Hinweise auf Landesrecht 10

B. Organe des Grundbuchwesens 11
I. Zuständigkeit in Grundbuchsachen 11
II. Einzelne Organe bei Zuständigkeit des Amtsgerichts 11
1. Übersicht 11
2. Grundbuchrichter 12
3. Rechtspfleger 12
4. Urkundsbeamter der Geschäftsstelle 13
5. Andere Bedienstete 13
6. Örtliche Zuständigkeit 14
7. Sonstige Fragen 14
III. Beitrittsgebiet 15

C. Antragseingang; Akten- und Registerführung 15
I. Antragseingang beim Grundbuchamt 15
1. Zeitpunkt des Antragseingangs (§ 13 Abs. 2 S. 2 GBO) 15
2. Zur Entgegennahme zuständige Personen (§ 13 Abs. 3 GBO) 16
3. Der Eingangsvermerk (§ 13 Abs. 2 S. 1 GBO) 16
4. Weitere Behandlung des Antrags 17
II. Grundakten 17
1. Bildung der Grundakten 17
2. Bestandteile der Grundakten 18
3. Elektronische Grundakte 19
III. Beim Grundbuchamt geführte Listen und Register 19
1. Verzeichnisse (§ 12a GBO) 19

2. Die einzelnen Verzeichnisse 20
3. Das Handblatt 21

D. Einrichtung des Grundbuchs 21
I. Das Grundbuch 21
II. Grundbuchblätter 21
III. Besonderheiten des in maschineller Form geführten „Grundbuchs" 22
1. Erforderlichkeiten 22
2. Äußere Form 23
3. Tag der Speicherung 23
4. Ausdruck 23
5. Einsicht 23
6. Automatisierter Abruf von Daten 24
7. Widerruf 25
IV. Einführung des Datenbankgrundbuchs 25

E. Eintragungsvoraussetzungen 26
I. Eintragungsantrag (§ 13 Abs. 1 S. 1 GBO) 26
1. Antrag als Eintragungserfordernis 26
2. Antragsberechtigung (§ 13 Abs. 1 S. 2 GBO); Vertretung 27
3. Inhalt des Antrags 28
4. Mehrere Anträge; Reihenfolge der Eintragungen (§ 16 Abs. 2 GBO, § 17 GBO) 29
5. Zurücknahme des Eintragungsantrags (§ 31 GBO) 32
II. Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) 33
1. Bewilligung als Eintragungsgrundlage 34
2. Bewilligungsberechtigung 36
3. Inhalt 41
4. Wirksamkeit, Widerruf 42
III. Einigung (§ 20 GBO) 44
IV. Nachträgliche Verfügungsbeschränkungen und § 878 BGB 46
1. Bedeutung und Zweck des § 878 BGB 46
2. Anwendungsbereich des § 878 BGB 47
3. Voraussetzungen für die Anwendung des § 878 BGB 48
4. Verfügungen des Berechtigten 53
5. Unter den Schutz des § 878 BGB fallende Beschränkungen 54
6. Nachweis und Prüfung der Voraussetzungen des § 878 BGB 55
7. Wirkungen des § 878 BGB 55
V. Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge (§ 28 GBO) 57
1. Bezeichnung des Grundstücks 57
2. Angabe der Geldbeträge 59
3. Anwendung des § 28 GBO bei Spaltung und Umwandlung 59
VI. Voreintragung des Betroffenen (§§ 39, 40 GBO) 60
1. Voreintragungsgrundsatz 60
2. Voreintragung des Betroffenen 61
3. Die GbR 62
4. Ausnahmen 63
5. Der Erbe als Betroffener 63
6. Erbgangsähnliche Fälle 65
VII. Weitere Eintragungsvoraussetzungen 66
VIII. Form der Nachweise für Eintragungsvoraussetzungen (§ 29 GBO) 68
1. § 29 GBO als Beweismittelbeschränkung 68
2. Geltungsbereich des § 29 GBO 69
3. Öffentliche und öffentlich beglaubigte Urkunden 72

4. Die notarielle Eigenurkunde als öffentliche Urkunde 75
5. Ausländische Urkunden; Fremdsprache 76
6. Vorlage der Urkunden in Urschrift, Ausfertigung, beglaubigter Abschrift 77
7. Auslegung und Umdeutung von Grundbucherklärungen 78
IX. Antragsermächtigung des Notars in Grundbuchsachen (§ 15 GBO) 80
1. Rechtsgrundlagen 80
2. Rechtfertigung der Antragsermächtigung des Notars 82
3. Kein eigenes gesetzliches Antragsrecht des Notars 82
4. Voraussetzungen der Antragsermächtigung des Notars 82
5. Zeitpunkt der Antragstellung durch den Notar 83
5a. Notarielle Vorprüfung 84
6. Notar als Vertreter oder als Bote 87
7. Bezeichnung des Antragsberechtigten durch den Notar 87
8. Antragstellung durch Notar und durch Beteiligte 89
9. Verhältnis von Antragsrecht zur Änderung und Ergänzung der Bewilligung 90
10. Eintragungsnachricht an den Notar 92
11. Beschwerderecht des Notars 93
12. Zurücknahme eines nur vom Notar gestellten Antrags 94
13. Zurücknahme eines von einem Beteiligten gestellten Antrags 95
14. Zurücknahme eines Notarantrags durch einen Beteiligten 95
15. Zurücknahme eines vom Notar und von den Beteiligten gestellten Antrags 95
16. Widerruf der Verknüpfungsbestimmung des § 16 Abs. 2 GBO 96
16a. Vollstreckungsrechtliche Folgen der Rücknahmemöglichkeit 96
17. Kostenrecht 96
18. Urkundenrückgabe 96
19. Urkundeneinreichung durch den Notar beim Grundbuchamt 96
20. Angestellter des Notars als Bevollmächtigter 97
21. Notar und elektronischer Rechtsverkehr mit dem Grundbuchamt 98
X. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO) 102
1. Behördenersuchen als Eintragungsgrundlage 102
2. Fälle des Ersuchens 103
3. Inhalt und Form des Ersuchens 103
4. Reihenfolge der Eintragungen 105
5. Zurücknahme und Berichtigung des Ersuchens 105
6. Rechtsmittel 105
XI. Eintragungen von Amts wegen 105
1. Amtsverfahren in besonderen Einzelfällen 105
2. Die wesentlichen Amtsverfahren 105

F. Die Grundbucheintragung 106
I. Prüfungspflicht und Prüfungsrecht des Grundbuchamts 106
1. Prüfung im Antragsverfahren 106
2. Prüfung Allgemeiner Geschäftsbedingungen 111
3. Prüfung bei Behördenersuchen 116
II. Die Eintragungsverfügung (§ 44 Abs. 1 S. 2 GBO, § 130 GBO) 117
1. Pflichten des Grundbuchamts 117
2. Maschinelle Grundbuchführung 117
3. Eintragung in Papiergrundbuch 118
4. Eintragungsvoraussetzung offenkundig 118

5. Eintragung des Fassungsvermerks 118
6. Mehrere Grundbuchblätter 118
III. Die Eintragungen in das Grundbuch (§§ 873, 874, 1115 BGB; §§ 44, 130 GBO) 119
1. Materielles Eintragungserfordernis 119
2. Eintragung nach Grundbuchverfahrensrecht 120
3. Unterschrift und Datum (§ 44 GBO) 120
4. Bezeichnung des Berechtigten (§ 15 GBV) 122
5. Gemeinschaftsverhältnisse (§ 47 GBO) 182
6. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung (§ 874 BGB) 193
7. Formen der Löschung (§ 46 GBO) 202
8. Richtigstellung und Berichtigung von Eintragungen 206
9. Klarstellungsvermerk 208
IV. Eintragungsnachricht (§ 55 GBO) 211
1. Auslegung von Grundbucheintragungen 211
2. Weitere Mitteilungen 214

G. Rangverhältnisse im Grundbuch 215
I. Gesetzliches Rangverhältnis (§ 879 BGB, §§ 17, 45 GBO) 216
II. Einigung über Rang; Rangbestimmung 217
1. Rangbestimmung ist fakultativ 217
2. Bewilligung enthält Rangbestimmung 218
3. Keine Rangbestimmung in Bewilligungen 219
III. Rangverletzung 221
IV. Rangänderung 221
V. Rangvorbehalt 222
VI. Rangklarstellung (§§ 90–115 GBO) 222

H. Beweiskraft und öffentlicher Glaube des Grundbuchs 224
I. Vermutung für Richtigkeit des Grundbuchs (§ 891 BGB) 224
1. Bedeutung des Grundbuchinhalts 224
2. Rechtsvermutung des § 891 BGB 224
3. Vermutung gilt auch für das Grundbuchamt 226
II. Schutz gutgläubigen Erwerbs durch öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§§ 892, 893 BGB) 230
1. Grundsätze des Schutzes 230
2. Inhalt des Grundbuchs als Schutzbereich 231
3. Geschützte Rechtsvorgänge 234
4. Ausschluss des gutgläubigen Erwerbs 235
5. Gutgläubiger Erwerb im Grundbuchverfahren 237
6. Rechtshängigkeit, Vormerkung 239
7. Schadloshaltung des durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs Geschädigten 239
8. Besonderer Schutz bei Leistungsbewirkung 239
9. Aufhebung des § 899a BGB 240
III. Guter Glaube im Beitrittsgebiet 240

I. Grundbuchberichtigung, Grundbuchunrichtigkeit 241
I. Grundbuchberichtigung auf Antrag (§ 894 BGB; §§ 13, 14, 19, 22–24, 29 GBO) 241
1. Die Unrichtigkeit des Grundbuchs 241
2. Berichtigungsmöglichkeiten 243
3. Berichtigungsverfahren 244
4. Berichtigungsbewilligung (§ 19 GBO) 244

5. Unrichtigkeitsnachweis (§ 22 Abs. 1 GBO) 246
6. Eigentümerzustimmung (§ 22 Abs. 2 GBO) 249
7. Besonderes Antragsrecht Dritter (§ 14 GBO) 249
8. Die Grundbucheintragung bei Grundbuchberichtigung 251
9. Löschung eines zeitlich beschränkten Rechts (§§ 23, 24 GBO) 251
II. Berichtigungszwang bezüglich der Eigentümer-Eintragung, Berichtigung von Amts wegen (§§ 82, 82a, 83 GBO; § 35 FamFG) 253
1. Zielsetzung 253
2. Voraussetzungen 254
3. Adressat 254
4. Inhalt 255
5. Verfahren 255
6. Formularmuster zum Berichtigungszwang 256
7. Berichtigung von Amts wegen (§ 82a GBO) 256
III. Löschung gegenstandsloser Eintragungen (§§ 84–89 GBO) 257
1. Eintragungen ohne rechtliche Bedeutung 257
2. Begriff: Gegenstandslos 257
3. Verfahren 259
4. Voraussetzungen 259
5. Beispiel für Ankündigung an den Eingetragenen 260
6. Löschungsvermerk 260
7. Unrichtige Löschung 260
8. Rechtsmittel 260
IV. Amtswiderspruch (§ 53 GBO) 261
1. Schutz vor Gefährdung durch unrichtige Eintragung 261
2. Voraussetzungen des Amtswiderspruchs 262
3. Verfahren, Eintragung 267
4. Wirkung und Löschung des Widerspruchs 269
V. Amtslöschung (§ 53 GBO) 270
1. Löschung bedeutungsloser Eintragungen 270
2. Voraussetzungen der Amtslöschung 271
3. Verfahren, Eintragung 272
4. Wirkung der Amtslöschung 273
VI. Zusammenfassende Übersicht: Löschung ohne Bewilligung des Berechtigten 274
1. Unrichtigkeitsnachweis gem. § 22 GBO 274
2. Amtslöschung gem. § 53 GBO 275
3. Löschung gegenstandsloser Eintragungen nach § 84 GBO 276
4. Löschung mit Unschädlichkeitszeugnis 276
5. Löschung nach GBBerG 276
6. Löschung nach § 2 GBBerG 1930 276
7. Löschung nach § 18 GBMaßnG 276
8. Löschung aufgrund Nachtragsliquidation 276
9. Löschung aufgrund Aufgebotsverfahren 277
10. Löschung aufgrund Bewilligung eines Abwesenheitspflegers 277

J. Zwischenverfügung, Zurückweisung (§ 18 GBO) 277
I. Vollzugshindernis 278
II. Zwischenverfügung oder Zurückweisung 279
1. Vollzugshindernis 279
2. Abgrenzung 279
3. Zwischenverfügung 282
4. Zurückweisung 284

5. Weitere Zurückweisungsgründe 286
6. Vollstreckungsvoraussetzungen 288
III. Rechtsprechung zur Zwischenverfügung und typische Einzelfälle 289
IV. Formlose Beanstandung 292
V. Inhalt der Zwischenverfügung 293
1. Inhalt 295
2. Bezeichnung 296
3. Hindernis 296
4. Wege zur Behebung von Vollzugshindernissen 297
5. Frist 298
6. Begründung 299
VI. Bekanntmachung und Wirkung der Zwischenverfügung 300
VII. Schutzvermerke nach § 18 Abs. 2 GBO: Vormerkung oder Widerspruch bei neuem Antrag 301
1. Wirksamkeit 302
2. Dasselbe Recht 302
3. Eintragung von Amts wegen 303
4. Eintragungshindernis 304
VIII. Zurückweisung des Antrags 304
IX. Rechtsbehelfe 307

K. Rechtsbehelfe und Rechtsmittel in Grundbuchsachen (§ 12c Abs. 4, 5 GBO, §§ 71–81 GBO; § 11 RPflG) 309
I. Die Rechtsbehelfe 309
II. Beschwerdefähige Entscheidungen 309
1. Sachentscheidungen 309
2. Zurückweisung eines Antrags 310
3. Zwischenverfügung 310
4. Vorbescheid 311
5. Sonstige Entscheidungen 311
6. Kostenentscheidung 312
III. Eintragung 312
1. Eintragungsverfügung 312
2. Eintragungen 312
3. Beschränkte Beschwerde 313
4. Zurückweisung eines Berichtigungsantrags 314
5. Fassungsbeschwerde 315
IV. Beschwerdeberechtigte 315
V. Einlegung der Beschwerde, Abhilferecht 318
1. Adressat 318
2. Form 318
3. Vertretung 318
4. Abhilfe 319
5. Rücknahme 319
VI. Wirkungen einer Beschwerde 320
VII. Beschwerdeverfahren 320
1. Zuständigkeit 320
2. Entscheidung 321
3. Verschlechterungsverbot 322
4. Kostenentscheidung 322
5. Begründung 322
6. Bindung des Grundbuchamtes 323

VIII. Rechtsbeschwerde 323
IX. Anhörungsrüge 324
X. Befristete Rechtspflegererinnerung 324
XI. Rechtsbehelf gegen Urkundsbeamten-Entscheidung 324

L. Grundbuch- und Grundakten-Einsicht, Abschriften- und Auskunftserteilung sowie Protokollierungspflicht 325
I. Einsicht in Grundbuch und Grundakten (§§ 12–12b, 12d GBO) 325
1. Zulässigkeit der Einsicht 325
2. Pflicht des Notars zur Grundbucheinsicht 352
3. Anpassung der GBO an die DS-GVO, § 12d GBO 352
4. Protokollierungspflichten nach § 12 Abs. 4 GBO 355
II. Abschriftenerteilung aus Grundbuch und Grundakten 358
1. Anspruch hierauf 358
2. Art der Abschriften 358
III. Auskunftserteilung durch das Grundbuchamt und das Notariat 359
1. Grundsätzlich besteht keine Auskunftspflicht 359
2. Rechts- und Amtshilfe 359
IV. Die sog. „Grundbuchwäsche“ 360

Zweiter Teil. Grundbuchformulare mit Erläuterungen

A. Aufschrift des Grundbuchblatts § 5 GBV 363
I. Eintragungen in der Aufschrift 363
II. Formularmuster 364
1. Aufschrift 364
2. Schließungsvermerk 364
3. Verweisung auf das bisherige Blatt 364
4. Vermerk bei Umstellung auf dem neuen Blatt 364
5. Freigabevermerk in der Aufschrift des maschinell geführten Grundbuchs 364
III. Sonderblätter 365

B. Bestandsverzeichnis des Grundbuchs §§ 2–7 GBO; §§ 4, 6–8 GBV 366
I. Allgemeine Erläuterungen 366
1. Das zu buchende Grundstück (§§ 2, 3 GBO) 366
2. Das gemeinschaftliche Grundbuchblatt (§ 4 GBO) 369
3. Das amtliche Grundstücksverzeichnis (Liegenschaftskataster) 372
4. Das Bestandsverzeichnis des Grundbuchblatts (§§ 6–8 GBV) 378
5. Fortführung und Erneuerung des Liegenschaftskatasters 385
6. Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und amtlichem Grundstücksverzeichnis 388
7. Buchungsfreie Grundstücke, § 3 Abs. 2 GBO 391
8. Anlegung eines Grundbuchblatts 392
9. Schließung des Grundbuchblatts 393
10. Keine Anteilssonderblätter 395
II. Einzelfälle 396
1. Berichtigung der Grundstücksfläche auf Grund einer amtlichen Katasterunterlage (§ 6 GBV) 396
2. Andere Berichtigung auf Grund amtlicher Katasterunterlagen (§ 6 GBV) 397
3. Die Vereinigung, § 5 GBO 398
4. Die Bestandteilszuschreibung, § 6 GBO 416

5. Teilung eines Grundstücks 423
6. Das Zuflurstück bei Grundstücksteilung, Vereinigung und Bestandteilszuschreibung 429
7. Umschreibung eines Grundbuchblattes 432
8. Gebäudeeigentum und Gebäudegrundbuchblatt im Beitrittsgebiet ... 434

C. Erste Abteilung des Grundbuchs 439
I. Allgemeine Erläuterungen 439
1. Die Eintragungen 439
2. Die erste Abteilung des Grundbuchblatts 440
II. Einzelfälle 441
1. Auflassung aller Grundstücke eines Grundbuchblatts 441
2. Auflassung einzelner Grundstücke unter Ausscheiden aus dem Grundbuch 444
3. Auflassung durch Bevollmächtigte 445
4. Auflassung unter Abschreibung und Vereinigung eines Grundstücksteils, der bisher noch keine besondere Flurnummer hatte 446
5. Auflassung auf Grund eines Urteils 450
6. Auflassung eines Miteigentumsanteils 452
7. Eintragung von Eheleuten kraft Gütergemeinschaft 453
8. Eintragung von Erben in Erbengemeinschaft 457
9. Eintragung eines Alleinerben auf Grund öffentlichen Testaments 470
10. Eintragung von Erben nach beendeter Gütergemeinschaft 470
11. Eintragung der Teilnehmer einer fortgesetzten Gütergemeinschaft ... 471
12. Eintragung eines Erben auf Grund eines Auseinandersetzungszeugnisses/Überweisungszeugnisses 473
13. Auflassung eines Nachlassgrundstücks an den Vermächtnisnehmer ... 476
13a. Eintragung eines Vermächtnisnehmers aufgrund Vermächtnisses mit unmittelbarer Wirkung 478
14. Grundstückskaufvertrag 482
15. Verkauf einer Eigentumswohnung 488
16. Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche 489
17. Vollmacht beim Verkauf einer nicht vermessenen Teilfläche 495
18. Auflassung, Nachtrag zum Teilflächenverkauf, Messungsanerkennung 496
19. Grundstückskaufvertragsangebot 499
20. Grundstückskaufvertragsannahme 499
21. Änderung oder Aufhebung eines Kaufvertrags 503
22. Grundstückstauschvertrag 504
23. Schenkungsvertrag (inkl. Ausstattung) über ein Grundstück 506
24. Ehebezogene Zuwendung 514
25. Hof-Übergabevertrag 517
26. Erbteilungsvertrag 524
27. Bloße Eintragung der Erben in Bruchteilseigentum 527
28. Erbschaftskauf- und Erbteilsübertragungsvertrag 529
29. Vertrag über die Aufhebung von Miteigentum (Realteilung) 541
30. Gesellschaften als Grundstückseigentümer 542
31. Eintragung des Erstehers nach Zwangsversteigerung 554
32. Nachträgliche Buchung eines – buchungsfreien – Grundstücks 556
33. Aufgebot eines Grundstückseigentümers und Aneignung 560
34. Aufgabe des Eigentums, Aneignung, Verzicht auf Aneignungsrecht .. 565

D. Zweite Abteilung des Grundbuchs 572
I. Allgemeine Erläuterungen 572
1. Die Eintragungen 572

2. Die Spalteneinteilung der zweiten Abteilung des Grundbuchblatts ... 573
3. Mehrere Eintragungen in der zweiten Abteilung ... 574
II. Einzelfälle ... 575
1. Grunddienstbarkeit ... 575
2. Erlöschen und Löschung einer Grunddienstbarkeit ... 636
3. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (allgemein; Beispiel Wasserleitungsrecht) ... 643
4. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit betr. Wettbewerbs- und Verkaufsbeschränkungen ... 665
5. Wohnungsrecht, § 1093 BGB ... 672
6. Reallast ... 703
7. Leibgeding (Altenteil) ... 727
8. Löschung eines Leibgedings ... 737
9. Widerspruch zur Erhaltung des dinglichen Rechts auf Rückstände ... 738
10. Nießbrauch ... 739
11. Vorkaufsrecht mit Hinweisen auf Ankaufsrecht ... 761
12. Vereinbarung über Ausschluss der Aufhebung einer Gemeinschaft und sonstige Vereinbarungen zwischen Miteigentümern ... 787
13. Eintragung einer Vormerkung, insbesondere Auflassungsvormerkung 797
14. Verpfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung sowie des Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers und Eintragung bei der Auflassungsvormerkung ... 838
15. Pfändung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung sowie des Anwartschaftsrechts des Auflassungsempfängers und Eintragung bei der Auflassungsvormerkung ... 860
16. Wiederkaufsrecht ... 863
17. Eintragung eines Widerspruchs ... 867
18. Eintragung (Löschung) eines Zwangsversteigerungs-(Zwangsverwaltungs-)Vermerks ... 868
19. Eintragung eines Insolvenzvermerks ... 872
20. Eintragung eines gerichtlichen Verfügungsverbots; Eintragungen im Wege der Vermögensabschöpfung (Beschlagnahme durch die Staatsanwaltschaft; staatsanwaltschaftliches Veräußerungsverbot; Einziehung nach § 75 StGB) ... 877
21. Eintragung eines Rechtshängigkeitsvermerks ... 884
22. Eintragung der Pfändung eines Miterbenanteils ... 888
23. Bestellung eines Erbbaurechts ... 892
24. Erbbauzins-Reallast ... 977
25. Belastungen des Erbbaurechts; Ab- und Zuschreibungen; Vereinigungen; Teilung des Erbbaurechts und des Grundstücks ... 1002
26. Verlängerung und Inhaltsänderung eines Erbbaurechts ... 1009
27. Eintragung eines neuen Erbbauberechtigten ... 1014
28. Eintragung eines neuen Eigentümers des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ... 1017
29. Beendigung, Aufhebung und Löschung des Erbbaurechts ... 1018
30. Grundstücksrechte im Beitrittsgebiet ... 1032

E. Dritte Abteilung des Grundbuchs ... 1033
I. Allgemeine Erläuterungen ... 1033
1. Die Eintragungen ... 1033
2. Die Einteilung der dritten Abteilung des Grundbuchblatts ... 1033
3. Mehrere Eintragungen in Abteilung III ... 1034

II. Einzelfälle 1035
1. Briefhypothek 1035
2. Vollstreckbare Briefhypothek 1069
3. Schuldurkunde auf Hypothekenbestellung größeren Umfangs 1083
4. Buchhypothek 1090
5. Sicherungshypothek 1090
6. Höchstbetragshypothek 1094
7. Rangvorbehalt bei Hypothekenbestellung 1097
8. Zwangshypothek 1105
9. Arresthypothek 1129
10. Gesamthypothek auf Grundstücken des gleichen Amtsgerichtsbezirks 1133
11. Gesamthypothek auf Grundstücken verschiedener Amtsgerichtsbezirke 1138
12. Vormerkung für eine Hypothek 1140
13. Hypothekeneintragung auf Grund einer Vormerkung 1143
14. Briefgrundschuld in vollstreckbarer Form mit Hinweisen auf Grundschuld-Kreditsicherungsvertrag 1144
15. Eigentümergrundschuld 1182
16. Rentenschuld 1187
17. Abtretung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld) 1189
18. Abtretung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld) 1201
19. Teilabtretung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld) 1203
20. Teilabtretung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld) 1207
20a. Teilung einer Hypothek (Grundschuld) ohne Abtretung 1208
21. Abtretung einer aus einer Hypothek entstandenen Eigentümergrundschuld unter Umwandlung in eine neue Hypothek 1208
22. Verpfändung einer Briefhypothek (Briefgrundschuld) 1211
23. Verpfändung einer Buchhypothek (Buchgrundschuld) 1215
24. Eintragung der Pfändung einer (Buch-)Hypothek oder Grundschuld bei Überweisung zur Einziehung 1216
25. Eintragung der Pfändung einer Briefhypothek bei Überweisung an Zahlungs statt 1222
26. Zinssatzerhöhung 1224
27. Zinsherabsetzung 1229
28. Änderung der Zahlungsbestimmungen 1229
29. Forderungsauswechslung bei einer Verkehrshypothek 1231
30. Nachträgliche Ausschließung der Erteilung eines Briefs 1232
31. Aufhebung der Ausschließung einer Brieferteilung 1233
32. Umwandlung einer Höchstbetragshypothek in eine Briefhypothek mit Forderungsauswechslung und Buchung einer Eigentümergrundschuld 1233
33. Umwandlung einer Brief-Hypothek in eine Grundschuld 1237
34. Sonstige Formulare für Umwandlung 1239
35. Einräumung von Vorrang 1241
36. Einräumung von Gleichrang 1250
37. Rangänderung zwischen mehreren Teilhypotheken 1251
38. Löschungsvormerkung, gesetzlicher Löschungsanspruch 1251
39. Widerspruch gegen eine Darlehens-Buchhypothek wegen unterbliebener Darlehenshingabe 1269
40. Nachträgliche Mitbelastung eines Grundstücks 1270
41. Verteilung einer Gesamthypothek 1281
42. Nießbrauch an einer Hypothek 1284
43. Einheitshypothek 1285

44. Verzicht auf eine Hypothek und Löschung 1288
45. Entlassung eines einzelnen Grundstücks aus der Mithaft (Pfandfreigabe, Pfandentlassung) 1291
46. Beglaubigte Quittung und Löschung einer Brief- oder Buchhypothek 1294
47. Löschungsbewilligung und Voll-Löschung eines Grundpfandrechts .. 1300
48. Teilquittung und Teillöschung eines Grundpfandrechts 1304
49. Grundpfandrechte im Beitrittsgebiet 1305

Dritter Teil. Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht

A. Besonderheiten gegenüber dem allgemeinen Recht 1309
I. Wohnungseigentum 1309
II. Dauerwohnrecht 1316
III. Rechtsgrundlagen 1316

B. BegründungvonWE(TE) 1317
I. Wesen des WE/TE 1317
II. Ein Grundstück (§ 1 Abs. 4 WEG) 1317
III. Miteigentum 1319
IV. Gebäude; Grenzüberbau; Überbau; Gebäude des erbbaurechtsbelasteten Grundstücks 1323
V. Räume, Freiflächen (Annexeigentum), Stellplätze, Abgeschlossenheit ... 1327
VI. Sondereigentum 1338
VII. Gemeinschaftliches Eigentum 1340
VIII. Der „isolierte" Miteigentumsanteil 1345
IX. Stellplätze, Mehrfachstellplätze, Stellplätze in Gebäuden und im Freien 1346
X. Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft 1352
1. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Eigentümer von Immobilien 1352
2. Gemeinschaftsvermögen und Eigentumswechsel 1353
3. Erwerb von Immobilien durch die Wohnungseigentümergemeinschaft 1353
4. Vertretung und Beschluss; verwalterlose Gemeinschaft 1354
5. Zahlung von Hausgeld; Zwangshypothek für die WEG-Gemeinschaft 1355
6. Grundschuld und Reallast für die WEG-Gemeinschaft 1356

C. Form der Begründung von WE (TE) 1356
I. Vertragliche Einräumung von SE, § 3 WEG 1362
II. Teilungserklärung nach § 8 WEG 1363
III. Eintragungsunterlagen; weitere Eintragungsvoraussetzungen 1364

D. PrüfungspflichtdesGrundbuchamts 1366
I. Allgemeines; öffentlich-rechtliche Genehmigungen 1366
II. Aufteilungsplan; Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung .. 1379
III. Fehlerhafter Aufteilungsplan oder fehlende oder fehlerhafte Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung 1387
IV. Gesetzesmäßigkeit der Vereinbarungen (Bestimmungen) über das Verhältnis der WEigter untereinander 1388
V. Grunderwerbsteuer 1389

E. GrundbuchmäßigeBehandlung 1389
I. Anlegung eines besonderen Grundbuchblattes 1389
II. Grundbuchblatt des Grundstücks 1390
III. Grundbuchblatt für das WE/TE 1391
IV. Grundbuchinhalt bei Bezugnahme auf Aufteilungsplan 1395
V. Bezeichnung der Art des Sondereigentums 1396
1. Zweckbestimmung und Nutzungsart 1396
2. Unzutreffende Zweckbestimmung und unrichtige Bezeichnung 1396
3. Vereinbarung über Zweckbestimmung; Zweckbestimmung und Nutzung 1397
4. Umwandlung von Wohnungseigentum in Teileigentum und von Teileigentum in Wohnungseigentum 1398

F. Entstehung des Sondereigentums bei noch zu errichtenden Gebäuden 1400
I. Bedeutung der Gebäudeerrichtung 1400
II. Abweichende Bauausführung, Abweichungen zwischen Teilungsplan und Gebäudeerrichtung 1402
1. Abweichende Bauausführung, Bestimmbarkeit jedoch gewahrt; geringfügige Abweichungen in Bauausführung 1403
2. Andere Raumaufteilung 1404
3. Abweichende Bauausführung; neu gebildete Einheiten nicht bestimmbar 1404
4. Mehr gebaut als geplant 1405
5. Statt einer Wohnung mehrere kleine Wohnungen gebaut 1405
6. Statt mehrerer Wohnungen eine große Wohnung gebaut 1405
7. Weniger Wohnungen gebaut 1406
8. Abbedingung von Vorschriften 1406
9. Gebäude an anderem Standort gebaut 1406
10. Vollmacht 1407

G. GemeinschaftderWohnungseigentümer 1407
I. Übersicht 1407
II. Allgemeine Grundsätze; Entstehung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 1407
III. Vereinbarungen und Mehrheitsbeschlüsse der WEigter; Öffnungsklausel 1409
1. Gesetzliche Aufgabenverteilung; Öffnungsklausel 1409
2. Wirkung abweichender Regelungen gegen einen Sonderrechtsnachfolger 1412
3. Die Eintragung von Beschlüssen im Grundbuch nach der WEG-Reform 2020 1413
4. „Schriftlicher“ und „allstimmiger“ Beschluss 1418
5. Anspruch auf abweichende Vereinbarung 1418
IV. Allgemeine gesetzliche Rechte und Pflichten 1418
V. Grenzen der Gestaltungsfreiheit 1420
VI. Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG 1420
1. Beschränkung des Rechts zur Veräußerung des WE 1421
2. Versagung der Zustimmung nur bei wichtigem Grund 1425
3. Grundbucheintragung 1426
4. Zustimmung zur Veräußerung; Verwalterbestellung 1430
5. Insolvenz des WEG-Verwalters; vorläufige Sicherungsmaßnahmen .. 1438
6. Aufhebung und Löschung der Veräußerungsbeschränkung, § 12 Abs. 4 WEG 1439
7. Belastungsbeschränkung nach § 12 WEG? 1441

VII. Gebrauchsregelungen 1442
1. Regelungsmodell Betreutes Wohnen 1442
2. Weitere Nutzungsbeschränkungen 1444
3. Weitere Gebrauchsregelungen; Ausbaurechte; Hausordnung 1445
VIII. Sondernutzungsrechte 1446
1. Das Sondernutzungsrecht als Gebrauchsregelung 1447
2. Doppelhaushälften und Reihenhäuser 1450
3. Begründung des Sondernutzungsrechts 1452
4. Ausschluss nur vom Mitgebrauch 1454
5. Zuweisung von Sondernutzungsrechten 1455
6. Gutgläubiger Erwerb; planwidrige Gestaltung der Grundstücksfläche; Anspruch auf Aufhebung von Sondernutzungsrechten 1459
7. Vollmacht zur Begründung von Sondernutzungsrechten 1461
8. Umdeutung bei unwirksamer Begründung von SE 1461
9. Weitere Hinweise zum Sondernutzungsrecht 1462
IX. Lasten- und Kostentragung, § 16 Abs. 2 WEG 1462

H. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens 1466
I. Allgemein 1466
II. Verwaltung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer 1466
III. Wohnungseigentümerversammlung 1469
IV. Der Verwalter als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; die verwalterlose Gemeinschaft 1476
V. Aufgaben des Verwaltungsbeirats 1485

I. Verfügung über das WE (TE) 1486
I. Allgemeines 1486
II. Veräußerung 1486
III. Vormerkung auf WE (TE) 1487
IV. Belastung des Grundstücks 1489
V. Belastung des einzelnen WE (TE) 1492

J. Inhaltsänderung, Unterteilung, andere Verfügungen 1494
I. Überblick 1494
II. Nachträgliche Vereinbarungen über das Verhältnis der WEigter (TEigter) 1495
III. Einseitige Änderung der Teilungserklärung durch den teilenden Eigentümer 1499
IV. Übertragung von Sondernutzungsrechten 1499
V. Erweiterung oder Einschränkung des SE 1501
1. Umwandlung von GE in SE in und umgekehrt SE in GE 1501
2. Abspaltung eines MitEAnteils mit Begründung neuen SE 1504
3. Ermächtigung (Vollmacht) zu einseitigen Änderungen bezüglich SE 1505
VI. Veräußerung von SE an einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft (isolierte Übertragung von SE) 1507
VII. Änderung der MitEAnteile unter WEigtern (TEigtern) 1510
VIII. Erweiterung oder Einschränkung des SE bei gleichzeitiger Änderung der MitEAnteile 1513
IX. Unterteilung ohne Veräußerung 1513
X. Unterteilung mit Veräußerung 1517
XI. Änderungen des Sondereigentums mit baulichen Veränderungen 1517
XII. Vereinigung und Bestandteilszuschreibung von WE (TE) 1518
XIII. Erwerb einer Grundstücksteilfläche durch die Wohnungseigentümer ... 1520
XIV. Veräußerung einer Grundstücksfläche durch die Wohnungseigentümer 1521

XV. Teilung des WE-Grundstücks unter Umwandlung des WE in Bruchteilseigentum 1523
XVI. Realteilung eines WE – Grundstücks und Aufteilung in zwei WE-Gemeinschaften (Sezession, Autonomisierung von Gemeinschaften) 1524
XVII. Verzicht auf Wohnungseigentum; formelle Löschung eines Sondernutzungsrecht 1525

K. Entscheidung durch das Gericht, Entziehung des Wohnungseigentums 1526
I. Streitigkeiten in WE-Sachen 1526
II. Entziehung des Wohnungseigentums 1526
1. Voraussetzungen der Entziehung des WE 1526
2. Wirkung des Urteils 1527

L. Aufhebung der Gemeinschaft; Aufhebung von Wohnungs- und Teileigentum 1528
I. Keine einseitige Aufhebungsmöglichkeit 1528
II. Vertragliche Aufhebung von Wohnungs- und Teileigentum 1528

M. Wohnungserbbaurecht (Teilerbbaurecht) 1530
I. Begründung eines Wohnungserbbaurechts 1530
II. Verlängerung eines Wohnungserbbaurechts; Erlöschen eines Wohnungserbbaurechts 1531
III. Zuerwerb des Erbbaurechtsgrundstücks; Umwandlung von Wohnungserbbaurecht in Wohnungseigentum 1532

N. Dauerwohnrecht–Dauernutzungsrecht 1533
I. Inhalt des Dauerwohnrechts 1535
II. Bestellung eines Dauerwohnrechts 1537
III. Zwangsversteigerung, § 39 WEG 1538
IV. Langfristiges Dauerwohnrecht 1538
V. Veräußerung von Dauerwohnrecht oder Grundstück 1538
VI. Heimfall beim Dauerwohnrecht 1539
VII. Beendigung eines Dauerwohnrechts; Erlöschen des Dauerwohnrechts .. 1539
VIII. Teilzeitnutzungsrecht 1540

Vierter Teil. Für Notar und Grundbuchamt wichtige einzelne Rechtsfragen

A. Grundstückskauf 1541
I. FormdesKaufvertrags 1541
1. Notarielle Beurkundung erforderlich 1541
2. Folgen der Nichtbeurkundung 1553
3. Heilung des Formmangels 1554
II. Beteiligte beim Grundstückskauf 1556
1. Allgemeine Fragen 1556
2. Gebietskörperschaften als Verkäufer 1557
3. Erbrechtliche Fragen 1558
4. Verfügungsbeschränkungen durch Insolvenz, Nachlassinsolvenz, Nachlassverwaltung 1559
5. Mehrere Personen als Käufer 1565
6. Identitätsfeststellung, Geldwäscheprävention, Verbrauchervertrag 1566
III. Kaufgegenstand 1569
1. Bezeichnung des Kauf-Grundstücks 1569
2. Weiterverkauf vor Eigentumserwerb 1570

3. Mitverkaufte Gegenstände 1572
4. Grundstücksverwechslung 1573
IV. Kaufpreis 1575
1. Höhe des Kaufpreises 1575
2. Kaufpreiszerlegung 1576
3. Kaufpreisfälligkeit, Sicherung von Leistung und Gegenleistung 1577
4. Zahlungsweise des Kaufpreises 1579
V. Rechts- und Sachmängel 1584
1. Übersicht 1584
2. Rechtsmängel 1585
3. Sachmängel 1586
4. Vertragliche Regelung der Sachmängelrechte; Grenzen für den Ausschluss von Sachmängelrechten 1587
VI. Übergabe, Gefahrtragung, Übergang von Nutzen und Lasten 1590
1. Notwendigkeit der vertraglichen Regelung 1590
2. Übergabe und Übergang von Nutzungen und Lasten 1591
3. Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben 1592
VII. KostenundSteuern 1593
VIII. Sonstiges 1595
1. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse 1595
2. Dienstbarkeiten bei Teilflächenkauf, Sicherstellung eines Zugangs ... 1595
3. Beachtung von aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Lasten, insbes. Baulasten 1596
4. Verjährung 1598
IX. Auflassung und Eigentumseintragung 1598
X. Besonderheiten beim Kauf vom Bauträger 1599
1. Rechtsnatur des Bauträgervertrages 1599
2. Gesetzliche Grundlagen des Bauträgervertrages 1600
3. Kaufpreisfälligkeit und Kaufpreiszahlung beim Bauträgervertrag 1602
4. Vorbehalt der Eigentumsumschreibung 1607
5. Rechts- und Sachmängelhaftung beim Bauträgervertrag 1607
6. Weitere Fragen beim Bauträgervertrag 1610
7. Abgrenzungen zum Bauträgervertrag 1611
XI. Sonderfall des Grundstückskaufs gegen eine Rente 1612
1. Allgemeine Fragen 1612
2. Rentenhöhe 1612
3. Sicherstellung einer Kaufvertrags-Rente 1613

B. Grundstücksauflassung und Eigentumseintragung 1614
I. Rechtsgrundlagen 1614
II. Hauptsächliche Fälle von Grundstückserwerb 1615
1. Auflassung erforderlich 1615
2. Auflassung nicht erforderlich 1616
III. Inhalt und Wirkungen der Auflassung 1618
1. Beziehungen zwischen Auflassung und schuldrechtlichem Vertrag ... 1618
2. Einzelfragen beim Veräußerer 1619
3. Einzelfragen beim Erwerber 1621
4. Voraussetzungen und Form der Auflassung 1624
5. Bedingungen und Befristungen bei der Auflassung 1626
6. Zuständigkeit zur Beurkundung einer Auflassung 1627
IV. Verfahren vor dem Grundbuchamt 1628
1. Vorlage und Prüfung der Auflassung 1628
2. Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen 1629

3. Einfluss des Todes einer Vertragspartei 1629
4. Sonstige Fragen zur Auflassung 1630

C. Güterrechtliche Fragen 1631
I. Gesetzlicher Güterstand der Zugewinngemeinschaft 1631
1. Bestehen der Zugewinngemeinschaft 1631
2. Verfügungsrechte und Verfügungsbeschränkungen bei Zugewinngemeinschaft 1632
3. Möglichkeiten zum Ausschluss der Verfügungsbeschränkungen 1638
II. Gütertrennung 1638
1. Bestehen von Gütertrennung 1638
2. Verfügungsrecht bei Gütertrennung 1639
III. Eheliche Gütergemeinschaft 1639
1. Bestehen von Gütergemeinschaft 1639
2. Verfügungsrechte bei Gütergemeinschaft 1640
IV. Fortgesetzte Gütergemeinschaft 1642
1. Bestehen von fortgesetzter Gütergemeinschaft 1642
2. Verfügungsrechte bei fortgesetzter Gütergemeinschaft 1642
V. Errungenschaftsgemeinschaft 1643
VI. Der Güterstand der Wahl-Zugewinngemeinschaft 1643
VII. Nachweis des einzelnen Güterstandes 1645
1. Zugewinngemeinschaft 1645
2. Gütertrennung 1646
3. Güter-, Errungenschafts- und Vermögensgemeinschaft 1646
4. Nachweis über Fortbestehen eines Güterstandes 1646
VIII. Abschließende Betrachtung der güterrechtlichen Verfügungsbeschränkungen 1646
1. Materielle und formelle Rechtslage 1646
2. Verfahren vor dem Grundbuchamt 1647
3. Verfahren vor dem Notar 1648
4. Sonderfragen bei ehelicher Gütergemeinschaft 1649
IX. Güterrechtliche Fragen im Beitrittsgebiet 1650
1. Überleitung, Option zum FGB-Güterstand 1650
2. Gesetzliche Umwandlung des gemeinschaftlichen Vermögens in Bruchteilseigentum 1651
3. Überleitung des optierten FGB-Güterstandes 1652
X. Gesetzlicher Güterstand der Vertriebenen und Flüchtlinge 1653
1. Rechtsgrundlagen 1653
2. Übersicht 1653
3. Gesetzlicher Eintritt der Zugewinngemeinschaft im Einzelnen 1654
4. Ausschluss der Überleitung im Einzelnen 1654
XI. Güterstand von Lebenspartnern 1655
XII. Ausländisches Güterrecht 1655
1. Deutsches Kollisionsrecht 1655
2. Notar und ausländisches Güterrecht 1662
3. Grundbuchamt und ausländisches Güterrecht 1662
4. Ausländische güterrechtliche Vorschriften im Einzelnen 1665
5. „Ausländische" Lebenspartner 1665

D. Testamentsvollstreckung im Grundstücksrecht 1666
I. Inhalt einer Testamentsvollstreckung 1666
1. Amt, Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers 1666
2. Unentgeltliche Verfügungen des Testamentsvollstreckers 1671

II. Grundstücksverfügungen des Testamentsvollstreckers 1674
1. Allgemeine Grundsätze 1674
2. Bestellung von Grundpfandrechten durch den Testamentsvollstrecker 1675
3. Gewährung einer Grundstücksausstattung, Betriebs- oder Hofübergabe 1676
4. Sonstige Grundstücksverfügungen durch den Testamentsvollstrecker 1676
5. Überlassung von Nachlassgegenständen an Erben 1678
III. Nachweis der Verfügungsbefugnis des Testamentsvollstreckers 1680
1. Testamentsvollstrecker-Zeugnis 1680
2. Eintragung des Testamentsvollstrecker-Vermerks 1682
3. Löschung des Testamentsvollstrecker-Vermerks 1685
4. Vermächtnisvollstreckung 1687
5. Testamentsvollstreckung nach vormaligem Recht der DDR 1687
6. Testamentsvollstreckung nach ausländischem Recht 1687

E. Vor- und Nacherbschaft im Grundstücksrecht 1688
I. Verfügungsrechte des Vorerben 1688
1. Vor- und Nacherbfolge 1688
2. Unentgeltliche Verfügungen des Vorerben (§ 2113 Abs. 2 BGB) ... 1689
3. Entgeltliche Verfügungen des nicht befreiten Vorerben (§ 2113 Abs. 1 BGB) 1691
4. Entgeltliche Verfügungen des befreiten Vorerben 1692
5. Nacherbschaft für einen Bruchteil des Nachlasses 1693
6. Verfügung bei Miteigentum an Grundstücken 1694
7. Verfügungen des über den Tod hinaus Bevollmächtigten 1696
II. Rechtslage für das Grundbuchamt bei Grundstücksverfügungen des Vorerben 1697
1. Bei eingetragenem Nacherbenvermerk 1697
2. Bei Fehlen oder Löschung des Nacherbenvermerks 1698
3. Besonderheiten bei Löschung eines Rechts im Grundbuch 1698
III. Nacherbenvermerk im Grundbuch 1699
1. Eintragung des Nacherbenvermerks (§ 51 GBO) 1699
2. Verzicht auf Eintragung des Nacherbenvermerks 1703
3. Nacherbenvermerk kommt nicht in Frage 1704
4. Löschung des Nacherbenvermerks vor Eintritt des Nacherbfalls 1705
5. Nacherbenvermerk nach Eintritt der Nacherbfolge 1710
IV. Sonstige grundbuchliche Fragen zur Vor- und Nacherbschaft 1712
1. Besonderer Fall bedingter Nacherbfolge 1712
2. Übertragung des Anwartschaftsrechts des Nacherben 1712
3. Erwerb eines Nachlassgegenstandes durch den Vorerben ohne Nacherbenbindung 1713
4. Surrogationserwerb 1714
5. Nachvermächtnis 1715

F. Rechtsgeschäftliche Vertretung im Grundstücksverkehr 1715
I. Allgemeine Fragen 1715
II. Form der Vollmacht 1716
1. Grundsatz der Formfreiheit (§ 167 BGB) 1716
2. Formerfordernis für Vollmacht nach § 29 GBO 1717
3. Formerfordernis des § 311b Abs. 1 S. 1 BGB für Vollmachten 1718
III. Nachträgliche Genehmigung vollmachtlosen Handelns 1721
1. Anwendungsfälle 1721
2. Form der nachträglichen Genehmigung; Frist 1722
3. Wirksamwerden der Genehmigungserklärung 1722

4. Wirkung der Genehmigung 1724
5. Verweigerung der Genehmigung 1724
IV. Beschränkungen und Erweiterungen der Vollmacht 1725
1. Allgemeines 1725
2. Verbot des Selbstkontrahierens 1727
3. Übertragung einer Vollmacht und Erteilung von Untervollmacht 1730
V. ErlöscheneinerVollmacht 1731
1. Übersicht 1731
2. Erlöschen durch Beendigung des zugrundeliegenden Rechtsverhältnisses 1731
3. Erlöschen der Vollmacht durch Widerruf 1735
VI. Nachweis der Vollmacht bei Notar und Grundbuchamt 1735
1. Nachweis der Vollmacht beim Notar 1735
2. Nachweis der Vollmacht beim Grundbuchamt 1737
VII. Prokura 1741
1. Inhalt der Prokura 1741
2. Besondere Arten von Prokura 1741
VIII. Handlungsvollmacht 1742

G. Gesetzliche Vertretung im Grundstücksverkehr 1743
I. Vertretung durch Eltern 1743
1. Elterliche Sorge 1743
2. Nachweis der elterlichen Sorge 1754
3. Vormaliges Erziehungsrecht im Beitrittsgebiet 1754
II. Vertretung durch Vormund, Pfleger oder Betreuer 1755
1. Vertretung durch Vormund 1755
2. Vertretung durch Pfleger 1755
3. Vertretung durch Betreuer 1755
4. Sonstige Fragen 1756
III. Vertretung bei Aktiengesellschaft 1756
1. Vertretung durch Vorstand 1756
2. Vertretung bei Liquidation 1757
3. REIT-AG 1758
IV. Vertretung bei Kommanditgesellschaft auf Aktien 1758
1. Vertretung durch voll haftenden Gesellschafter 1758
2. Vorhandensein mehrerer voll haftender Gesellschafter 1758
V. Europäische (Aktien-)Gesellschaft (SE) und Europäische Genossenschaft 1758
VI. Vertretung bei Gesellschaft mit beschränkter Haftung 1759
1. Gesetzliche Vertretung durch Geschäftsführer 1759
2. Vollmachterteilung durch Geschäftsführer 1760
3. Selbstkontrahierungsverbot 1760
4. Vertretung bei Liquidation 1760
VII. Vertretung bei offener Handelsgesellschaft 1761
1. Vertretung durch Gesellschafter 1761
2. Selbstkontrahierungsverbot 1761
3. Vertretung bei Liquidation 1761
VIII. Vertretung bei Kommanditgesellschaft 1762
1. Vertretung durch persönlich haftenden Gesellschafter 1762
2. Vertretung bei Liquidation 1762
3. Vertretung bei GmbH 1762
IX. Vertretung der Partnerschaft 1763
1. Vertretung durch Partner 1763
2. Vertretung bei Liquidation 1763

X. Vertretung der Europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung 1763
XI. Vertretung bei Gesellschaft nach bürgerlichem Recht und stiller Gesellschaft 1763
1. BGB-Gesellschaft 1763
2. Stille Gesellschaft 1764
XII. Vertretung ausländischer Gesellschaften 1764
1. Grundlagen 1764
2. Nachweis durch deutschen Notar 1766
3. Nachweis durch Notar des Heimatstaates 1768
4. Andere Nachweise 1769
5. Einzelfälle (Länderübersicht) 1770
XIII. Nachweisder Vertretungsbefugnis 1773
1. Zeugnis aus dem Handelsregister 1773
2. Bezugnahme auf das Register 1775
XIV. Vertretung bei Genossenschaft 1775
1. Vertretung durch Vorstand 1775
2. Prokura und Vollmachterteilung durch Vorstand 1775
3. Vertretung bei Liquidation 1776
4. Nachweis der Vertretungsbefugnis 1776
XV. Vertretung bei Verein und Stiftung 1776
1. Rechtsfähiger Verein 1776
2. Nicht rechtsfähiger Verein 1777
3. Versicherungsverein aG 1778
4. Stiftung 1778
XVI. Vertretung von Bundesrepublik und Ländern 1778
1. Bundesrepublik 1778
2. Länder 1779
XVII. Vertretung eines Landkreises, eines Kreises und einer Gemeinde; Vollstreckung gegen eine Gemeinde; Unterwertverbot im Gemeinderecht; der Wechsel der Straßenbaulast 1779
1. Kreis, Landkreis, Bezirk 1780
2. Die Gemeinde im Grundbuchverfahren 1780
XVIII. Vertretung sonstiger Körperschaften des öffentlichen Rechts und dergleichen 1790

H. Familien- und betreuungsgerichtliche Genehmigung im Grundstücksverkehr nach der Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts 1793
I. Beschränkungen für Eltern, Vormund, Pfleger und Betreuer 1793
1. Vertretungsmacht, Vertretungsrecht, Schenkungsverbot im reformierten Vormundschafts- und Betreuungsrecht 1795
2. Genehmigungserfordernisse für Eltern, § 1643 Abs. 1 BGB, § 1850 BGB 1807
3. Genehmigung bei Eltern ist nicht erforderlich 1820
4. Genehmigungserfordernisse für Betreuer, Vormund und Pfleger 1823
5. Löschungsvormerkung; Grundbuchberichtigung 1836
II. Verfahren vor dem Familien- bzw. Betreuungsgericht 1837
1. Amtsverfahren und Anhörung 1837
2. Für Genehmigung maßgebliche Gesichtspunkte 1839
3. Genehmigung, Bekanntmachung, Rechtskraft, Mitteilung an Vertragsgegner 1841
4. Rechtsmittel gegen die Erteilung oder Verweigerung der Genehmigung 1847

5. Negativerklärung bzw. Negativattest des Familien- bzw. Betreuungsgerichts 1848
III. Genehmigungund Vertragsbeurkundung 1849
1. Vorgenehmigung 1849
2. Nachgenehmigung; Muster eines Genehmigungsbeschlusses 1850
3. Doppelvollmacht 1852
IV. Prüfung durch das Grundbuchamt 1856
1. Prüfung der Vertretungsmacht des gesetzlichen Vertreters 1856
2. Prüfung bei bewilligter Eintragung (§ 19 GBO) 1856
3. Prüfung der Einigung (§ 20 GBO) 1857
4. Nachträgliche Vorlage der Genehmigung; Beanstandung mit Zwischenverfügung 1858

Fünfter Teil. Öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen und Vorkaufsrechte

A. Überblick 1861
I. Verfügungsbeschränkungen 1861
1. Bau- und Bodenrecht 1861
2. Landwirtschaftsrecht 1861
3. Wirtschafts- und Sozialrecht 1861
4. Verfügungsbeschränkungen für öffentliche Rechtsträger 1861
5. Verfügungsbeschränkungen im Beitrittsgebiet 1861
II. Bedeutung der Verfügungsbeschränkungen 1862
1. Bestehende Genehmigungspflicht 1862
2. Grundbuchliche Fragen 1863
III. Gesetzliche öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte 1864
1. Die einzelnen Vorkaufsrechte 1864
2. Zweck der Vorkaufsrechte 1864

B. Verkehrsbeschränkungen nach dem BauGB 1865
I. Teilung von Grundstücken (§ 19BauGB) 1865
1. Keine allgemeine planungsrechtliche Genehmigungspflicht für Teilung 1865
2. Genehmigung nach BauGB in Sonderfällen 1865
3. Teilungsgenehmigung nach Landesbauordnungen 1865
4. Notar und Grundstücksteilung 1867
II. Verfügungsbeschränkungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22 BauGB) 1869
1. Allgemeines 1869
2. Voraussetzungen der Genehmigungspflicht 1869
3. Voraussetzungen der Genehmigung im Einzelnen 1870
4. Genehmigungspflicht zur Rechtswahrung und in einem Härtefall ... 1871
5. Genehmigungsverfahren 1871
6. Genehmigungspflicht nach § 22 BauGB im Verhältnis zu Grundbuchamt und Notar 1872
III. Verfügungsbeschränkungen im Bereich einer Erhaltungssatzung (§ 172 Abs. 1 S. 4 BauGB) 1873
1. Allgemeines 1873
2. Sachlicher und zeitlicher Geltungsbereich 1874
3. Voraussetzungen der Genehmigung im Einzelnen 1875
4. Verfahren 1877

5. Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB und Grundbuchamt und Notar 1877
IV. Verfügungsbeschränkungen zur Sicherstellung der baulichen Nutzung (§ 35 Abs. 5 BauGB) 1878
V. Aufteilungsverbot nach § 250 BauGB 1878
VI. Verkehrsbeschränkungen bei Baulandumlegung (§§ 45–84 BauGB) 1879
1. Rechtsgrundlagen und Zweck der Umlegung 1879
2. Einleitung des Verfahrens und Umlegungsstelle 1881
3. Verfügungssperre während der Umlegung 1883
4. Verfügungen über Alt- und Neugrundstücke während der Umlegung 1889
5. Abschluss der Umlegung, Grundbuchberichtigung 1891
6. Vereinfachte Umlegung (§§ 80–84 BauGB) 1894
7. Freiwillige Umlegung 1895
VII. Verkehrsbeschränkungen und Erwerbsrechte in Sanierungsgebieten (§§ 136 ff. BauGB) 1897
1. Allgemeine Fragen 1897
2. Überblick über die genehmigungspflichtigen Vorgänge 1898
3. Gründe für die Versagung der Genehmigung 1900
4. Erwerbspflicht der Gemeinde bei Versagung der Genehmigung 1900
5. Erteilung der Genehmigung 1901
6. Genehmigungsbehörde und Genehmigungsverfahren 1901
7. Genehmigungspflicht und Grundbuchamt 1901
8. Freistellung von der Genehmigungspflicht 1901
9. Teilweiser Wegfall der Genehmigung nach Landwirtschaftsrecht 1902
10. Der Ausgleichsbetrag des Eigentümers 1902
VIII. Besondere Vorschriften für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich (§§ 165–171 BauGB) 1902
1. Entwicklungsgebiet und -satzung 1902
2. Entwicklungsvermerk 1903
3. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge und Genehmigung 1903
4. Bodenordnung und Landwirtschaftsrecht 1903
5. Abschluss der Entwicklung 1903

C. Vormaliges Heimstättenrecht 1904
I. Aufhebung des RHeimstG 1904
II. Löschung des Heimstättenvermerks 1904
1. Löschung des Reichsheimstättenvermerks nach dem 31.12.1998 1904
2. Löschung des Reichsheimstättenvermerks in Grundbüchern des Beitrittsgebiets 1904
III. Keine Eigentümergrundschuld aus Altrechten bei Erlöschen der Forderung 1905
1. Erlöschen der Hypothek oder Grundschuld 1905
2. Grundbuchhinweis bei Löschung des Heimstättenvermerks 1905
IV. Rechtsbehelf 1905

D. Verfügungsbeschränkungen nach Landwirtschaftsrecht 1906
I. Allgemeine landwirtschaftliche Verfügungsbeschränkungen (GrdstVG) 1906
1. Rechtsgrundlagen 1906
2. Vom GrdstVG erfasste Grundstücke (grundstücksgleiche Rechte) 1906
3. Verfügungsbeschränkungen bei rechtsgeschäftlicher Veräußerung 1908
4. Zwangsweise Grundstücksveräußerung 1932
5. Belastungsbeschränkungen 1932

6. Grundbuchamt und Verfügungsbeschränkungen nach GrdstVG 1932
7. Notar und Verfügungsbeschränkungen nach GrdstVG 1936
II. Verfügungsbeschränkungen bei Flurbereinigung 1938
1. Rechtsgrundlagen und Zweck der Flurbereinigung 1938
2. Rechtslage während der Flurbereinigung 1938
3. Rechtslage nach durchgeführter Flurbereinigung 1942
III. Landwirtschaftliche Bodenneuordnung im Beitrittsgebiet (LwAnpG) ... 1945
IV. Vormaliges Entschuldungsrecht 1946
1. Rechtsgrundlage 1946
2. Arten der Entschuldungsvermerke 1946

E. Verfügungsbeschränkungen im Wirtschafts- und Sozialrecht 1946
I. Verfügungsbeschränkungen nach Sozialversicherungs- und Versorgungsrecht 1946
1. Sozialversicherungsträger 1946
2. Versorgungsrecht 1947
II. Verfügungsbeschränkungen für Versicherungsunternehmen, Bausparkassen und Kapitalanlagegesellschaften; Kartellrecht 1948
1. Versicherungsunternehmen und Bausparkassen 1948
2. Kapitalverwaltungsgesellschaften/Kapitalanlagegesellschaften 1949
3. Ausländische Kapitalanlagegesellschaften 1950
4. Kartellrecht 1950
III. Verfügungsbeschränkungen im Wohnungsbau 1951
1. Wohnraumförderungsgesetz, Wohnungsbindungsgesetz 1951
2. Bergarbeiterwohnungsbau 1952
IV. Verfügungsbeschränkungen und Meldepflichten nach Außenwirtschaftsrecht 1952

F. Verfügungsbeschränkungen für öffentliche Rechtsträger 1952
I. Verfügungsbeschränkungen nach Kommunalrecht 1952
1. Rechtsquellen 1952
2. Inhalt der Verfügungsbeschränkungen nach Gemeinderecht 1955
3. Ähnliche Rechtslage für Ämter, Kreise und dgl. 1958
4. Rechtslage bei Bund und Ländern 1959
II. Verfügungsbeschränkungen nach Kirchenrecht 1959
1. Vertretung und Genehmigungspflicht 1959
2. Wirksamkeitserfordernis, Prüfung durch das Grundbuchamt 1963
3. Weitere kirchenrechtliche Aspekte 1964
III. Verfügungsbeschränkungen für Innungen und Handwerkskammern 1965
1. Innungen 1965
2. Handwerkskammern und dgl. 1966
IV. Wasser- und Bodenverbandsrecht 1966
V. Verfügungsbeschränkungen für ausländische juristische Personen 1966

G. Sonstige einschlägige Gesetze 1967
I. Verfügungsbeschränkungen im Enteignungsverfahren 1967
II. Bundesrecht 1967
1. Rechtsträger-Abwicklungsgesetz 1967
2. Bahneinheiten (Art. 112 EGBGB) 1967
3. Familienfideikomisse 1967
4. Bergwerkseigentum 1967
5. Ausgleichsleistungsgesetz 1968
6. Al-Qaida-Verordnung 1968

III. Landesrecht 1968
1. Baden-Württemberg 1968
2. Bayern 1969
3. Sonstige Länder 1969
4. Rechtsgrundlagen landesrechtlicher Beschränkungen 1970
IV. Die Grundstücksverkehrsordnung (GVO) im Beitrittsgebiet 1970

H. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte 1970
I. Vorkaufsrechte nach Baugesetzbuch 1970
1. Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich 1970
2. Vorliegen eines gemeindlichen Vorkaufsrechts 1971
3. Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts 1972
4. Ausübungserklärung und Frist 1975
5. Anzeige-/Mitteilungspflicht an die Gemeinde 1977
6. Die Wirkung der Vorkaufsrechtsausübung 1979
7. Grundbuchamt und Vorkaufsrecht 1982
8. Notar und Vorkaufsrecht 1985
II. Siedlungsrechtliche Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte 1986
1. Rechtsgrundlagen, Geltungsbereich 1986
2. Voraussetzungen für die Ausübung des siedlungsrechtlichenVorkaufsrechts 1988
3. Mitteilungs- und Zwischenbescheidsverfahren 1992
4. Verfahren bei Ausübung des Vorkaufsrechts 1993
5. Folgen der wirksamen Ausübung oder Nichtausübung des Vorkaufsrechts 1995
6. Siedlungsrechtliches Vorkaufsrecht und Notar und Grundbuchamt .. 1996
7. Siedlungsrechtliche Wiederkaufsrechte 1996
III. Sonstige Vorkaufsrechte 1997
1. Vorkaufsrecht des Mieters bei Umwandlung (§ 577 BGB) 1997
2. Vorkaufsrechte für die öffentliche Hand 2000
3. Besondere Vorkaufsrechte im Beitrittsgebiet von Mietern, Nutzern und Berechtigten, §§ 20, 20a VermG, § 57 SchuldRAnpG 2002

Sechster Teil. Euro als Währung, frühere Währungsumstellungen und Lastenausgleich

A. Umstellung eingetragener Rechte auf den Euro 2005
I. Der Euro als Währungseinheit 2005
1. Umrechnungskurs 2005
2. Übergangszeitraum 1999/2001 2006
II. Umstellung der Währungsbezeichnung im Grundbuch bis 31.12.2001 .. 2006
III. Umstellung der Währungsbezeichnung im Grundbuch ab 1.1.2002 2006
1. Währungseinheit 2006
2. Umstellung im Grundbuch 2006
3. Umstellung auf Antrag 2007
4. Vermerk auf Hypothekenbrief 2007
5. Umstellung DDR-Mark 2007
6. Keine neue Eintragung auf DM 2007
IV. Bewilligungsinhalt vom 1.1.2002 an 2008
1. Folgeeintrag zu DM-Recht 2008
2. Betragsangabe neuer Eintragungen 2008
V. Rechte in anderen Währungen 2008

B. Währungsreform 1948 2009
I. Arten der Umstellung 2009
II. Fristen für die Eintragung der Vollumstellung im Grundbuch 2009
III. Unterlagen für die Eintragung der Umstellung 2010
IV. Erleichterung der Eintragung der Umstellung nach Fristablauf 2010
V. Erleichterungen für die Löschung umgestellter Grundpfandrechte 2010

C. Mark-, GM- und RM-Rechte im Beitrittsgebiet 2013

D. Lastenausgleich 2013

Siebter Teil. Die BGB-Gesellschaft im Grundbuch

A. Chronologie: von der Gesamthand zur eGbR 2015

B. GbR als Erwerberin von Immobilien oder von dinglichen Rechten, § 47 Abs. 2 GBO 2019
I. Historisches 2019
II. Aktuelles – die MoPeG-Reform seit dem 1.1.2024 2020
III. Ohne Gesellschaftsregistereintragung keine Grundbucheintragung, § 47 Abs. 2 GBO 2021
IV. Kaufvertrag plus Identitätserklärung 2023
V. Die sog. Berliner Vormerkung für die GbR-Gesellschafter 2023

C. Die eGbR als Veräußerin von Immobilien, Art. 229 § 21 EGBGB 2025
I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023, § 899a BGB 2025
II. Aktuelles – die Rechtslage seit dem 1.1.2024 2026
III. Streitfrage GbR-Exit: Voreintragungsobliegenheit oder keine Voreintragungsobliegenheit? 2026
IV. Entscheidung des BGH vom 3.7.2025 2027
V. Das Berichtigungsverfahren, Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB 2027
VI. Die Grundbucheintragung der Richtigstellung auf die eGbR 2031

D. Löschungsbewilligung der GbR als Gläubigerin bzw. Berechtigte eines zu löschenden Rechts 2031

E. Inhaltsänderung eines dinglichen Rechts der GbR 2032

F. Zustimmung der GbR zur Grundpfandrechtslöschung oder zum Rangrücktritt eines Grundpfandrechts 2032

G. Abtretung eines Briefgrundpfandrechts der GbR 2033

H. Aufteilung des GbR-Grundstücks in Wohnungs- und Teileigentum; Realteilung eines GbR-Grundstücks 2033

I. GbR stimmt als Grundstückseigentümerin der Übertragung oder Belastung des Erbbaurechts zu, § 5 ErbbauRG 2034

J. Verein ohne Rechtspersönlichkeit 2034

K. Identitätswahrender Formwechsel einer GbR; Statuswechsel 2035

L. Ausnahmen von der Voreintragungsobliegenheit nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB 2036

M. Änderungen im Gesellschafterbestand 2037
I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023 2037
II. Neue Rechtslage seit 1.1.2024: Lockdown im Gesellschafterbestand, keine Berichtigung des Gesellschafterbestandes mehr 2040

N. Liquidationslose Vollbeendigung der GbR, § 712a BGB 2041

O. eGbR und Verschmelzung bzw. Spaltung nach dem UmwG 2042

P. Zwangsvollstreckung und GbR 2044
I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023 2044
II. Neues Vollstreckungsrecht ab 1.1.2024: Zwangsvollstreckung gegen die GbR oder gegen ihre Gesellschafter, § 722 BGB 2044
1. Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen, § 722 BGB 2044
2. Ausnahme für alte Vollstreckungstitel, § 45 EGZPO 2045
3. Zwangsvollstreckung für oder gegen eine GbR bei nachträglicher Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister, § 736 ZPO 2046

Q. Die eGbR als Verwalterin nach WEG 2051
I. Historisches – die Rechtslage bis zum 31.12.2023 2051
II. Rechtslage seit dem 1.1.2024: Verwalterfähigkeit einer eGbR 2052

Achter Teil. ABC der Eintragungskosten in Grundbuchsachen

Sachregister 2079