

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage .....	V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage .....	VI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
<b>§ 1. Eine kurze Geschichte des Grundbuchs</b> .....	1
<b>§ 2. Das Grundbuchverfahren im wirtschaftlichen Kontext</b> .....	7
I. Generelle Bedeutung der Eintragung .....	7
II. Investitionen und Rechtssicherheit (certitudo; securitas) .....	9
III. Eintragung als Fälligkeitvoraussetzung .....	9
IV. Eintragung und Städtebaurecht .....	9
<b>§ 3. Übergeordnete Prinzipien des deutschen Sachenrechts</b> .....	11
I. Absolutheit der dinglichen Rechte .....	11
II. Numerus clausus des Sachenrechts und inhaltlicher Typenzwang .....	11
III. Bestimmtheitsgrundsatz .....	12
IV. Abstraktionsprinzip .....	12
V. Prioritätsgrundsatz .....	13
VI. Publizitätsgrundsatz .....	14
<b>§ 4. Das Grundbuchverfahren als Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit</b> .....	15
I. Das FamFG .....	15
II. Konnex FamFG und GBO .....	15
III. Übergangsrecht .....	17
<b>§ 5. Einrichtung und Führung des Grundbuchs bzw. Datenbankgrundbuchs</b> .....	19
I. Sachliche Zuständigkeit, § 1 Abs. 1 GBO .....	19
II. Örtliche Zuständigkeit, § 1 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 und Abs. 2 GBO .....	19
III. Funktionelle Zuständigkeit .....	20
IV. Verstoß gegen Zuständigkeiten .....	21
V. Die Grundbucheinsicht, § 12 GBO .....	22
VI. Protokollierungspflicht nach § 12 Abs. 4 GBO: Einsichten in Grundbücher und Grundakten sowie Erteilung von Abschriften aus Grundbüchern und Grundakten .....	31
1. Protokollierungspflicht nach § 12 Abs. 4 GBO; örtliche und funktionelle Zuständigkeit, § 46a Abs. 5 GBV .....	31
2. Auskunft aus dem Protokoll sowie Ausnahmen .....	32
3. Inhalt des Protokolls, § 46a Abs. 1 GBV .....	33
4. Vernichtung des Protokolls, § 12 Abs. 4 S. 3 GBO .....	33
VII. Aufbewahrung von Urkunden, § 10 GBO .....	33
VIII. Elektronischer Rechtsverkehr in Grundbuchsachen .....	35
IX. Das Datenbankgrundbuch .....	39
<b>§ 6. Die Struktur des Grundbuchs</b> .....	43
I. Aufschrift, § 5 GBV .....	43
II. Bestandsverzeichnis, § 6 GBV .....	44
III. Erste Abteilung, § 9 GBV .....	48

VII

IV. Zweite Abteilung, § 10 GBV .....	52
V. Dritte Abteilung, § 11 GBV .....	58
<b>§ 7. Das Grundbuchverfahren</b> .....	65
I. Der Antragsgrundsatz .....	65
1. Allgemeines .....	65
2. Rechtsnatur als reine Verfahrenserklärung; elektronischer Antrag ....	65
3. Weitere Wirkungen des Antrages .....	66
4. Antragsberechtigung, § 13 Abs. 1 S. 2 GBO; Einreichungsbeschränkung, § 13 Abs. 1 S. 3 GBO .....	67
5. Antrag und Vollmachtsvermutung zugunsten des Urkundsnotars, § 15 Abs. 2 GBO; Prüfung der Eintragungsfähigkeit durch den Notar, § 15 Abs. 3 GBO .....	68
6. Inhalt des Antrags .....	71
7. Antrag unter Vorbehalt, § 16 GBO .....	72
8. Rechts- und Geschäftsfähigkeit des Antragstellers .....	73
9. Beteiligten- und Verfahrensfähigkeit des Antragstellers, §§ 8, 9 FamFG .....	75
10. Form des Antrags, § 30 GBO .....	76
11. Rücknahme des Antrags, § 31 GBO .....	78
II. Der Bewilligungsgrundsatz (formelles Konsensprinzip) .....	79
1. Historie .....	79
2. Wesen des formellen Konsensprinzips .....	81
3. Anwendungsbereich des formellen Konsensprinzips .....	82
4. Rechtsnatur der Bewilligung .....	83
5. Betroffen iSv § 19 GBO .....	84
6. Bewilligungsberechtigung .....	85
7. Inhalt der Bewilligung .....	86
8. Wirksamkeit der Bewilligung .....	90
9. Rechts-, Geschäfts-, Beteiligten- und Verfahrensfähigkeit .....	92
10. Form der Bewilligung, § 29 GBO .....	92
11. Ausnahmen, §§ 21–26 GBO, und die Ersetzung der Bewilligung ....	93
12. Rücknahme der Bewilligung; Wirksamkeit der Bewilligung .....	94
III. Berichtigungsverfahren, §§ 22, 19 GBO .....	96
1. Systematischer Kontext: Schnittstelle zu § 894 BGB .....	96
2. Arten der Grundbuchunrichtigkeit, § 894 BGB .....	96
3. Abgrenzung Berichtigung/Richtigstellung/Amtslöschung .....	98
4. Berichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises, § 22 Abs. 1 S. 1u S. 2 GBO .....	101
5. Berichtigung aufgrund Berichtigungsbewilligung, § 19 GBO .....	104
6. Berichtigung durch Eintragung eines Eigentümers oder Erbbauberechtigten, § 22 Abs. 2 GBO .....	106
7. Exemplarisches Beispiel zu § 22 GBO .....	108
8. Voraussetzungen der Berichtigung im Überblick (Schemata) .....	109
IV. Der Einigungsgrundsatz (materielles Konsensprinzip) .....	109
1. Allgemeines – Historie .....	109
2. Erweiterung des Nachweisfeldes in § 20 GBO .....	110
3. Legaldefinition „Auflassung“ .....	110
4. Auflassung erforderlich oder nicht erforderlich .....	110
5. Zuständigkeit für Entgegennahme der Auflassung .....	112
6. Gleichzeitige Anwesenheit beider Teile sowie weitere verfahrensrechtliche Aspekte .....	113
7. Keine bedingte oder befristete Auflassung, § 925 Abs. 2 BGB .....	114

8. Bestellung, Inhaltsänderung oder Übertragung eines Erbbaurechts, § 20 GBO .....	115
9. Rechts-, Geschäfts-, Beteiligten- und Verfahrensfähigkeit .....	115
10. Form, § 29 GBO .....	115
11. Notwendigkeit einer Bewilligung, § 19 GBO .....	116
V. Bezeichnungsgesetz, § 28 GBO .....	116
VI. Formerfordernisse, § 29 GBO .....	120
1. Allgemeines, Normzweck .....	120
2. Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden, § 29 Abs. 1 S. 1 GBO .....	121
3. Andere Voraussetzungen der Eintragung, § 29 Abs. 1 S. 2 GBO: Offenkundigkeit oder Nachweis durch öffentliche Urkunden .....	124
4. Erklärungen oder Ersuchen einer Behörde, § 29 Abs. 3 GBO .....	125
5. Form elektronischer Dokumente, § 137 GBO .....	126
VII. Voreintragungsgrundsatz, §§ 39, 40 GBO .....	126
VIII. Berechtigungsverhältnisse bei Eintragung gemeinschaftlicher Rechte, § 47 GBO .....	130
IX. Vorlage von Grundpfandrechtsbriefen, §§ 41, 42 GBO .....	135
X. Verfügungsbeeinträchtigungen .....	137
1. Allgemeines .....	137
2. Insolvenz .....	138
3. Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, §§ 19, 22, 23, 146 ZVG ..	139
4. Nachlassverwaltung, §§ 1975–1992 BGB .....	140
5. Vorerbschaft und Testamentsvollstreckung .....	141
XI. Genehmigungserfordernisse .....	141
1. Vorkaufsrechtsbescheinigung, § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB .....	141
2. Unbedenklichkeitsbescheinigung, § 22 GrEStG .....	143
3. Grundstücksverkehrsgesetz .....	148
4. Verwalterzustimmung, § 12 WEG .....	150
5. Veräußerungsverbot nach § 250 Abs. 3 BauGB .....	152
6. § 1365 BGB-Verfügung über Vermögen im Ganzen .....	153
7. Betreuungs- und familiengerichtliche Genehmigungserfordernisse nach der Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts .....	154
XII. Grundbuchamtliche Prüfungsschemata im Überblick .....	156
1. Prüfungsschema im Falle des § 19 GBO (formelles Konsensprinzip) ..	157
2. Prüfungsschema im Falle des § 20 GBO (materielles Konsensprinzip)	157
<b>§ 8. Zwischenverfügung und Zurückweisung im Grundbuchverfahren ...</b>	<b>159</b>
I. Allgemeines .....	159
II. Die Zwischenverfügung, § 18 Abs. 1 GBO, als Regelfall .....	159
1. Die Funktionen der Zwischenverfügung .....	159
2. Inhalt der Zwischenverfügung .....	159
3. Wirkungen der Zwischenverfügung .....	162
III. Die Zurückweisung, § 18 Abs. 1 GBO, als Ausnahme .....	162
1. Zwingende Zurückweisung .....	162
2. Inhalt der Zurückweisung .....	164
3. Wirkungen der Zurückweisung .....	165
4. Exkurs: die Aufklärungsverfügung in grundbuchamtlichen Zwangsvollstreckungssachen, § 139 ZPO .....	165
IV. Überblick über Fälle der Zwischenverfügung/Zurückweisung/Aufklä- rungsverfügung .....	166
V. Muster: Zwischenverfügung bzw. Zurückweisung nach § 18 GBO (samt FamFG) .....	167

<b>§ 9. Eintragung und Bekanntmachung im Grundbuchverfahren</b> .....	171
I. Die Eintragung als Entscheidung des Grundbuchamtes .....	171
II. Die Grundbuchverfügung – Fassung und Ort der Eintragung sowie vorbereitende Maßnahmen vor der Anlegung des Datenbankgrundbuchs ...	171
III. Das in maschineller Form geführte Grundbuch, §§ 126–134 GBO, sowie das Datenbankgrundbuch .....	180
IV. Bekanntmachung der Eintragungen, § 55 GBO .....	182
<b>§ 10. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Grundbuchamtes</b> .....	185
I. Allgemeines und FamFG .....	185
II. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Rechtspflegers .....	186
III. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Urkundsbeamten .....	188
IV. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Grundbuchrichters .....	188
V. Überblick über die einzelnen Rechtsmittel .....	189
<b>§ 11. Zwangsvollstreckung im Grundbuchverfahren</b> .....	191
I. Allgemeines .....	191
II. Eintragung einer Zwangshypothek .....	191
III. Die Pfändung von Grundstücksrechten .....	194
<b>§ 12. Besondere Amtsverfahren</b> .....	199
I. Eintragung einer Amtsvormerkung, § 18 Abs. 2 GBO .....	199
II. Eintragung der Nacherbfolge, § 51 GBO .....	200
III. Eintragung der Testamentsvollstreckung, § 52 GBO .....	205
IV. Amtswiderspruch bzw. Amtslöschung iSv § 53 GBO .....	208
1. Allgemeines .....	208
2. Amtswiderspruch, § 53 Abs. 1 S. 1 GBO .....	208
3. Eintragungsbeispiel für einen Amtswiderspruch .....	211
4. Amtslöschung, § 53 Abs. 1 S. 2 GBO .....	212
V. Löschung gegenstandsloser Eintragungen, §§ 84 ff. GBO, und Rangklarstellungen, §§ 90 ff. GBO .....	214
1. Löschung gegenstandsloser Eintragungen, §§ 84–89 GBO .....	214
2. Rangklarstellungen, §§ 90–115 GBO .....	216
<b>§ 13. Die Vereinigung und Bestandteilszuschreibung von Grundstücken</b> ..	219
I. Realfolium statt Personalfolium .....	219
II. Befugnis des Eigentümers, § 903 BGB .....	219
III. Historie: Die Grundstücksverbindung im alten preußischen Recht .....	219
IV. Allgemeines zur Vereinigung und zur Bestandteilszuschreibung, § 890 BGB .....	220
V. Verfahrensrechtliche Eintragungserfordernisse der Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung, §§ 5, 6 GBO .....	220
1. Antrag des Eigentümers § 13 Abs. 1 GBO .....	220
2. Erklärungsinhalt des Antrags: Entweder- Oder, Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung .....	221
3. Bewilligungen aller Eigentümer, § 19 GBO; grds. keine Mitbewilligung dinglich Berechtigter .....	221
4. Derselbe Eigentümer („Identität des Eigentümers mehrerer Grundstücke“) .....	222
5. Derselbe Grundbuchamts- und Katasterbezirk, §§ 5 Abs. 2 S. 1, 6 Abs. 2 GBO; Nachweis; Ausnahme .....	223
6. Die Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander, §§ 5 Abs. 2 S. 1, 6 Abs. 2 GBO; Nachweis; Ausnahme .....	223
7. Allgemeines: Verwirrung ist nicht zu besorgen, § 5 Abs. 1 GBO ....	224

8. Verwirrung ist zu besorgen: unterschiedliche Belastung mit Grundpfandrechten oder Reallasten, § 5 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 GBO . . . .	225
9. Verwirrung ist zu besorgen: Belastung mit denselben Grundpfandrechten oder Reallasten in unterschiedlicher Rangfolge, § 5 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 GBO . . . . .	226
10. Sonstige Erfordernisse . . . . .	226
11. Prüfungsschema für die Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung .	227
<b>§ 14. Das Grundbuchverfahren nach dem MoPeG . . . . .</b>	<b>229</b>
I. Übergangsrecht für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) im Grundbuchverfahren, Art. 229 § 21 EGBGB . . . . .	229
1. Übergangsrecht und Eintragungen, die ein Recht der GbR betreffen, Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB . . . . .	229
2. Übergangsrecht und Berichtigungsverfahren, Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB . . . . .	230
3. Übergangsrecht und Veränderungen des Gesellschafterbestandes, Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB . . . . .	231
4. Übergangsrecht und bereits eingeleitete Eintragungsvorgänge: Einigung oder Bewilligung erklärt und Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt vor dem 1.1.2024 gestellt, Art. 229 § 21 Abs. 4 S. 1 EGBGB . . . . .	232
5. Übergangsrecht und bereits eingeleitete Eintragungsvorgänge: Eintragung der Vormerkung vor dem 1.1.2024 bewilligt und beantragt, Art. 229 § 21 Abs. 4 S. 2, zweite Alternative EGBGB . . . .	233
6. Übergangsrecht und bereits eingeleitete Eintragungsvorgänge: Vormerkung vor dem 1.1.2024 eingetragen, Art. 229 § 21 Abs. 4 S. 2 erste Alternative EGBGB . . . . .	234
7. Übergangsrecht und Regelungslücke: Eintragung eines Widerspruchs nach § 899 BGB infolge auflösend bedingter Anteilsübertragung vor dem 1.1.2024 bewilligt und beantragt bzw. Widerspruch nach § 899 BGB infolge auflösend bedingter Anteilsübertragung vor dem 1.1.2024 eingetragen . . . . .	235
II. GbR- Grundbucheintragung nach altem Recht; eGbR- Grundbucheintragung nach neuem Recht, § 47 GBO, § 15 GBV . . . . .	235
1. GbR- Grundbucheintragung nach altem Recht, § 47 Abs. 2 GBO aF, § 15 Abs. 1 lit. c GBV aF . . . . .	235
2. eGbR- Grundbucheintragung nach neuem Recht, § 47 Abs. 2 GBO nF, § 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV nF, Erwerb als Eigentümerin . . . . .	236
3. eGbR- Grundbuchberichtigung nach Eintragung im Gesellschaftsregister und Vorlage der Berichtigungsbewilligungen sowie der Zustimmung der Gesellschaft . . . . .	237
III. eGbR und Gesellschaftsregisternachweise nach § 32 GBO . . . . .	237
IV. Statuswechsel und Grundbuch . . . . .	237
V. Die eGbR und die Änderungen des Umwandlungsgesetzes (Verschmelzung, Spaltung und Formwechsel) . . . . .	238
VI. Liquidationslose Vollbeendigung der eGbR und Grundbuch, § 712a BGB . . . . .	239
1. Liquidationsloses Erlöschen der eGbR und Universalsukzession nach § 712a Abs. 1 BGB . . . . .	239
2. Voreintragungsobliegenheit nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB bei liquidationslosem Erlöschen der Gesellschaft? . . . . .	239

3. Voreintragungsverzicht nach § 40 Abs 1 GBO für die Übertragung oder die Aufhebung des Rechts der GbR durch den verbliebenen Gesellschafter .....	240
4. Berichtigung des Grundbuchs, § 22 GBO .....	240
VII. Zwangsvollstreckung und BGB- Gesellschaft im Grundbuchverfahren ..	242
1. Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen; Vollstreckungstitel gegen die Gesellschaft erforderlich, § 722 Abs. 1 BGB .....	242
2. Vor dem 1.1.2024 erwirkte Vollstreckungstitel, § 45 EGZPO .....	243
3. Erste Konstellation: Gesellschaft nachträglich im Gesellschaftsregister eingetragen, Grundbuchberichtigung ist bereits erfolgt, § 736 ZPO ..	243
4. Zweite Konstellation: Gesellschaft nachträglich im Gesellschaftsregister eingetragen, Grundbuchberichtigung ist noch nicht erfolgt, § 736 ZPO, § 14 GBO .....	243
5. Dritte Konstellation: Gesellschaft weder im Gesellschaftsregister noch im Grundbuch eingetragen .....	245
VIII. Folgeänderung in § 82 GBO .....	246
IX. Verwalterfähigkeit der eingetragenen GbR ab dem 1.1.2024 .....	246
<b>§ 15. Ausblick: Europäische Grundbuchsysteme .....</b>	<b>247</b>
I. Spanien .....	247
1. Wesen und Wirkungen des spanischen Grundbuches .....	247
2. Aspekte des spanischen Grundbuchverfahrens .....	248
II. Frankreich .....	249
1. Wesen und Wirkungen des französischen Grundbuches .....	249
2. Aspekte des französischen Grundbuchverfahrens .....	250
III. Großbritannien .....	251
1. Wesen und Wirkungen des britischen Grundbuches .....	251
2. Aspekte des britischen Grundbuchverfahrens .....	252
IV. Kroatien .....	253
1. Wesen und Wirkungen des kroatischen Grundbuches .....	253
2. Aspekte des kroatischen Grundbuchverfahrens .....	254
Sachverzeichnis .....	255