

Stöber/Morvilius/Wesely/Bellardita  
GBO-Verfahren  
und Grundstückssachenrecht



# GBO-Verfahren und Grundstückssachenrecht

Einführung  
und Lehrbuch

bearbeitet von

Anahita Wesely

Dipl.-Rechtspflegerin  
Hochschule für Rechtspflege Schwetzingen

und

Dr. Alessandro Bellardita

Richter am Amtsgericht  
Karlsruhe

bis zur 2. Auflage bearbeitet von

Kurt Stöber †

Regierungsdirektor a.D.  
Rothenburg ob der Tauber

in 3. Auflage fortgeführt von

Theodor Morvilius †

Regierungsdirektor a.D.  
Grünwald

4. Auflage 2023



Zitiervorschlag: Stöber/Morvilius/Wesely/Bellardita GBO § 19 Rn. 7

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 77006 7

© 2023 Verlag C.H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Graphische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Textservice Zink, 74869 Schwarzach

Umschlaggestaltung: Maria Seidel, atelier-seidel.de



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

*„Die GrundbO. ... ist bestimmt, eines der wichtigsten, aber auch eines der schwierigsten Kapitel aus unserem neuen bürgerlichen Recht zur Durchführung bringen zu helfen, nämlich das Immobiliarsachenrecht. ... Das Liegenschaftsrecht unseres B.G.B. beruht auf dem Grundsatz, daß das Eigenthum und die Belastungen eingetragen werden sollen in öffentliche Bücher. Wir müssen also Bestimmungen haben über die Art, wie sie geführt werden müssen ... der Inhalt ist wesentlich technischer Art. ... Aber ein gutes formales Grundbuchrecht – das dürfen wir nicht verkennen – ist von weittragender wirtschaftlicher Bedeutung; es erhöht die Rechtssicherheit des Verkehrs, es vermehrt den Kredit des Grundbesitzes, es kommt also dem Handel und Wandel und andererseits auch dem landwirtschaftlichen Betrieb zu Gute. Wir haben uns bemüht ... das Beste zu leisten.“*

*Staatssekretär des Reichsjustizamts Wirkl. Geheimer Rath  
Dr. Nieberding am 3. Febr. 1897 im Plenum des Reichstags  
bei der ersten Beratung des GBO-Entwurfs*



## Vorwort zur 4. Auflage

Nach nunmehr elf Jahren seit Erscheinen der 3. Auflage war es an der Zeit, dieses Standardlehrbuch des Grundstücks- und Grundbuchverfahrensrechts grundlegend neu zu bearbeiten, nicht zuletzt aufgrund der zahlreichen Gesetzesänderungen (zB durch das Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 4.5.2021, das zum 1.1.2023 in Kraft getreten ist), die auch das materielle und formelle Sachenrecht betreffen. Diese Aufgabe haben wir insbesondere aus zweierlei Gründen gerne übernommen: Zum einen wegen unserer Tätigkeit als hauptamtliche Dozenten an der Hochschule für Rechtspflege in Schwetzingen, weswegen wir aus didaktischen Gründen zahlreiche Prüfungsübersichten und -schemata in den Haupttext aufgenommen haben, um den Studierenden den Zugang zu dieser doch recht komplexen Materie zu erleichtern. Zum anderen aber auch um der Grundbuchpraxis ein Werk zur Verfügung zu stellen, das gleichzeitig eine Einführung in die Grundstrukturen des materiellen Grundstücksrechts und in das formelle Grundbuchverfahren darstellen soll.

Neben einer durchgängigen Aktualisierung wurden insbesondere die Darstellung der Grundpfandrechte (insbesondere Hypothek und Grundschuld), der strukturelle Aufbau des Lehrbuches sowie die rechtliche Behandlung von Minderjährigen und Betreuten im Grundbuchverfahren grundsätzlich überarbeitet. Wichtigstes Anliegen dieses Lehrbuches bleibt es, Studierenden der Rechtspflege und der Rechtswissenschaften sowie Referendaren und Anwälten, die mit der Abwicklung grundbuchrelevanter Rechtsvorgänge befasst sind, zu helfen, sich in die Praxis der Verfahrensbehandlung einzufinden und darin Routine zu entwickeln. Erfahrene Rechtsanwälte und Notare sollen das Buch aber ebenso als Nachschlagewerk nutzen können.

Ein besonderer Dank gilt Irina Wesely für ihre Verbesserungsvorschläge, insbesondere für ihre große Geduld, dieses Werk aus Sicht eines Nichtjuristen zu lesen und unserer Kollegin Monika Basler für ihre – unsererseits hochgeschätzte – fachwissenschaftliche Unterstützung.

Speyer, im Januar 2023

*Anahita Wesely  
Dr. Alessandro Bellardita*

## Vorwort zur 3. Auflage

Das Verfahren in Grundbuchsachen soll die nötige Rechtssicherheit gewährleisten, zugleich aber mit einfachen Regelungen die Freiheit des Verkehrs und eine zügige Erledigung der Geschäfte nicht einengen. Dennoch ist es kompliziert geworden. Vielfach ist es nur mit unverhältnismäßig großer Mühe fassbar. Das rechtfertigt den Versuch, den Gesetzesaufbau mit Sinn und Zweck der oft formalen Regelungen überschaubar zu machen und so den Verfahrensgang anschaulich darzustellen.

Zur Einführung will das Handbuch einen Überblick über die Grundzüge der Verfahrensordnung geben, die Kenntnis wichtiger Einzelfragen vermitteln und die Erledigung der Eintragungsvorgänge aufzeigen. Der systematisch geordnete Grundriss soll aber auch Studierenden und ihren Ausbildern gleichermaßen sichere wie zuverlässige Informationen gewährleisten. Als Anleitung zur Bearbeitung des praktischen Falls wird die gestraffte Darstellung ebenso Hilfe bieten.

Grundbuchverfahrensrecht versteht sich nur in seiner Verzahnung mit dem Immobiliarsachenrecht. Aufgezeigt sind in gedrängter Form daher auch dessen Grundzüge.

Der aus dem Vorwort der 2. Auflage entnommenen und vorweg genannten Intention für das Erscheinen des Buches ist nichts weiter hinzuzufügen. Es war auch der Beweggrund für mich, die Grundkonzeption dieses Werkes, das nahezu in der Versenkung verschwunden war, im Rahmen einer Neuauflage wieder zu beleben und fortzuführen.

Das Buch, das letztmals 1998 erschienen und von Kurt Stöber bearbeitet worden ist, wurde von mir grundlegend überarbeitet, wobei ich, soweit möglich, die Gliederung der sachlichen Darstellung beibehalten habe. Die lange Zeitspanne bis zur Neuauflage bedingt die Berücksichtigung und umfangreiche Einarbeitung zahlreicher Gesetzesänderungen sowie der weiterführenden Rechtsprechung. Vielfach war auch eine völlige Neubearbeitung sowie eine wesentliche Erweiterung einzelner Kapitel unumgänglich, so insbesondere in Wohnungseigentumsachen und auch beim Erbbaurecht.

Die Ausgabe stellt den Stand der Gesetzgebung von Anfang Juli 2012 dar; bis dahin ist auch die wesentliche Rechtsprechung erfasst.

Grünwald, im Juli 2012

*Theodor Morvilius*

## Inhaltsübersicht

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Vorwort .....                | VII    |
| Inhaltsverzeichnis .....     | XI     |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | XXIX   |
| Schrifttumsverzeichnis ..... | XXXIII |

### Teil 1. Immobiliarsachenrecht

|  |     |
|--|-----|
| § 1. Das Grundstückssachenrecht des BGB .....  | 1   |
| § 2. Erwerb eines Grundstücksrechts .....  | 10  |
| § 3. Aufhebung und Änderung eines Rechts an einem Grundstück<br>(§§ 875, 876, 877, 1183 BGB) ..... | 28  |
| § 4. Rang der Grundstücksrechte (§§ 879–881 BGB) .....   | 29  |
| § 5. Vormerkung (§ 883 BGB) .....  | 33  |
| § 6. Grundbuchunrichtigkeit (§ 894 BGB) .....  | 46  |
| § 7. Grundpfandrechte .....  | 49  |
| § 8. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018–1029 BGB) .....   | 66  |
| § 9. Nießbrauch (§§ 1030–1089 BGB) .....   | 76  |
| § 10. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1092 BGB) .....                               | 82  |
| § 11. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) .....   | 88  |
| § 12. Vorkaufsrecht (§§ 1094–1104 BGB) .....   | 92  |
| § 13. Reallast (§§ 1105–1112 BGB) .....  | 97  |
| § 14. Eintragung und Vorbehalt von Änderungen .....  | 103 |

### Teil 2. Einführung in das Grundbuchrecht

|   |     |
|---|-----|
| § 15. Grundbuchsystem .....                                     | 107 |
| § 16. Das Grundstück .....                                      | 109 |
| § 17. Das Grundbuchblatt .....                                  | 112 |
| § 18. Grundakte, Register, Verzeichnisse .....                  | 119 |
| § 19. Grundbucheinsicht, Abschriften, Ausdrucke, Auskunft ..... | 121 |
| § 20. FamFG-Verfahrensrecht .....                               | 124 |

### Teil 3. Die grundbuchrechtliche Prüfung

|  |     |
|--|-----|
| § 21. Einführung in die grundbuchrechtliche Prüfung .....                              | 127 |
| § 22. Der Eintragungsantrag (§§ 13, 15 GBO) .....                                      | 128 |
| § 23. Zuständigkeit (§ 1 GBO) .....  | 147 |
| § 24. Die Eintragungsfähigkeit .....   | 151 |
| § 25. Die Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) .....                                      | 153 |
| § 26. Nachweis der Einigung bei Auflassung usw. (§ 20 GBO) .....                       | 172 |
| § 27. Grundbuchberichtigung .....  | 184 |
| § 28. Eigentümerzustimmung bei Löschung von Grundpfandrechten<br>(§ 27 GBO) .....      | 200 |
| § 29. Beispiele für behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen .....                | 202 |
| § 30. Zusammenfassung Eintragungsgrundlagen .....                                      | 207 |
| § 31. Voreintragung des Betroffenen .....  | 205 |
| § 32. Nachweis der Eintragungsunterlagen (§§ 29 ff. GBO) .....                         | 216 |
| § 33. Grundpfandrechtsbrief .....  | 237 |
| § 34. Kostenvorschuss .....  | 244 |
| § 35. Antrag unter Vorbehalt; mehrere Anträge im Zusammenhang<br>(§§ 16, 17 GBO) ..... | 248 |

## Inhaltsübersicht

|   |     |
|---|-----|
| § 36. Vollzugshindernisse (§ 18 GBO) .....                        | 260 |
| § 37. Eintragungsverfügung, Eintragungsmitteilung .....           | 273 |
| § 38. Die Grundbucheintragung .....                               | 278 |
| § 39. Rangvermerk (§ 45 GBO) .....                                | 287 |
| § 40. Löschung (§ 46 GBO) .....                                   | 291 |
| § 41. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO) .....      | 292 |
| § 42. Beschwerde (§§ 71 ff. GBO) .....                            | 295 |
| § 43. Amtswiderspruch, Amtslöschung .....                         | 300 |
| <b>Teil 4. Eintragungsbeispiele</b>                               |     |
| § 44. Eintragungsbeispiele Eigentümerstellung .....               | 307 |
| § 45. Eintragungsbeispiele dingliche Rechte und Vormerkung .....  | 308 |
| § 46. Eintragungsbeispiele Veränderungen .....                    | 321 |
| <b>Teil 5. Besonderheiten in der grundbuchrechtlichen Prüfung</b> |     |
| § 47. Grundstücksveränderungen .....                              | 335 |
| § 48. Subjektiv-dingliche Rechte im Grundbuchverkehr .....        | 349 |
| § 49. Grundbuch und Zwangsvollstreckung .....                     | 355 |
| § 50. Besondere Beteiligte im Grundbuchverfahren .....            | 371 |
| <b>Teil 6. Wohnungseigentum, Erbbaurecht</b>                      |     |
| § 51. Wohnungs- und Teileigentum .....                            | 415 |
| § 52. Erbbaurecht .....   | 440 |
| Sachverzeichnis .....   | 465 |

# Inhaltsverzeichnis

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Vorwort .....                | VII    |
| Inhaltsübersicht .....       | IX     |
| Abkürzungsverzeichnis .....  | XXIX   |
| Schrifttumsverzeichnis ..... | XXXIII |

## Teil 1. Immobiliarsachenrecht

|  |    |
|--|----|
| <b>§ 1. Das Grundstückssachenrecht des BGB</b> .....                             | 1  |
| A. Eigentum und dingliche Rechte .....   | 1  |
| I. Das Sachenrecht .....   | 1  |
| II. Rechte an Sachen .....   | 1  |
| B. Das Grundstück und seine Bestandteile .....                                   | 5  |
| I. Bestandteile des Grundstücks .....  | 5  |
| II. Zubehör .....  | 6  |
| III. Nutzungen und Früchte .....   | 7  |
| C. Sachenrechtliche Grundprinzipien .....  | 7  |
| I. Das Trennungs- und Abstraktionsprinzip .....                                  | 7  |
| II. Das Publizitätsprinzip .....   | 8  |
| III. Der Spezialitäts- und Bestimmtheitsgrundsatz .....                          | 8  |
| IV. Typenzwang .....   | 9  |
| <b>§ 2. Erwerb eines Grundstücksrechts</b> .....                                 | 10 |
| A. Erwerbsmöglichkeiten .....  | 10 |
| B. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Berechtigten .....                            | 10 |
| I. Einigung und Eintragung .....   | 10 |
| II. Berechtigung des Verfügenden .....   | 14 |
| C. Rechtsgeschäftlicher Erwerb vom Nichtberechtigten .....                       | 15 |
| I. Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs .....                                    | 15 |
| II. Voraussetzungen des gutgläubigen Erwerbs .....                               | 18 |
| III. Rechtserwerb kraft gesetzlicher Fiktion .....                               | 21 |
| IV. Verfügungsbeschränkungen .....   | 21 |
| V. Besonderheit bei Briefrechten .....   | 22 |
| VI. Besonderheit bei der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts .....              | 22 |
| D. Rechtserwerb trotz nachträglicher Verfügungsbeschränkung<br>(§ 878 BGB) ..... | 23 |
| I. Schutz vor Verfügungsbeschränkungen .....                                     | 23 |
| II. Bindung an die Einigung und die Aufhebungserklärung .....                    | 24 |
| III. Eintragungsantrag .....   | 25 |
| IV. Materielle Erwerbserfordernisse .....  | 25 |
| V. Sonstige Einzelheiten .....   | 26 |
| E. Widerspruch (§ 899 BGB) .....   | 27 |
| I. Der Widerspruch als Schutzvermerk .....                                       | 27 |
| II. Die Eintragung des Widerspruchs .....  | 27 |

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>§ 3. Aufhebung und Änderung eines Rechts an einem Grundstück</b><br>(§§ 875, 876, 877, 1183 BGB) ..... | 28        |
| A. Aufhebung eines Rechts .....   | 28        |
| I. Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück .....   | 28        |
| II. Aufhebung des Eigentums an einem Grundstück .....   | 29        |
| B. Änderung des Rechtsinhalts .....   | 29        |
| <b>§ 4. Rang der Grundstücksrechte (§§ 879–881 BGB) .....</b>   | <b>29</b> |
| A. Das Rangverhältnis .....   | 29        |
| I. Prioritätsgrundsatz .....  | 29        |
| II. Abweichende Bestimmungen .....  | 30        |
| B. Rangfähige Rechte .....  | 30        |
| C. Rangbestimmung .....   | 31        |
| D. Rangänderung .....   | 32        |
| E. Rangvorbehalt .....  | 32        |
| <b>§ 5. Vormerkung (§ 883 BGB) .....</b>  | <b>33</b> |
| A. Allgemeines .....  | 33        |
| I. Begriff und Funktion .....   | 33        |
| II. Entstehung .....  | 34        |
| III. Übertragung der Vormerkung .....   | 35        |
| B. Vormerkbare Ansprüche .....  | 35        |
| I. Typische Fälle von vormerkbaren Ansprüchen .....   | 35        |
| II. Künftige und bedingte Ansprüche .....   | 36        |
| C. Personenidentität .....  | 38        |
| D. Eigentumsvormerkung .....  | 39        |
| E. Vormerkungsschutz .....  | 40        |
| I. Umfang des Schutzes .....  | 40        |
| II. Relative Unwirksamkeit .....  | 40        |
| III. Keine Grundbuchsperrung .....  | 41        |
| IV. Erweiterung des Vormerkungsschutzes .....   | 41        |
| F. Beseitigung einer vormerkungswidrigen Verfügung .....  | 42        |
| G. Aufhebung der Vormerkung .....   | 43        |
| H. Gutgläubiger Erwerb einer Vormerkung .....   | 43        |
| <b>§ 6. Grundbuchunrichtigkeit (§ 894 BGB) .....</b>  | <b>46</b> |
| A. Unrichtigkeit des Grundbuchs .....   | 46        |
| B. Anspruch auf Grundbuchberichtigung .....   | 48        |
| C. Wirksamkeitsvermerk .....  | 49        |
| <b>§ 7. Grundpfandrechte .....</b>  | <b>49</b> |
| A. Hypothek (§ 1113 BGB) .....  | 50        |
| I. Begriff .....  | 50        |
| II. Entstehung der Hypothek .....   | 50        |
| III. Übertragung von Forderung und Hypothek .....   | 57        |
| B. Grundschuld (§§ 1191–1195 BGB) .....   | 59        |
| I. Begriff .....  | 59        |
| II. Entstehung der Grundschuld .....  | 60        |
| III. Sicherung Grundschuld .....  | 60        |
| IV. Eigentümergrundschuld (§§ 1196, 1197 BGB) .....   | 65        |

## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| C. Rentenschuld (§§ 1199–1203 BGB) .....                                    | 65        |
| I. Begriff .....  | 65        |
| II. Entstehung .....  | 65        |
| <b>§ 8. Grunddienstbarkeiten (§§ 1018–1029 BGB) .....</b>                   | <b>66</b> |
| A. Begriff .....  | 66        |
| B. Entstehung und Berechtigung .....  | 67        |
| C. Belastungsgegenstand .....   | 67        |
| D. Dienstbarkeit auf einem Grundstücksteil .....                            | 68        |
| E. Inhalt .....   | 69        |
| I. Zulässiger Inhalt .....  | 69        |
| II. Unzulässiger Inhalt .....   | 72        |
| F. Inhaltsänderung .....  | 72        |
| G. Gesetzliches Begleitschuldverhältnis .....                               | 73        |
| H. Erlöschen .....  | 76        |
| <b>§ 9. Nießbrauch (§§ 1030–1089 BGB) .....</b>                             | <b>76</b> |
| A. Begriff und Entstehung .....   | 76        |
| B. Berechtigung .....   | 77        |
| C. Belastungsgegenstand .....   | 78        |
| D. Unübertragbarkeit .....  | 78        |
| E. Gesetzliches Schuldverhältnis .....                                      | 79        |
| F. Erlöschen .....  | 81        |
| G. Nießbrauch an einem Recht .....  | 81        |
| <b>§ 10. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1092 BGB) .....</b> | <b>82</b> |
| A. Rechtsnatur, Entstehung .....  | 82        |
| B. Berechtigung .....   | 82        |
| C. Belastungsgegenstand .....   | 83        |
| D. Inhalt .....   | 84        |
| E. Übertragbarkeit .....  | 86        |
| F. Erlöschen .....  | 87        |
| <b>§ 11. Wohnungsrecht (§ 1093 BGB) .....</b>                               | <b>88</b> |
| A. Begriff und Entstehung .....   | 88        |
| B. Berechtigung .....   | 88        |
| C. Belastungsgegenstand .....   | 89        |
| D. Inhalt .....   | 89        |
| E. Erlöschen .....  | 91        |
| <b>§ 12. Vorkaufsrecht (§§ 1094–1104 BGB) .....</b>                         | <b>92</b> |
| A. Begriff und Entstehung .....   | 92        |
| B. Berechtigung .....   | 93        |
| C. Belastungsgegenstand .....   | 94        |
| D. Inhalt .....   | 95        |
| E. Übertragbarkeit .....  | 95        |
| F. Ausübung des Vorkaufsrechts .....  | 96        |
| G. Erlöschen .....  | 97        |

## Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| <b>§ 13. Reallast (§§ 1105–1112 BGB)</b> .....                         | 97  |
| A. Begriff und Entstehung .....  | 97  |
| B. Berechtigung .....  | 98  |
| C. Belastungsgegenstand .....  | 99  |
| D. Inhalt .....  | 99  |
| E. Übertragbarkeit und Umwandlung .....                                | 102 |
| F. Erlöschen .....   | 102 |
| <b>§ 14. Eintragung und Vorbehalt von Änderungen</b> .....             | 103 |
| A. Inhaltsänderungen (§ 877 BGB) .....                                 | 103 |
| I. Begriff .....   | 103 |
| II. Beispielhafte Aufzählung .....                                     | 103 |
| III. Aufhebung der Rangänderung .....                                  | 104 |
| B. Pfandunterstellung (Nachbelastung) .....                            | 104 |
| <b>Teil 2. Einführung in das Grundbuchrecht</b>                        |     |
| <b>§ 15. Grundbuchsystem</b> .....                                     | 107 |
| A. Hintergrund und rechtliche Grundlagen .....                         | 107 |
| B. Einrichtung des Grundbuchs .....                                    | 107 |
| I. Die äußere Form des Grundbuchs .....                                | 107 |
| II. Möglichkeiten der Grundstücksbuchung .....                         | 108 |
| III. Buchungsfreie Grundstücke .....                                   | 109 |
| <b>§ 16. Das Grundstück</b> .....                                      | 109 |
| A. Definition .....  | 109 |
| B. Bezeichnung des Grundstücks .....                                   | 110 |
| I. Das amtliche Verzeichnis der Grundstücke .....                      | 110 |
| II. Einrichtung des Liegenschaftskatasters .....                       | 110 |
| III. Das Flurstück als Buchungseinheit .....                           | 111 |
| <b>§ 17. Das Grundbuchblatt</b> .....                                  | 112 |
| A. Aufbau .....  | 112 |
| I. Aufschrift .....  | 112 |
| II. Bestandsverzeichnis .....  | 112 |
| III. Abteilung I .....   | 113 |
| IV. Abteilung II .....   | 114 |
| V. Abteilung III .....   | 115 |
| B. Änderung von Bestandsangaben .....                                  | 116 |
| C. Buchung eines dienenden Grundstücks .....                           | 117 |
| <b>§ 18. Grundakte, Register, Verzeichnisse</b> .....                  | 119 |
| A. Grundakte .....   | 119 |
| B. Register und Verzeichnisse .....                                    | 120 |
| I. Sortierung der Akten .....  | 120 |
| II. Verzeichnisse .....  | 120 |
| <b>§ 19. Grundbucheinsicht, Abschriften, Ausdrücke, Auskunft</b> ..... | 121 |
| A. Einsicht in das Grundbuch .....                                     | 121 |

## Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| I. Voraussetzungen .....                               | 121        |
| II. Verfahren .....                                    | 122        |
| B. Einsicht in Urkunden und Grundakten .....           | 122        |
| C. Erteilung von Abschriften oder Ausdrucken .....     | 123        |
| D. Auskunft .....                                      | 123        |
| E. Protokoll .....                                     | 123        |
| F. Herausgabe von Urkunden .....                       | 123        |
| G. Zuständigkeit .....                                 | 123        |
| <b>§ 20. FamFG-Verfahrensrecht .....</b>               | <b>124</b> |
| A. Verfahrensgrundsätze .....                          | 124        |
| B. Beteiligtenfähigkeit und Verfahrensfähigkeit .....  | 124        |
| I. Beteiligtenfähigkeit .....                          | 124        |
| II. Verfahrensfähigkeit .....                          | 124        |
| III. Beweismittelbeschränkung, rechtliches Gehör ..... | 125        |

### Teil 3. Die grundbuchrechtliche Prüfung

|  |            |
|--|------------|
| <b>§ 21. Einführung in die grundbuchrechtliche Prüfung .....</b> | <b>127</b> |
| A. Grundsätze des Grundbuchverfahrens .....                      | 127        |
| B. Prüfung .....   | 127        |
| <b>§ 22. Der Eintragungsantrag (§§ 13, 15 GBO) .....</b>         | <b>128</b> |
| A. Antragsgrundsatz (§ 13 GBO) .....                             | 128        |
| I. Antragsgrundsatz .....  | 128        |
| II. Bedeutung des Eintragungsantrags .....                       | 128        |
| III. Rechtsnatur .....   | 129        |
| B. Antragsberechtigung .....                                     | 129        |
| I. Unmittelbar Beteiligte .....                                  | 129        |
| II. Mittelbar Beteiligte .....                                   | 130        |
| III. Beispiele .....   | 131        |
| IV. Antragsbefugnis .....  | 131        |
| V. Zeitpunkt .....   | 132        |
| VI. Mehrere Antragsberechtigte .....                             | 132        |
| VII. Nachweis der Antragsberechtigung .....                      | 133        |
| C. Inhalt, Form und Eingang des Antrags .....                    | 133        |
| I. Inhalt .....  | 133        |
| II. Reiner Antrag, gemischter Antrag, Form .....                 | 134        |
| III. Eingangszeitpunkt .....                                     | 135        |
| IV. Materielle Wirkung des Antrags .....                         | 136        |
| D. Vertretung durch einen rechtsgeschäftlichen Vertreter .....   | 136        |
| I. Prüfung .....   | 136        |
| II. Widerruf der Vollmacht .....                                 | 138        |
| E. Gesetzliche/organschaftliche Vertretung .....                 | 138        |
| F. Antragsrecht des Notars (§ 15 Abs. 2 GBO) .....               | 139        |
| I. Prüfung .....   | 139        |
| II. Antrag des Notars und der Beteiligten .....                  | 142        |
| III. Entgegennahme gerichtlicher Verfügungen .....               | 143        |
| G. Antragsrücknahme .....  | 143        |

## Inhaltsverzeichnis

|   |            |
|---|------------|
| I. Zulässigkeit .....                                     | 143        |
| II. Form .....  | 144        |
| III. Rücknahmeberechtigung .....                          | 144        |
| IV. Vertretung .....                                      | 144        |
| V. Antragsrücknahme bei Mitwirkung des Notars .....       | 144        |
| H. Prüfvermerk § 15 Abs. 3 GBO .....                      | 145        |
| I. Anwendungsbereich .....                                | 145        |
| II. Nachweis .....  | 145        |
| III. Folge .....  | 146        |
| I. Zusammenfassung .....                                  | 146        |
| <b>§ 23. Zuständigkeit (§ 1 GBO) .....</b>                | <b>147</b> |
| A. Sachliche Zuständigkeit .....                          | 147        |
| B. Örtliche Zuständigkeit .....                           | 147        |
| I. Grundsatz .....  | 147        |
| II. Zentralisierungsmöglichkeit .....                     | 147        |
| III. Zuständigkeitsbestimmung .....                       | 147        |
| IV. Verletzung der örtlichen Zuständigkeit .....          | 148        |
| C. Funktionelle Zuständigkeit .....                       | 148        |
| I. Rechtspfleger .....                                    | 148        |
| II. Richter .....   | 148        |
| III. Urkundsbeamter der Geschäftsstelle .....             | 148        |
| IV. Ermächtigter Justizangestellter .....                 | 150        |
| V. Präsentatsbeamter .....                                | 150        |
| VI. Verletzung der funktionellen Zuständigkeit .....      | 150        |
| D. Ausschließung und Ablehnung von Gerichtspersonen ..... | 151        |
| <b>§ 24. Die Eintragungsfähigkeit .....</b>               | <b>151</b> |
| A. Typenzwang und Typenfixierung .....                    | 151        |
| B. Konstitutive und deklaratorische Eintragungen .....    | 152        |
| I. Konstitutive Eintragungen .....                        | 152        |
| II. Deklaratorische Eintragungen .....                    | 152        |
| <b>§ 25. Die Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) .....</b>  | <b>153</b> |
| A. Bewilligungsgrundsatz .....                            | 153        |
| I. Formelles Konsensprinzip .....                         | 153        |
| II. Rechtsnatur, Form .....                               | 153        |
| B. Die Betroffenen .....                                  | 154        |
| I. Der unmittelbar Betroffene .....                       | 154        |
| II. Der mittelbar Betroffene .....                        | 155        |
| III. Der möglicherweise Betroffene .....                  | 156        |
| IV. Mehrere Betroffene .....                              | 156        |
| C. Bewilligungsberechtigung .....                         | 157        |
| I. Bewilligungsmacht .....                                | 157        |
| II. Die Bewilligungsbefugnis .....                        | 158        |
| D. Bewilligungserklärung .....                            | 163        |
| I. Erklärung .....  | 163        |
| II. Vertretung .....                                      | 163        |
| III. Bewilligung durch Nichtberechtigte .....             | 164        |
| IV. Wirksamwerden .....                                   | 165        |
| E. Inhalt der Eintragungsbewilligung .....                | 166        |

## Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| I. Erfordernisse .....   | 166        |
| F. Wirksamkeit der Eintragungsbewilligung .....  | 168        |
| I. Wirksamwerden .....   | 168        |
| II. Tod oder Geschäftsunfähigkeit .....  | 169        |
| III. Kein Widerruf, Keine Anfechtung .....   | 169        |
| IV. Beendigung der Wirksamkeit .....   | 169        |
| V. Bindung .....   | 170        |
| G. Zusammenfassung .....   | 170        |
| Wiederholungsfälle zum Thema Bewilligung .....   | 170        |
| <b>§ 26. Nachweis der Einigung bei Auflassung usw. (§ 20 GBO) .....</b>                            | <b>172</b> |
| A. Einigung als Eintragungserfordernis .....   | 172        |
| I. Eintragung erst nach Einigung .....   | 172        |
| B. Auflassung eines Grundstücks (§ 925 BGB) .....  | 173        |
| C. Wirksamkeitsvoraussetzungen .....   | 175        |
| I. Einigung zwischen Veräußerer und Erwerber .....   | 175        |
| II. Gleichzeitige Anwesenheit .....  | 175        |
| III. Zuständige Stelle, Prozessvergleich .....   | 175        |
| IV. Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit der Auflassung .....                                  | 178        |
| D. Rechtsgeschäftliche Vertretung bei Auflassung, Nichtberechtigung .....                          | 179        |
| I. Vertretung .....  | 179        |
| II. Vollmachtlose Vertretung .....   | 179        |
| III. Zum Nichtberechtigten .....   | 179        |
| E. Urteil auf Abgabe der Auflassungserklärung (§ 894 ZPO) .....                                    | 180        |
| F. Inhalt der Auflassung .....   | 180        |
| I. Das Grundstück als Gegenstand der Auflassung .....  | 180        |
| II. Gemeinschaftsverhältnis mehrerer Erwerber .....  | 181        |
| G. Verstoß gegen § 20 GBO .....  | 181        |
| H. Nachweis der Auflassung .....   | 182        |
| I. Besonderheit Kettenauflassung ohne Zwischeneintragung .....                                     | 183        |
| J. Zusammenfassung .....   | 183        |
| <b>§ 27. Grundbuchberichtigung .....</b>   | <b>184</b> |
| A. Einführung .....  | 184        |
| B. Verfahren der Grundbuchberichtigung .....   | 184        |
| I. Grundbuchunrichtigkeit .....  | 184        |
| II. Eintragungsgrundlagen .....  | 185        |
| C. Besonderheiten bei der Löschung von Lebenszeitrechten (§ 23 GBO) .....                          | 189        |
| I. Lebenszeitrechte .....  | 189        |
| II. Möglichkeit von Rückständen .....  | 190        |
| III. Löschungserleichterungsvermerk .....  | 192        |
| IV. Zusammenfassung .....  | 194        |
| D. Besonderheiten bei der Löschung sonstiger zeitlich beschränkter Rechte<br>(§§ 24, 23 GBO) ..... | 194        |
| I. Zeitlich beschränkte Rechte .....   | 194        |
| II. Vornahme der Löschung .....  | 194        |
| III. Vorzeitiges Erlöschen mit Tod des Berechtigten .....  | 195        |
| E. Besonderheit bei Vormerkung und Widerspruch (§ 25 GBO) .....                                    | 195        |
| I. Aufhebung der Eintragungsgrundlage .....  | 195        |
| II. Löschung aus anderen Gründen .....   | 196        |

## Inhaltsverzeichnis

|   |            |
|---|------------|
| F. Besonderheiten bei der Abtretung und Belastung von Briefrechten<br>(§ 26 GBO) .....    | 197        |
| I. Abtretung eines Briefrechts .....  | 197        |
| II. Abtretungserklärung als Eintragungsgrundlage .....                                    | 197        |
| III. Abtretung eines Grundpfandrechts ohne Brief .....                                    | 199        |
| IV. Weitere Fälle für Ersatz der Eintragungsbewilligung .....                             | 199        |
| Wiederholungsfälle zum Thema Grundbuchberichtigung .....                                  | 199        |
| <br>  |            |
| <b>§ 28. Eigentümerzustimmung bei Löschung von Grundpfandrechten<br/>(§ 27 GBO) .....</b> | <b>200</b> |
| A. Ausgangsüberlegung .....   | 200        |
| I. Konstitutive Löschung .....  | 200        |
| II. Deklaratorische Löschung .....  | 201        |
| III. Problematik der Abgrenzung .....   | 201        |
| B. Anwendungsbereich .....  | 201        |
| C. Rechtsnatur, Inhalt, Form .....  | 202        |
| <br>  |            |
| <b>§ 29. Beispiele für behördliche Genehmigungen und Bescheinigungen .....</b>            | <b>202</b> |
| A. Bescheinigungen .....  | 202        |
| I. § 28 Abs. 1 BauGB .....  | 202        |
| II. § 22 GrEStG .....   | 203        |
| B. Genehmigungen .....  | 203        |
| I. § 51 Abs. 1 BauGB .....  | 203        |
| II. § 109 Abs. 1 BauGB .....  | 204        |
| III. § 145 Abs. 6 BauGB (mit § 22) .....  | 204        |
| IV. § 169 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (mit § 145 Abs. 6 und § 22 Abs. 6) .....                     | 204        |
| V. § 7 Abs. 1 GrdstVG .....   | 204        |
| <br>  |            |
| <b>§ 30. Zusammenfassung Eintragungsgrundlagen .....</b>                                  | <b>207</b> |
| <br>  |            |
| <b>§ 31. Voreintragung des Betroffenen .....</b>  | <b>205</b> |
| A. Voreintragungsgrundsatz (§ 39 Abs. 1 GBO) .....  | 205        |
| I. Grundsatz .....  | 205        |
| II. Der Betroffene .....  | 206        |
| III. Richtiger Name .....   | 207        |
| IV. Zeitpunkt .....   | 207        |
| B. Entbehrlichkeit der Voreintragung bei Briefrechten (§ 39 Abs. 2 GBO) .....             | 207        |
| I. Nachweis Gläubigerrecht gemäß § 1155 BGB .....   | 207        |
| II. Briefbesitz .....   | 208        |
| C. Entbehrlichkeit der Voreintragung für Erben (§ 40 GBO) .....                           | 209        |
| I. Entbehrlichkeit der Voreintragung nach § 40 Abs. 1 GBO .....                           | 209        |
| II. Entbehrlichkeit der Voreintragung nach § 40 Abs. 2 GBO .....                          | 210        |
| III. Zu § 40 Abs. 1 und Abs. 2 GBO .....  | 211        |
| D. Eigentümergrundschuld und andere Besonderheiten .....                                  | 211        |
| I. Eigentümergrundschuld (-hypothek) .....  | 211        |
| II. Kettenauflassung, Kettenabtretung .....   | 213        |
| III. Weitere Ausnahmen von der Voreintragung .....  | 213        |
| E. Zulässige Voreintragung .....  | 214        |
| F. Voreintragung auf Antrag .....   | 214        |
| G. Zusammenfassung .....  | 215        |
| Wiederholungsfälle zum Thema Voreintragung .....  | 215        |

## Inhaltsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| <b>§ 32. Nachweis der Eintragungsunterlagen (§§ 29 ff. GBO)</b> .....   | 216 |
| A. Beibringung .....  | 216 |
| I. Vorlage der Eintragungsunterlagen .....  | 216 |
| II. Nachweis in Urkundenform .....  | 216 |
| B. Form der Eintragungsunterlagen .....   | 217 |
| I. Antrag .....   | 217 |
| II. Bewilligung und andere zur Eintragung erforderliche Erklärungen .....   | 218 |
| III. Nachweis anderer Eintragungsvoraussetzungen .....  | 218 |
| C. Öffentliche und öffentlich beglaubigte Urkunden .....  | 119 |
| I. Die öffentliche Urkunde .....  | 119 |
| II. Die öffentlich beglaubigte Urkunde .....  | 222 |
| D. Vorlage in Urschrift, Ausfertigung, beglaubigter Abschrift .....   | 223 |
| I. Öffentliche Urkunde .....  | 223 |
| II. Öffentlich beglaubigte Urkunde .....  | 224 |
| III. Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift .....  | 224 |
| E. Elektronische Dokumente .....  | 225 |
| F. Ausnahmen von der Beweismittelbeschränkung .....   | 226 |
| I. Geregelte Ausnahmen .....  | 226 |
| II. Freie Beweiswürdigung .....   | 226 |
| G. Nachweise aus Handels-, Partnerschafts-, Gesellschafts-, Genossenschafts-,<br>Vereinsregister (§ 32 GBO) ..... | 227 |
| I. Notarbescheinigung .....   | 227 |
| II. Amtlicher Registerausdruck oder beglaubigte Registerabschrift .....   | 228 |
| III. Weitere Nachweismöglichkeiten .....  | 228 |
| IV. Zeitpunkt des Nachweises .....  | 229 |
| V. Bezugnahme auf das Register .....  | 229 |
| H. Nachweis aus Güterrechtsregister (§ 33 GBO) .....  | 229 |
| I. Nachweis rechtsgeschäftlicher Vertretungsmacht .....   | 229 |
| I. Nachweis durch Vollmachtsurkunde .....   | 229 |
| II. Notarbescheinigung (§ 34 GBO) .....   | 230 |
| J. Nachweis der Erbfolge und anderer Rechtsnachfolgefälle .....   | 231 |
| I. Überblick .....  | 231 |
| II. Erbschein .....   | 232 |
| III. Europäisches Nachlasszeugnis .....   | 233 |
| IV. Verfügung von Todes wegen (§ 35 Abs. 1 S. 2 GBO) .....  | 233 |
| V. Andere Beweismittel bei geringem Grundstückswert<br>(§ 35 Abs. 3 GBO) .....                                    | 235 |
| K. Fortgesetzte Gütergemeinschaft, Testamentsvollstreckung<br>(§ 35 Abs. 2 GBO) .....                             | 236 |
| I. Fortgesetzte Gütergemeinschaft .....   | 236 |
| II. Testamentsvollstreckung .....   | 236 |
| L. Überweisungszeugnis (§§ 36, 37 GBO) .....  | 237 |
| <b>§ 33. Grundpfandrechtsbrief</b> .....  | 237 |
| A. Überblick .....  | 237 |
| B. Herstellung von Grundpfandrechtsbriefen .....  | 237 |
| I. Verfahren und Inhalt des Briefs .....  | 237 |
| II. Gesamtgrundpfandrechtsbrief .....   | 238 |
| III. Aushändigung des erteilten Briefes .....   | 238 |
| C. Briefvorlage und Briefvermerk .....  | 239 |

## Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| I. Briefvorlage .....  | 239        |
| II. Verletzung Vorlagepflicht .....                                    | 241        |
| III. Eintragungsvermerk auf dem Brief .....                            | 241        |
| D. Bildung eines Teilgrundpfandrechtsbriefes .....                     | 242        |
| E. Neuer Brief .....   | 242        |
| F. Besonderheiten bei Gesamtgrundpfandrechten .....                    | 243        |
| I. Pfanderstreckung .....  | 243        |
| II. Verteilung .....   | 243        |
| G. Rückgabe eines eingereichten Briefes .....                          | 243        |
| H. Unbrauchbarmachung des Briefes .....                                | 244        |
| <b>§ 34. Kostenvorschuss .....</b>                                     | <b>244</b> |
| A. Einführung .....  | 244        |
| B. Gebühren .....  | 245        |
| I. Voraussetzungen .....   | 245        |
| II. Höhe .....   | 246        |
| III. Kostenschuldner .....   | 246        |
| IV. Verfahren .....  | 246        |
| V. Rechtsmittel .....  | 246        |
| C. Auslagen .....  | 247        |
| I. Voraussetzungen .....   | 247        |
| II. Höhe .....   | 247        |
| III. Kostenschuldner .....   | 247        |
| IV. Verfahren .....  | 248        |
| V. Rechtsmittel .....  | 248        |
| <b>§ 35. Antrag unter Vorbehalt; mehrere Anträge im Zusammenhang</b>   |            |
| (§§ 16, 17 GBO) .....  | 248        |
| A. Antrag unter Vorbehalt, § 16 Abs. 1 GBO .....                       | 248        |
| I. Begriff .....   | 248        |
| II. Sinn und Zweck .....   | 249        |
| III. Ausnahmen .....   | 249        |
| IV. Folge .....  | 250        |
| B. Verbindung mehrerer Eintragungen, § 16 Abs. 2 GBO .....             | 250        |
| I. Bestimmung .....  | 250        |
| II. Form .....   | 251        |
| III. Folge .....   | 251        |
| IV. Widerruf .....   | 252        |
| C. Erledigung mehrerer Anträge mit unterschiedlichem Eingangszeitpunkt |            |
| (§ 17 GBO) .....   | 252        |
| I. Ausgangssituation .....   | 252        |
| II. Anwendungsbereich des § 17 GBO .....                               | 253        |
| III. Erledigung des früher gestellten Antrags .....                    | 255        |
| IV. Auswirkungen auf den später gestellten Antrag .....                | 256        |
| V. Anträge für verschiedene Rechte .....                               | 256        |
| VI. Sonderfälle .....  | 256        |
| VII. Verstoß gegen § 17 GBO .....                                      | 258        |
| D. Erledigung mehrerer Anträge mit gleichzeitigem Eingangszeitpunkt    |            |
| (§ 17 GBO analog) .....  | 258        |
| I. Anwendungsbereich .....   | 258        |
| II. Folge .....  | 259        |
| III. Sonderfälle .....   | 259        |

## Inhaltsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| <b>§ 36. Vollzugshindernisse (§ 18 GBO)</b> .....                       | 260 |
| A. Beanstandung von Eintragungshindernissen .....                       | 260 |
| I. Verfahren bei einem Eintragungshindernis .....                       | 260 |
| II. Andere Erledigung .....   | 260 |
| B. Zwischenverfügung (§ 18 Abs. 1 Alt. 1 GBO) .....                     | 261 |
| I. Zwischenverfügung als Regel .....                                    | 261 |
| II. Einzelfälle .....   | 262 |
| III. Besonderheiten bei Zwangsvollstreckung .....                       | 263 |
| IV. Inhalt der Zwischenverfügung .....                                  | 263 |
| V. Bekanntmachung .....   | 265 |
| VI. Wirkungen .....   | 265 |
| VII. Rechtsbehelf .....   | 266 |
| C. Vormerkung oder Widerspruch bei weiterem Antrag (§ 18 Abs. 2 GBO) .. | 266 |
| I. Ausgangsproblemantik .....   | 266 |
| II. Voraussetzungen .....   | 267 |
| III. Folge des Schutzvermerks .....                                     | 268 |
| IV. Weiterer Verlauf .....  | 269 |
| D. Zurückweisung des Antrags .....                                      | 270 |
| I. Sofortige Zurückweisung .....  | 270 |
| II. Nachträgliche Zurückweisung .....                                   | 271 |
| III. Inhalt der Zurückweisung .....                                     | 272 |
| IV. Bekanntmachung .....  | 272 |
| V. Rechtsbehelf .....   | 272 |
| VI. Wirkungen .....   | 272 |
| <br>  |     |
| <b>§ 37. Eintragungsverfügung, Eintragungsmitteilung</b> .....          | 273 |
| A. Vornahme der Eintragung bzw. Eintragungsverfügung .....              |     |
| (§ 44 Abs. 1 S. 2, § 130 GBO) .....                                     | 273 |
| I. Papiergrundbuch .....  | 273 |
| II. Maschinelle Grundbuchführung .....                                  | 274 |
| B. Eintragungsmitteilung (§ 55 GBO) .....                               | 274 |
| I. Mitteilungsadressaten .....  | 274 |
| II. Anzahl der Benachrichtigungen, Vertretung .....                     | 276 |
| III. Verfügung und Inhalt der Mitteilung .....                          | 276 |
| IV. Form der Mitteilung .....   | 277 |
| V. Verzicht auf Mitteilung .....  | 277 |
| VI. Sonstige Bekanntmachungsvorschriften .....                          | 277 |
| <br>  |     |
| <b>§ 38. Die Grundbucheintragung</b> .....                              | 278 |
| A. Eintragungsvermerk .....   | 278 |
| I. Verfahrensrecht .....  | 278 |
| II. Bezeichnung des Berechtigten (§ 15 GBV) .....                       | 278 |
| B. Gemeinschaftliche Rechte (§ 47 GBO) .....                            | 282 |
| I. Eintragung eines gemeinschaftlichen Rechts .....                     | 282 |
| II. Bruchteilsgemeinschaft .....  | 282 |
| III. Gemeinschafts-Rechtsverhältnis .....                               | 282 |
| C. Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung .....                      |     |
| (§§ 874 BGB, 44 Abs. 2 GBO) .....                                       | 283 |
| I. Grundsatz .....  | 283 |
| II. Zulässigkeitsrahmen .....   | 283 |
| III. Weitere Bezugnahmeregelungen .....                                 | 285 |
| IV. Erfordernisse der Bezugnahme, andere Urkunde .....                  | 285 |

## Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| V. Bezugnahme als Sollregelung                                       | 285 |
| VI. Fassung der Eintragung bei Bezugnahme                            | 286 |
| VII. Wirkung der Bezugnahme  | 286 |
| D. Datumsangabe und Unterzeichnung                                   | 287 |
| <b>§ 39. Rangvermerk (§ 45 GBO)</b>                                  | 287 |
| A. Rangwahrung bei Grundbucheintragung                               | 287 |
| I. Eintragungen in derselben Abteilung                               | 287 |
| II. Eintragungen in verschiedenen Abteilungen (Abteilung II und III) | 288 |
| III. Rechtliche Einordnung   | 288 |
| B. Eintragung eines Rangvermerks                                     | 288 |
| C. Abweichende Rangbestimmung  | 288 |
| I. Rangbestimmung im Antrag  | 289 |
| II. Rangbestimmung in der Bewilligung                                | 289 |
| III. Rangbestimmung in Antrag und Bewilligung                        | 290 |
| <b>§ 40. Löschung (§ 46 GBO)</b>                                     | 291 |
| <b>§ 41. Eintragung auf Ersuchen einer Behörde (§ 38 GBO)</b>        | 292 |
| A. Behördenersuchen als Eintragungsgrundlage                         | 292 |
| B. Eintragungserfordernisse  | 292 |
| I. Antrag  | 292 |
| II. Eintragungsfähigkeit   | 293 |
| III. Eintragungsgrundlage  | 293 |
| IV. Voreintragung  | 294 |
| V. Form und Beweis   | 294 |
| VI. Grundpfandrechtsbrief  | 294 |
| VII. Kostenvorschuss   | 294 |
| VIII. Vorbehalt/Mehre Anträge im Zusammenhang                        | 295 |
| IX. Ergebnis   | 295 |
| C. Rücknahme und Berichtigung  | 295 |
| <b>§ 42. Beschwerde (§§ 71 ff. GBO)</b>                              | 295 |
| A. Unbeschränkte Beschwerde (§ 71 Abs. 1 GBO)                        | 295 |
| I. Zulässigkeit  | 295 |
| II. Begründetheit  | 297 |
| B. Beschränkte Beschwerde (§ 71 Abs. 2 GBO)                          | 298 |
| I. Statthaftigkeit   | 298 |
| II. Abgrenzung zur Anregung  | 298 |
| III. Beschwerdeberechtigung  | 299 |
| IV. Begründetheit  | 299 |
| C. Verfahren   | 299 |
| D. Wirkungen der Beschwerde und Einstweiliger Rechtsschutz           | 299 |
| E. Verzicht, Rücknahme   | 300 |
| <b>§ 43. Amtswiderspruch, Amtslöschung</b>                           | 300 |
| A. Der Amtswiderspruch (§ 53 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 GBO)                | 300 |
| I. Widerspruch infolge Grundbuchunrichtigkeit                        | 300 |
| II. Prüfung  | 301 |
| III. Grundbucheintragung   | 303 |
| IV. Rechtsmittel   | 304 |
| V. Löschung  | 304 |

## Inhaltsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| B. Amtslöschung (§ 53 Abs. 1 S. 2 GBO) .....      | 305 |
| I. Löschung einer Eintragung von Amts wegen ..... | 305 |
| II. Die inhaltlich unzulässige Eintragung .....   | 305 |
| III. Grundbucheintragung .....                    | 306 |
| IV. Rechtsmittel .....                            | 306 |
| V. Wirkungen der Amtslöschung .....               | 306 |

### Teil 4. Eintragungsbeispiele

|   |     |
|---|-----|
| <b>§ 44. Eintragungsbeispiele Eigentümerstellung</b> .....              | 307 |
| A. Übertragung des Eigentums an einem Grundstück .....                  | 307 |
| B. Eintragung der Erbfolge .....  | 307 |
| <b>§ 45. Eintragungsbeispiele dingliche Rechte und Vormerkung</b> ..... | 308 |
| A. Eintragung einer Grunddienstbarkeit (§§ 1018–1029 BGB) .....         | 309 |
| I. Eintragungsort .....   | 309 |
| II. Eintragungsinhalt .....   | 309 |
| B. Nießbrauch (§§ 1030–1089 BGB) .....                                  | 310 |
| I. Eintragungsort .....   | 310 |
| II. Eintragungsinhalt .....   | 310 |
| C. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090–1092 BGB) .....       | 311 |
| I. Eintragungsort .....   | 311 |
| II. Eintragungsinhalt .....   | 311 |
| D. Vorkaufsrecht (§§ 1094–1104) .....                                   | 312 |
| I. Eintragungsort .....   | 312 |
| II. Eintragungsinhalt .....   | 312 |
| E. Reallast (§§ 1105–1112 BGB) .....                                    | 312 |
| I. Eintragungsort .....   | 312 |
| II. Eintragungsinhalt .....   | 312 |
| F. Vormerkung (§ 883 BGB) .....   | 313 |
| I. Besonderheiten bei der grundbuchrechtlichen Prüfung .....            | 313 |
| II. Noch nicht vermessene Grundstücksfläche .....                       | 314 |
| III. Eintragungsort .....   | 314 |
| IV. Eintragungsinhalt .....   | 314 |
| G. Hypothek (§§ 1113–1190 BGB) .....                                    | 315 |
| I. Eintragungsort .....   | 315 |
| II. Eintragungsinhalt .....   | 315 |
| III. Gesamtrecht .....  | 319 |
| H. Grundschild .....  | 320 |
| I. Eintragungsort .....   | 320 |
| II. Eintragungsinhalt .....   | 320 |
| III. Gesamtrecht .....  | 323 |
| <b>§ 46. Eintragungsbeispiele Veränderungen</b> .....                   | 321 |
| A. Inhaltsänderung (§ 877 BGB) .....                                    | 321 |
| I. Eintragungsfähigkeit .....   | 321 |
| II. Eintragungsgrundlagen .....   | 322 |
| III. Grundbucheintragung .....  | 322 |
| B. Zinserhöhung, Erweiterung anderer Nebenleistungen .....              | 322 |
| I. Antragsberechtigung .....  | 323 |

## Inhaltsverzeichnis

|   |     |
|---|-----|
| II. Eintragungsgrundlage                          | 323 |
| III. Grundbucheintragung                          | 323 |
| C. Rangänderung (§ 880 BGB)                       | 325 |
| I. Eintragungsberechtigung                        | 325 |
| II. Antragsberechtigung                           | 325 |
| III. Eintragungsgrundlagen                        | 325 |
| IV. Grundbucheintragung                           | 325 |
| D. Rangvorbehalt (§ 881 BGB)                      | 326 |
| I. Rangvorbehalt für noch einzutragende Rechte    | 326 |
| II. Ausnutzung des Rangvorbehalts                 | 328 |
| E. Pfanderstreckung                               | 329 |
| I. Antragsberechtigung                            | 329 |
| II. Eintragungsfähigkeit                          | 329 |
| III. Eintragungsgrundlagen                        | 330 |
| IV. Grundbucheintragung                           | 331 |
| F. Aufhebung eines Rechts (§§ 875, 876, 1183 BGB) | 333 |
| I. Antragsberechtigung                            | 333 |
| II. Eintragungsgrundlagen                         | 333 |
| III. Grundbucheintragung                          | 333 |
| G. Zinsherabsetzung                               | 334 |
| I. Eintragungsgrundlagen                          | 334 |
| II. Grundbucheintragung                           | 334 |

### Teil 5. Besonderheiten in der grundbuchrechtlichen Prüfung

|   |     |
|---|-----|
| <b>§ 47. Grundstücksveränderungen</b>                       | 335 |
| A. Verbindung von Grundstücken                              | 335 |
| I. Begriffe   | 335 |
| II. Materiellrechtliche Voraussetzungen                     | 336 |
| III. Vereinigung  | 336 |
| IV. Bestandteilszuschreibung                                | 341 |
| B. Teilung eines Grundstücks (§ 903 BGB)                    | 344 |
| I. Begriff  | 344 |
| II. Arten der Teilung                                       | 345 |
| III. Materiellrechtliche Voraussetzungen                    | 345 |
| IV. Eintragungserfordernisse                                | 345 |
| V. Grundbucheintragung                                      | 346 |
| VI. Auswirkung auf vorhandene Belastungen                   | 348 |
| <b>§ 48. Subjektiv-dingliche Rechte im Grundbuchverkehr</b> | 349 |
| A. Überblick  | 349 |
| I. Subjektiv-persönliche Rechte                             | 349 |
| II. Subjektiv-dingliche Rechte                              | 349 |
| III. Subjektiv-dingliche und subjektiv-persönliche Rechte   | 350 |
| B. Verfahrenserleichterung nach § 21 GBO                    | 351 |
| C. Vermerk eines subjektiv-dinglichen Rechts (§ 9 GBO)      | 351 |
| I. Besonderheiten bei den Eintragungserfordernissen         | 351 |
| II. Eintragung des Vermerks                                 | 352 |
| III. Berichtigung des Vermerks                              | 353 |
| IV. Materielle Auswirkungen                                 | 354 |

## Inhaltsverzeichnis

|  |            |
|--|------------|
| Wiederholungsfall zum Thema subjektiv-dingliche Rechte im Grundbuchverkehr .....   | 354        |
| <b>§ 49. Grundbuch und Zwangsvollstreckung .....</b>   | <b>355</b> |
| A. Überblick .....   | 355        |
| I. Doppelfunktion .....  | 355        |
| II. Konstitutive Eintragungen ohne Doppelfunktion .....  | 356        |
| III. Deklaratorische Eintragungen ohne Doppelfunktion .....  | 356        |
| B. Pfändung und Überweisung von Grundpfandrechten .....  | 357        |
| I. Einführung .....  | 357        |
| II. Pfändung von Grundpfandrechten .....   | 358        |
| III. Überweisung von Grundpfandrechten .....   | 359        |
| C. Pfändung und Überweisung anderer dinglicher Rechte .....  | 361        |
| I. Pfändung .....  | 361        |
| II. Überweisung .....  | 362        |
| D. Die Zwangshypothek (§§ 864, 866–868 ZPO) .....  | 362        |
| I. Rechtsnatur, Entstehung .....   | 362        |
| II. Sinn und Zweck .....   | 362        |
| III. Eintragungsverfahren .....  | 363        |
| IV. Grundbucheintragung .....  | 366        |
| V. Weitere Behandlung .....  | 366        |
| E. Arresthypothek .....  | 367        |
| F. Erweitertes Antragsrecht für Grundbuchberichtigung (§ 14 GBO) .....   | 368        |
| I. Erweiterte Antragsberechtigung .....  | 368        |
| II. Zum Titel .....  | 370        |
| III. Zur Abhängigkeit der Eintragung von der vorherigen Grundbuchberichtigung .....  | 370        |
| IV. Urkundenvorlage .....  | 370        |
| <b>§ 50. Besondere Beteiligte im Grundbuchverfahren .....</b>  | <b>371</b> |
| A. Minderjährige, Pflegelinge und Betreute im Grundbuchverfahren .....   | 371        |
| I. Gesetzesänderung zum 1.1.2023 .....   | 371        |
| II. Antragsprüfung .....   | 372        |
| III. Eintragungsgrundlage .....  | 376        |
| B. Testamentsvollstreckung .....   | 398        |
| I. Anordnung der Testamentsvollstreckung .....   | 398        |
| II. Folgen der Testamentsvollstreckung .....   | 399        |
| III. Grundbuchberichtigung und Testamentsvollstreckervermerk .....   | 400        |
| IV. Verfügungen der Erben aus Grundbuchperspektive .....   | 401        |
| V. Verfügungen des Testamentsvollstreckers aus Grundbuchperspektive .....  | 402        |
| VI. Löschung des Testamentsvollstreckervermerks .....  | 403        |
| C. Vor- und Nacherbschaft (§§ 2100 ff. BGB, 51 GBO) .....  | 403        |
| I. Einführung .....  | 403        |
| II. Nacherbenvermerk .....   | 405        |
| III. Verfügungen des Vorerben bei eingetragenem Nacherbenvermerk .....   | 407        |
| IV. Verfügung des Vorerben bei nicht eingetragenem Nacherbenvermerk .....  | 408        |
| V. Wirksamkeitsprüfung der Bewilligung (§ 19 GBO) oder Einigungserklärung (§ 20 GBO) eines Vorerben in Zusammenhang mit § 2113 BGB ..... | 409        |
| VI. Wirksamkeitsvermerk .....  | 410        |
| VII. Löschung des Nacherbenvermerks .....  | 410        |

## Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| D. Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch | 412 |
| I. Aktuelle Rechtslage                           | 412 |
| II. Neue Rechtslage ab 1.1.2024                  | 413 |

### Teil 6. Wohnungseigentum, Erbbaurecht

|  |     |
|--|-----|
| <b>§ 51. Wohnungs- und Teileigentum</b>                                    | 415 |
| A. Grundlagen  | 415 |
| I. Rechtsnatur   | 415 |
| II. Abgrenzungskriterien für Gemeinschafts- und Sondereigentum             | 416 |
| III. Die Wohnungseigentümergeinschaft                                      | 417 |
| IV. Vereinbarungen als Inhalt des Sondereigentums                          | 417 |
| B. Begründungsvoraussetzungen  | 420 |
| I. Begründungsarten  | 420 |
| II. Prüfung durch das Grundbuchamt   | 423 |
| III. Grundbucheintragung   | 426 |
| C. Belastung des Wohnungseigentums   | 427 |
| I. Belastung eines Wohnungseigentums                                       | 427 |
| II. Belastung des Gesamtgrundstücks  | 428 |
| D. Veräußerung, Erwerb   | 428 |
| E. Veränderungen der Grundlagen des Wohnungseigentums                      | 429 |
| I. Allgemein   | 429 |
| II. Beispiele  | 430 |
| F. Nachträgliche Vereinbarungen über das Verhältnis der Wohnungseigentümer | 435 |
| I. Vereinbarungen aller Wohnungseigentümer                                 | 435 |
| II. Vereinbarungen aufgrund Beschlusses                                    | 436 |
| III. Eintragung im Grundbuch   | 437 |
| G. Übertragung und Aufhebung eines Sondernutzungsrechts                    | 437 |
| I. Übertragung von Sondernutzungsrechten                                   | 437 |
| II. Löschung von Sondernutzungsrechten                                     | 438 |
| H. Aufhebung des Sondereigentums   | 438 |
| I. Einseitiges Verlangen   | 438 |
| II. Vertragliche Aufhebung   | 439 |
| III. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Person             | 440 |
| <b>§ 52. Erbbaurecht</b>   | 440 |
| A. Begründung eines Erbbaurechts   | 440 |
| I. Begriff   | 440 |
| II. Entstehen des Erbbaurechts   | 441 |
| III. Berechtigter  | 442 |
| IV. Belastungsgegenstand   | 442 |
| V. Rang  | 443 |
| VI. Inhalt des Erbbaurechts  | 445 |
| VII. Grundbuchrechtliche Prüfung   | 452 |
| VIII. Grundbucheintragung  | 453 |
| B. Erbbauzins (§§ 9, 9a ErbbauRG)  | 454 |
| I. Begriff   | 454 |
| II. Berechtigung   | 454 |
| III. Inhalt  | 454 |
| IV. Weitergehender Inhalt  | 456 |

## Inhaltsverzeichnis

|  |     |
|--|-----|
| V. Abänderungen .....                      | 456 |
| VI. Grundbucheintragung .....              | 456 |
| C. Vormerkung auf Erbbauzinserhöhung ..... | 457 |
| I. Voraussetzung .....                     | 457 |
| II. Grundbucheintragung .....              | 457 |
| D. Verfügungen über das Erbbaurecht .....  | 458 |
| I. Veräußerung .....                       | 458 |
| II. Belastung des Erbbaurechts .....       | 458 |
| III. Inhaltsänderungen .....               | 459 |
| IV. Beendigung des Erbbaurechts .....      | 460 |
| E. Bekanntmachungen .....                  | 463 |
| Sachverzeichnis .....                      | 465 |