

Hügel
Grundbuchordnung

Grundbuchordnung

Herausgegeben von

Prof. Dr. Stefan Hügel

Notar in Weimar
und

Honorarprofessor an der Friedrich-Schiller-Universität Jena

Bearbeitet von

*Dr. Johannes Holzer, München; Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar; Walter Kral, Starnberg;
Aksel Kramer; Dr. Hans-Frieder Krauß, München; Dr. Dirk-Ulrich Otto, Leipzig;
Dr. Wolfgang Reetz, Köln; Harald Wilsch, München; Andreas Zeiser, Starnberg*

Das Sachverzeichnis hat bearbeitet
Günther R. Hagen, München

5. Auflage 2024



Zitiervorschlag:
Hügel/Zeiser GBO § 17 Rn. 1
BeckOK GBO/Zeiser, 52. Ed. 1.3.2024, § 17 Rn. 1

beck.de

ISBN 978 3 406 80978 1

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Meta Systems Publishing & Printservices GmbH, Wustermark
Umschlag: Druckerei C.H. Beck Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Bearbeitendenverzeichnis

Dr. Johannes Holzer	Regierungsdirektor (RD), Deutsches Patent- und Markenamt, München
Prof. Dr. Stefan Hügel	Notar, Honorarprofessor an der Friedrich-Schiller-Universität Jena
Walter Kral	Dipl.-Rechtspfleger, Dozent an der FH für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege, Starnberg
Aksel Kramer	Direktor des Amtsgerichts Dachau
Dr. Hans-Frieder Krauß	Notar
Dr. Dirk-Ulrich Otto	Notar a.D., Geschäftsführer der Ländernotarkasse, Leipzig
Dr. Wolfgang Reetz	Notar
Harald Wilsch	Dipl.-Rechtspfleger, Bezirksrevisor am Grundbuchamt München
Andreas Zeiser	Dipl.-Rechtspfleger

Vorwort

Die Printausgabe dieses Kommentars zur Grundbuchordnung erscheint zwischenzeitlich in der 5. Auflage. Auch wenn die Änderungen in der Grundbuchordnung selbst oft marginal sind, verlangen Veränderungen des materiellen Rechts die Anpassung des formellen Rechts an die materielle Rechtslage. So mussten beispielsweise die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes durch das WEMoG (BGBl. 2020 I 2187), die Neuausrichtung der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts durch das MoPeG (BGBl. 2021 I 3436), die Abschaffung des Güterstandsregisters (BGBl. 2022 I 1966), die Änderung der Geldwäscherichtlinie (BGBl. 2919 I 2602), das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II (BGBl. 2022 I 2606) ebenso wie der Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten (BGBl. 2021 I 4607) in die jeweiligen Kommentierungen eingearbeitet werden. All diese teilweise erheblichen Veränderungen haben die Neuauflage notwendig erscheinen lassen. Die 5. Auflage bringt dieses Werk auf den aktuellen Stand und ermöglicht den Benutzern damit eine zuverlässige Hilfe bei der Beantwortung auftretender Fragen.

Selbstverständlich sind neben diesen gesetzgeberischen Aktivitäten die seit der Voraufgabe ergangenen einschlägigen Gerichtsentscheidungen in die Kommentierung eingearbeitet, wie das von einer Neuauflage zu Recht erwartet werden kann. Erneut hervorgehoben werden darf, dass sich das Autorenteam seit der Erstauflage bis zum heutigen Tag nicht verändert hat. Dies spricht zum einen für das weiterhin ausgezeichnete „Betriebsklima“, garantiert zum anderen aber auch die wünschenswerte Kontinuität für einen praxistauglichen Kommentar.

Weimar, im April 2024

Stefan Hügel

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeitendenverzeichnis	V
Vorwort	VII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XIII
Verfügungsbeeinträchtigungen	1
Vertretungsmacht	22

GBO

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 1	Amtsgericht als Grundbuchamt; Zuständigkeit	117
§ 2	Grundbuchbezirke; Liegenschaftskataster; Abschreibung von Grundstücksteilen	149
§ 3	Grundbuchblatt; buchungsfreie Grundstücke; Buchung von Miteigentumsanteilen	161
§ 4	Gemeinschaftliches Grundbuchblatt	170
§ 5	Vereinigung von Grundstücken	179
§ 6	Zuschreibung	192
§ 6a	Erfordernisse für Eintragung des Erbbaurechts	200
§ 7	Abschreibung eines Grundstücksteils	206
§ 8	(weggefallen)	219
§ 9	Subjektiv-dingliche Rechte	219
§ 10	Aufbewahrung von Urkunden	235
§ 10a	Aufbewahrung auf Datenträgern; Nachweis der Übereinstimmung	241
§ 11	Ausgeschlossene Organe	243
§ 12	Grundbucheinsicht; Abschriften	245
§ 12a	Einrichtung von Verzeichnissen; keine Haftung bei Auskünften	283
§ 12b	Grundbucheinsicht	288
§ 12c	Zuständigkeit des Urkundsbeamten	289
§ 12d	Anwendung der Verordnung (EU) 2016/679	297

Zweiter Abschnitt. Eintragungen in das Grundbuch

§ 13	Antragsgrundsatz	308
§ 14	Antragsrecht bei Berichtigung	339
§ 15	Verfahrensbevollmächtigte und Vollmachtsvermutung des Notars	348
§ 16	Antrag unter Vorbehalt	374
§ 17	Behandlung mehrerer Anträge	385
§ 18	Eintragungshindernis; Zurückweisung oder Zwischenverfügung	394
§ 19	Bewilligungsgrundsatz	414
§ 20	Einigungsgrundsatz	439
§ 21	Bewilligung bei subjektiv-dinglichen Rechten	466
§ 22	Berichtigung des Grundbuchs	469
§ 23	Löschung von Rechten auf Lebenszeit	498
§ 24	Löschung zeitlich beschränkter Rechte	511
§ 25	Löschung von Vormerkungen und Widersprüchen	513
§ 26	Übertragung und Belastung von Briefrechten	518
§ 27	Löschung von Grundpfandrechten	527
§ 28	Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge	533
§ 29	Nachweis der Eintragungsunterlagen	559
§ 29a	Glaubhaftmachung bei Löschungsvormerkung	628
§ 30	Form des Eintragungsantrages und der Vollmacht	630

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 31	Form der Antragsrücknahme und des Widerrufs der Vollmacht 634
§ 32	Nachweis rechtserheblicher Umstände 640
§ 33	(aufgehoben) 652
§ 34	Nachweis der Vertretungsmacht 666
§ 35	Nachweis der Erbfolge ua 670
§ 36	Auseinandersetzung eines Nachlasses oder Gesamtgutes 718
§ 37	Auseinandersetzung bei Grundpfandrechten 723
§ 38	Eintragung auf Ersuchen einer Behörde 723
§ 39	Voreintragung des Betroffenen 758
§ 40	Ausnahmen von der Voreintragung 767
§ 41	Vorlegung des Hypothekenbriefes 776
§ 42	Vorlegung des Grundschul- oder Rentenschuldbriefes 786
§ 43	Vorlegung von Inhaber- oder Orderpapieren 788
§ 44	Datum; Unterzeichnung der Eintragung; Bezug auf Eintragungsbewilligung . 791
§ 45	Reihenfolge der Eintragungen; Rangvermerk 823
§ 46	Löschung von Rechten und Verfügungsbeschränkungen 845
§ 47	Eintragung gemeinschaftlicher Rechte bzw. von Rechten einer GbR 861
§ 48	Mitbelastung 901
§ 49	Altenteil 914
§ 50	Teilschuldverschreibungen auf den Inhaber 924
§ 51	Vor- und Nacherbenvermerk 927
§ 52	Testamentsvollstreckervermerk 960
§ 53	Widerspruch und Löschung von Amts wegen 986
§ 54	Öffentliche Lasten 1006
§ 55	Bekanntmachung der Eintragungen 1012
§ 55a	Austausch von Abschriften zwischen Grundbuchämtern 1021
§ 55b	Keine Informationspflicht des Betroffenen 1023

Dritter Abschnitt. Hypotheken-, Grundschul-, Rentenschuldbrief

§ 56	Erteilung und Inhalt des Briefes 1025
§ 57	Sonstiger Inhalt des Briefes 1030
§ 58	Verbindung der Schuldurkunde mit dem Brief 1033
§ 59	Gesamthypothekenbrief 1037
§ 60	Aushändigung des Hypothekenbriefes 1040
§ 61	Teilhypothekenbrief 1046
§ 62	Eintragungsvermerke auf dem Brief 1054
§ 63	Nachträgliche Mitbelastung 1060
§ 64	Verteilung einer Gesamthypothek 1063
§ 65	Umwandlung der Hypothek; Forderungsauswechslung 1065
§ 66	Gemeinschaftlicher Brief 1068
§ 67	Erteilung eines neuen Briefes 1073
§ 68	Inhalt des neuen Briefes 1077
§ 69	Unbrauchbarmachung des Briefes 1080
§ 70	Grundschul- und Rentenschuldbrief 1083

Vierter Abschnitt. Beschwerde

§ 71	Zulässigkeit der Beschwerde 1086
§ 72	Beschwerdegericht 1131
§ 73	Einlegung der Beschwerde 1133
§ 74	Neues Vorbringen 1144
§ 75	Abhilfe durch das Grundbuchamt 1150
§ 76	Einstweilige Anordnung des Beschwerdegerichts; aufschiebende Wirkung 1156
§ 77	Begründung der Beschwerdeentscheidung 1161
§ 78	Rechtsbeschwerde 1178
§ 79	aufgehoben 1215
§ 80	aufgehoben 1215

	Seite
§ 81 Ergänzende Vorschriften	1215

Fünfter Abschnitt. Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen

I. Grundbuchberichtigungszwang

§ 82 Verpflichtung zur Antragstellung	1222
§ 82a Berichtigung von Amts wegen	1231
§ 83 Mitteilungspflichten des Nachlaßgerichts	1236

II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen

§ 84 Begriff der gegenstandslosen Eintragung	1239
§ 85 Einleitung des Verfahrens	1243
§ 86 Anregung des Verfahrens durch einen Beteiligten	1246
§ 87 Voraussetzungen der Löschung	1247
§ 88 Verfahren	1251
§ 89 Beschwerde gegen Feststellungsbeschluss	1252

III. Klarstellung der Rangverhältnisse

§ 90 Voraussetzungen	1255
§ 91 Einleitung des Verfahrens	1256
§ 92 Beteiligte	1258
§ 93 Anzeigepflicht des Buchberechtigten	1259
§ 94 Ermittlung des Berechtigten	1260
§ 95 Wechsel der Berechtigten	1262
§ 96 Bestellung eines Pflegers	1263
§ 97 Zustellungsbevollmächtigter	1264
§ 98 Keine öffentliche Zustellung	1265
§ 99 Vorlegung von Urkunden	1265
§ 100 Ladung zum Verhandlungstermin	1265
§ 101 Ladungsfrist	1266
§ 102 Verhandlungstermin	1267
§ 103 Vorschlag des Grundbuchamts	1269
§ 104 Widerspruch gegen den Vorschlag	1270
§ 105 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1270
§ 106 Aussetzung des Verfahrens	1272
§ 107 Fortsetzung des Verfahrens	1273
§ 108 Feststellung der neuen Rangordnung	1273
§ 109 Einstellung des Verfahrens	1274
§ 110 Beschwerde	1275
§ 111 Umschreibung des Grundbuchs	1276
§ 112 Neue Rangordnung	1277
§ 113 Löschung des Einleitungsvermerks	1278
§ 114 Kosten des Verfahrens	1278
§ 115 Kosten eines erledigten Rechtsstreits	1279

Sechster Abschnitt. Anlegung von Grundbuchblättern

§ 116 Anlegung von Amts wegen	1280
§ 117 aufgehoben	1286
§ 118 Ermittlung zur Feststellung des Eigentums	1286
§ 119 Aufgebot	1290
§ 120 Inhalt	1291
§ 121 Veröffentlichung des Aufgebots	1293
§ 122 Anlegung ohne Aufgebotsverfahren	1294
§ 123 Eintragung als Eigentümer	1296
§ 124 Eintragung von Eigentumsbeschränkungen	1298
§ 125 Eintragung eines Widerspruchs; Löschung	1301

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Siebenter Abschnitt. Das maschinell geführte Grundbuch	
§ 126 Führung als automatisierte Datei	1305
§ 127 Ermächtigung der Landesregierungen	1308
§ 128 Freigabe; Aussonderung der bisherigen Grundbücher	1312
§ 129 Wirksamwerden der Eintragung	1314
§ 130 Abweichende Vorschriften für automatisiertes Verfahren	1316
§ 131 Amtlicher Ausdruck	1318
§ 132 Einsicht	1320
§ 133 Erfordernisse für Einrichtung des automatisierten Verfahrens; Genehmigung .	1323
§ 133a Erteilung von Grundbuchabdrucken durch Notare; Verordnungsermächtigung	1333
§ 134 Ermächtigung des Bundesministeriums der Justiz	1340
§ 134a Datenübermittlung bei der Entwicklung von Verfahren zur Anlegung des Datenbankgrundbuchs	1341
Achter Abschnitt. Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte	
§ 135 Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte; Verordnungsermächtigungen	1345
§ 136 Eingang elektronischer Dokumente beim Grundbuchamt	1356
§ 137 Form elektronischer Dokumente	1360
§ 138 Übertragung von Dokumenten	1366
§ 139 Aktenausdruck, Akteneinsicht und Datenabruf	1369
§ 140 Entscheidungen, Verfügungen und Mitteilungen	1371
§ 141 Ermächtigung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz .	1374
Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlußbestimmungen	
§ 142 Inkrafttreten und Verhältnis zu anderen Gesetzen	1376
§ 143 Landesrechtliche Vorbehalte	1377
§ 144 Vorbehalt für grundstücksgleiche Rechte	1381
§ 145 Bisherige Bücher	1382
§ 146 Mehrere alte Bücher für ein Grundstück	1383
§ 147 Bezeichnung der Grundstücke in bisherigen Büchern	1384
§ 148 Wiederherstellung von Grundbüchern	1384
§ 149 Landesrechtliche Besonderheiten	1388
§ 150 Maßgaben	1389
§ 151 Anwendung des § 15 Abs. 3	1394
Sonderbereiche	
GBV	1395
Alte Rechte	1445
Erbbaurecht	1500
Gesellschaftsrecht	1541
Insolvenzrecht und Grundbuchverfahren	1562
Pfändung im Grundbuchverfahren	1586
Neue Länder	1605
WEG (Wohnungseigentum)	1637
Zwangssicherungshypothek	1700
Internationale Bezüge	1734
Sachverzeichnis	1831