

Demharter
Grundbuchordnung

Beck'sche Kurz-Kommentare

Band 8

Grundbuchordnung

mit dem Text der Grundbuchverfügung
und weiterer Vorschriften

Bearbeitet von

Dr. Stefan Bohlsen

Diplom-Rechtspfleger (FH)
Richter im Oberlandesgerichtsbezirk
Oldenburg

Professor Alexander

Dressler-Berlin

Diplom-Rechtspfleger (FH)
Hochschule für Wirtschaft und
Recht, Berlin

Dr. Philipp Kienzle

Notar in Stuttgart

Hauke Schäfer

Vizepräsident des Landgerichts,
Stralsund

Bis zur 33. Auflage bearbeitet von

Johann Demharter

Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht a. D.

34. Auflage 2026



C.H. BECK

Zitiervorschlag:
Demharter/Schäfer GBO § 1 Rn. 1

beck.de

ISBN PRINT 978 3 406 82646 7

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza
Satz: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen
Umschlag: Druckerei C.H.Beck, Nördlingen



chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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.

Vorwort

I.

Mit der 33. Auflage hat sich Johann Demharter aus der Bearbeitung der Kommentierung verabschiedet, siehe nachstehend III. Ein Team aus Rechtspflege, Gericht, Notariat und Lehre hat die Aufgabe übernommen, sein Lebenswerk fortzuführen. Dieser großen Herausforderung stellen wir uns und legen hier die erste, gemeinsam aktualisierte Auflage vor.

Seit dem Februar 2023 ist lediglich ein einziges die GBO betreffendes Gesetz verkündet, nämlich zur Verbesserung rehabilitierungsrechtlicher Vorschriften für Opfer der politischen Verfolgung in der ehemaligen DDR und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 25. Februar 2025. Allerdings waren zahlreiche gerichtliche Entscheidungen aller Instanzen mit ihren praktischen Auswirkungen ebenso zu berücksichtigen wie eine Fülle von einschlägiger Literatur in den letzten Jahren. Die 34. Auflage bringt den Kommentar auf den Stand vom 1.7.2025.

Aus gegebenem Anlass wollen wir die Geschichte des vorliegenden Werkes auch an dieser Stelle wieder in den Vordergrund rücken:

II.

Im Jahr 1932 verfassten die jüdischen Richter Viktor Hoeniger und Friedrich Weißler einen Taschenkommentar zur Grundbuchordnung, der in dem jüdischen Verlag Otto Liebmann als Band 8 erschienen ist. Wegen der politischen Verhältnisse konnte der Verlag nicht weitergeführt werden. Er wurde vom Verlag C.H. Beck übernommen. Die 2. Auflage des Kommentars wurde zwar von den Autoren Hoeniger und Weißler noch bearbeitet. Erschienen ist sie aber im Jahr 1934 unter einem anderen Herausgeber.

In der Folgezeit konnte der Kommentar wegen der fortgeschrittenen Ausgrenzung jüdischer Juristen von den Autoren Hoeniger und Weißler nicht mehr fortgeführt werden. Der Verlag C.H. Beck betraute daher die Richter Fritz Henke und Gerhard Mönch aus Berlin mit der Ausarbeitung eines neuen Kommentars zu der im Jahr 1935 in wesentlichen Teilen neu gestalteten Grundbuchordnung. Dieser Kommentar ist im Jahr 1936 als Band 8 in der Reihe der Beck'schen Kurzkommentare erschienen. Im Jahr 1939 kam eine 2. Auflage auf den Markt. Nach der äußeren Gestaltung stand der inhaltlich neu geschriebene Kommentar in der Tradition des Werkes von Hoeniger und Weißler.

Viktor Hoeniger erreichte im Jahr 1935 das Pensionsalter. Er überlebte den Nationalsozialismus und starb im Jahr 1953. Friedrich Weißler wurde im Februar 1937 im Konzentrationslager Sachsenhausen nach schweren Misshandlungen im Alter von 45 Jahren ermordet.

Nach dem Krieg erschien der Kommentar von Henke und Mönch im Jahr 1951 in 3. Auflage. Diese wurde nunmehr von dem Richter Ernst Horber bearbeitet. Er führte den Kommentar bis zu der im Jahr 1983 erschienenen 16. Auflage fort. An dieser Auflage hat Johann Demharter mitgearbeitet und

Vorwort

die folgenden Auflagen allein betreut. Ernst Horber ist im Jahr 2001 in München gestorben.

III.

Aus dem Vorwort von Johann Demharter zur 33. Auflage:

„Als Bearbeiter des Kommentars und in meiner richterlichen Tätigkeit in dem für Grundbuchsachen zuständigen Senat des Bayerischen Obersten Landesgerichts habe ich das Grundbuchrecht in den vergangenen Jahrzehnten begleitet. Das in der Grundbuchordnung vom Jahr 1897 niedergelegte Verfahrensrecht habe ich als ein in sich schlüssiges Rechtssystem schätzen gelernt. Bei Einhaltung seiner Grundsätze garantiert es das hohe Gut der Sicherheit und Zuverlässigkeit des Grundbuchs. In der jüngeren Vergangenheit ist durch den Einzug der elektronischen Medien in das lange Zeit als statisch geltende Grundbuchverfahren Bewegung gekommen. Änderungen wurden im Zuge der Einführung des maschinell geführten Grundbuchs durch das Registerverfahrenbeschleunigungsgesetz vom Jahr 1993 sowie dessen weitere Ausgestaltung durch das Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte vom Jahr 2009 und zuletzt durch das Datenbankgrundbuchgesetz vom Jahr 2013 notwendig. Trotz dieser Änderungen hat der Gesetzgeber in den vergangenen mehr als hundert Jahren keine Eingriffe in die von der Formstrenge geprägte Grundstruktur des ausgewogenen Grundbuchsystems vorgenommen. Eine entsprechende Zurückhaltung hat sich die Rechtsprechung nicht durchgängig auferlegt. In der jüngeren Vergangenheit hat sie mit der dienenden Funktion des Verfahrensrechts als Rechtfertigung gelegentlich tragende grundbuchrechtliche Grundsätze aufgeweicht. Dies ist als Entwertung und Erosion des Grundbuchrechts kritisiert worden. Davor haben die Herausgeber der ersten Auflage vom Jahr 1936 in ihrem Vorwort gewarnt und ausgeführt, wer Formvorschriften einfach beseitigen oder sich über sie hinwegsetzen wollte, würde damit die Sicherheit des Rechtsverkehrs aufheben.

Die als Meisterwerk deutscher Gesetzgebung gepriesene Grundbuchordnung hat sich bewährt. Das Gesetzeswerk, um das uns andere Länder beneiden, ist es wert, kraftvoll und im Kern unbeschädigt erhalten zu bleiben.“ Die 33. Auflage „ist die letzte Auflage, für die ich Verantwortung trage. Ich habe über 40 Jahre, mehr als mein halbes Leben, an dem Werk gearbeitet.“

München, Oldenburg, Berlin,
Stuttgart und Stralsund,
im Frühjahr 2026

Verlag und Autoren

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	IX
Einleitung	1

Grundbuchordnung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften. §§ 1 bis 12d	17
Anhang zu § 3 Das Wohnungseigentum und seine grundbuchmäßige Behandlung	78
Anhang zu § 8 Das Erbbaurecht und seine grundbuchmäßige Behandlung	173
Zweiter Abschnitt. Eintragungen in das Grundbuch. §§ 13 bis 55b ...	241
Anhang zu § 13 Grundzüge des EintrAntragsverfahrens	260
Anhang zu § 26 Pfändung	466
Anhang zu § 33 Das Güterrecht und seine grundbuchmäßige Behandlung	546
Anhang zu § 44 Einzelfragen zur Grundbucheintragung	679
Dritter Abschnitt. Hypotheken-, Grundschuld-, Rentenschuldbrief. §§ 56 bis 70	893
Vierter Abschnitt. Beschwerde. §§ 71 bis 81	935
Fünfter Abschnitt. Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen	1021
I. Grundbuchberichtigungszwang. §§ 82 bis 83	1021
II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen. §§ 84 bis 89	1030
Anhang zu §§ 84–89 Grundbuchbereinigung	1042
III. Klarstellung der Rangverhältnisse. §§ 90 bis 115	1056
Sechster Abschnitt. Anlegung von Grundbuchblättern. §§ 116 bis 125	1077
Siebenter Abschnitt. Das maschinell geführte Grundbuch. §§ 126 bis 134a	1087
Achter Abschnitt. Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte. §§ 135 bis 141	1131
Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlussbestimmungen. §§ 142 bis 151	1155

Inhaltsübersicht

Anhang **Text der Grundbuchverfügung und weiterer Vorschriften**

Anhang 1	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung – GBV)	1187
Anhang 2	Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV)	1299
Anhang 3	Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (Gebäudegrundbuchverfügung – GGV)	1314
Anhang 4	Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)	1324
Anhang 5	Verordnung über die Wiederherstellung zerstörter oder abhanden gekommener Grundbücher und Urkunden	1337
Anhang 6	Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens	1342
Anhang 7	Bayerische Geschäftsanweisung für die Behandlung der Grundbuchsachen (GBGA)	1354
Sachverzeichnis		1367