Inhaltsverzeichnis

Geleitwort 5
Vorwort 7

§ 1 Einleitung Grundstück und Flurstück – Grundbuch und Flurkarte .. 15

A. Unterschied Grundstück – Flurstück 15
I. Was gilt, wenn nur ein Flurstück eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks veräußert oder belastet werden soll? 15
II. Wie kommt es dazu, dass ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht? 15
B. Ineinandergreifen von Grundbuch und Flurkarte 16
C. Die Flurkarte und der Fortführungsnachweis 16
I. Zentrale Bedeutung der Flurkarte bei Kauf- bzw. Überlassungsverträgen 16
1. Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grundstücks 16
2. Leichte Erkennbarkeit von Privatwegen bzw. gesonderten Garagenstellplätzen 17
3. Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken 17
II. Flurkartenabruf und Kosten 18
III. Gebäudeeinmessung 18
IV. Ablauf der Vermessung bei Grundstücksteilung 18
V. Der Fortführungsnachweis (betreffend die Zerlegung eines Grundstücks) ... 19
1. „FN-Nummer“ 19
2. Bisheriger und neuer Nachweis 19
3. Angaben zu Buchung und Eigentum 20
4. Flurkarte 20
5. Vorschlag zur Vereinigung und Verschmelzung der Flurstücke 21
VI. Der weitere Weg des Fortführungsnachweises („Zerlegung“) 22
VII. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung und Verschmelzung . 22
1. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung 22
2. Verschmelzung 23
a) Bisheriger und neuer Nachweis im Beispielsfall 24
b) Eigentumsverhältnisse 24
c) Flurkarte 25
VIII. Teilflächenkauf: Reihenfolge von Vermessung und Beurkundung 26
1. Beurkundung vor Vermessung 26
2. Beurkundung nach Vermessung 26
3. Vor- und Nachteile 27
4. Was prüft das Vermessungsamt nicht? 27
D. Gebäude als Bestandteil des Grundstücks 27
E. Grundstücksgleiche Rechte 27
F. Grundbuchrecherche und Einreichungsformen beim Grundbuchamt 28
I. Suchmöglichkeiten und ihre jeweiligen Vor- und Nachteile 28
1. Zugang für jedes Bundesland gesondert 28
2. Recherchemöglichkeiten 28
a) Recherchevarianten und Eingabe verschiedener „Suchbegriffe“ 28
aa) Grundbuchrecherche 28
bb) Flurstücks- und Eigentümerrecherche 29
b) Aktualitätsnachweis 30
c) Einsicht in die Markentabelle 30
II. Grundbuch und Grundakten 31

III. Einsichtsinteresse und Besonderheiten bei isolierter Grundbucheinsicht 31
1. Gewährung der Grundbucheinsicht durch das Grundbuchamt selbst 31
2. Gewährung der Grundbucheinsicht durch den Notar 32
IV. Grundbuchvorlage – in Papierform oder elektronisch? 33
G. Fragen zu § 1 33

§ 2 Grundbuch lesen und verstehen 35

A. Aufbau des Grundbuchs 35
I. Aufschrift (= Titelseite) 35
II. Bestandsverzeichnis 35
1. Spalten 1–4 des Bestandsverzeichnisses 36
a) Spalte 1 36
b) Spalte 2 37
c) Spalte 3 37
d) Spalte 4 37
2. Spalten 5–8 des Bestandsverzeichnisses („Veränderungen“) 37
a) Spalte 5 und 6: Bestand und Zuschreibung 38
b) Spalte 7 und 8: Abschreibungen 38
III. Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse) 38
1. Spalte 1 und 2 39
a) Grundbuchmäßige Bezeichnung des Eigentümers 39
b) Bruchteile / Gemeinschaftsverhältnis 40
2. Spalte 3 und 4 40
IV. Zweite Abteilung („Vermerke“ sowie dingliche Belastungen mit Ausnahme von Grundpfandrechten und Rentenschulden) 40
1. Spalte 1–3: Eintragung von Lasten und Beschränkungen 41
a) Spalte 1 41
b) Spalte 2 41
c) Spalte 3 42
2. Spalte 4–7: Veränderungen und Löschungen 43
a) Spalte 4 und 5: Veränderungen 43
b) Spalte 6 und 7: Löschungen 43
V. Dritte Abteilung (Grundpfandrechte, Rentenschulden) 44
1. Spalte 1–4: Eintragung von Belastungen 44
2. Spalte 5–10: Veränderungen und Löschungen 46
a) Spalte 5–7: Veränderungen 46
b) Spalte 8–10: Löschungen 46
VI. Fragen zu Teil A „Aufbau des Grundbuchs“ 47
B. Die verschiedenen Arten von Grundbüchern 47
I. Erbbaurechtsgrundbuch 47
II. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch 49
1. Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum 49
2. Funktion der Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen 50
III. Wohnungs- und Teilerbbaurechtsgrundbuch 51
IV. Grundbuch für Fischereirecht 51
V. Fragen zu Teil B „Arten von Grundbüchern“ 51
C. Überblick über die häufigsten Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung 52
I. Dienstbarkeit 52
1. Grunddienstbarkeit 52
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit 52
II. Nießbrauchrecht 53
III. Reallast 54
IV. Leibgeding („Leibzucht“, „Altenteil“, „Auszug“) 54
V. (Auflassungs-)Vormerkung 55

VI. Vorkaufsrecht 56
1. Vorkaufsrecht ≠ Ankaufsrecht 56
2. Verschiedene Varianten eines dinglichen Vorkaufsrechts 56
VII. Miteigentümervereinbarung 57
VIII. Erbbaurecht 57
IX. Vermerke 58
1. Zwangsversteigerungsvermerk / Zwangsverwaltungsvermerk 58
2. Insolvenzverfahrensvermerk 58
3. Testamentsvollstreckungsvermerk 58
4. Nacherbenvermerk 58
5. Vermerke nach dem BauGB (insbesondere Sanierungsgebiet, Umlegungsgebiet) 59
6. Widersprüche 59
X. Fragen zu Teil C „Eintragungen in Abt. II“ 60
D. Überblick über die häufigsten Eintragungen in Abt. III und deren Bedeutung 60
I. Buchgrundschuld als häufigste Abt. III – Belastung 60
1. Grundschuld als Kreditsicherungsmittel 60
2. Sicherungsabrede 61
3. Bestellungsurkunde 61
4. Abtretung, Löschung, Pfandfreigabe 62
a) Abtretung 62
b) Löschung 62
c) Pfandfreigabe 62
II. Briefgrundschuld 63
III. Hypothek 63
IV. Fragen zu Teil D „Eintragungen in Abt. III“ 63
E. Bedeutung und Funktionen des Grundbuchs 64
I. Bedeutung des Grundbuchs 64
II. Funktionen des Grundbuchs 64
1. Buchungs- und Übertragungsfunktion 64
2. Beweisfunktion 65
a) Vermutung der Richtigkeit 65
b) Wie kommt es in Ausnahmefällen zur Grundbuchunrichtigkeit? 66
aa) Eintritt von Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs 66
(1) Eintritt des Todesfalles 66
(2) Veränderungen der Mitglieder einer Erbgengemeinschaft oder Veränderungen im Gesellschafterbestand bei einer GbR, Begründung von Gütergemeinschaft 66
(3) Gesellschaftsrechtliche Umwandlungsvorgänge 67
(4) Abtretung von Briefgrundschulden 67
(5) Erlöschen von dinglichen Rechten 67
bb) Unwirksame Rechtsänderungsakte 67
3. Gutglaubenswirkung 68
a) Gutgläubiger Eigentumserwerb 68
aa) Erwerb vom Nicht-Eigentümer 68
bb) Erwerb vom nichtverfügungsbefugten Eigentümer 68
(1) Anordnung von Testamentsvollstreckung (Testamentsvollstreckungsvermerk) 69
(2) Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Insolvenzverfahrensvermerk) 69
b) Gutgläubiger lastenfreier Erwerb 69
c) Gutgläubiger Erwerb von dinglichen Rechten (bei Begründung eines dinglichen Rechts) 69
d) Was ist nicht von der Gutglaubenswirkung umfasst? 70

III. Übergeordnete Prinzipien des Sachenrechts 70
1. Absolutheit der dinglichen Rechte 70
2. Typenzwang des Sachenrechts („numerus clausus") 70
3. Bestimmtheitsgrundsatz 71
4. Trennungs- und Abstraktionsprinzip 71
a) Trennungsprinzip als Ausgangspunkt des Abstraktionsprinzips 71
b) Wesen des Abstraktionsprinzips 72
c) Formelles und materielles Konsensprinzip im Grundbuchverfahren 72
5. Prioritätsgrundsatz 74
a) Zivilrechtliches Rangverhältnis von Rechten (§ 879 BGB) und seine Bedeutung 74
aa) Der Rang von Rechten 74
bb) Die Bedeutung des Ranges in der Zwangsvollstreckung 74
cc) Rangänderung § 880 BGB 75
b) Grundbuchverfahrensrechtliche Absicherung des Prioritätsgrundsatzes §§ 17, 45 GBO 76
IV. Fragen und Antworten zu Teil E „Bedeutung und Funktion des Grundbuchs" 76
F. Grundzüge des Grundbuchverfahrens 78
I. Grundbuchamt 78
II. Antragsgrundsatz 78
1. Antragsberechtigung 78
a) Antrag des Betroffenen und/oder Begünstigten 78
b) Antrag des Urkundsnotars § 15 Abs. 2 GBO 79
2. Wesen und Wirkung des Antrags 79
a) Verfahrensinitiierung durch den Antrag 79
b) Bedingungsfeindlichkeit des Antrags 79
c) Form des Antrags und seiner Rücknahme 80
d) Materielle Wirkungen des Antrags 80
3. Ausnahmen vom Antragsgrundsatz 80
a) Eintragung einer Vormerkung von Amts wegen (§ 18 Abs. 2 GBO) 80
b) Eintragung aufgrund behördlichen Ersuchens (§ 38 GBO) 81
III. Bewilligungsgrundsatz (formelles Konsensprinzip) 81
1. Wesen des formellen Konsensprinzips 81
a) Materielles Konsensprinzip als Gegenstück 81
b) Formelles Konsensprinzip 82
aa) Verfahrensbeschleunigung 82
bb) Möglichkeit der Grundbuchunrichtigkeit aufgrund eingeschränkten Prüfungsumfanges 83
2. Bewilligung i.S.d. § 19 GBO 83
a) Bewilligungsberechtigung 83
aa) Betroffen i.S.d. § 19 GBO (Bewilligungsmacht) 83
bb) Bewilligungsbefugnis 84
b) Inhalt und Form der Bewilligung 84
aa) Inhalt der Bewilligung 84
bb) Form der Bewilligung 86
c) Ausnahmen vom Bewilligungsgrundsatz 87
aa) Bewilligung bei subjektiv-dinglichen Rechten 87
bb) Löschung von Rechten auf Lebenszeit und Löschung zeitlich beschränkter Rechte 88
cc) Berichtigung des Grundbuchs aufgrund Unrichtigkeitsnachweises . 89
(1) Grundbuchunrichtigkeit und Berichtigungsanspruch 89
(2) Berichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises oder Berichtigungsbewilligung 90
(3) Exkurs: Bloße Richtigstellung 91

IV. Voreintragungsgrundsatz 91
1. Regelfall: Erfordernis der Voreintragung § 39 Abs. 1 GBO 91
2. Ausnahmen vom Erfordernis der Voreintragung 91
V. Materielles Konsensprinzip 93
1. Eigentumswechsel mittels Auflassung und ohne Auflassung 93
2. Nachweis der Auflassung ↔ Vorlagesperre für Grundbuchvollzug im Notaralltag 93
a) Ausgesetzte Auflassung 94
b) Kopier- bzw. Anlagelösung 94
c) Bewilligungslösung 94
VI. Vorlage des Grundpfandrechtsbriefs 94
VII. Vollzugsmitteilung, Zwischenverfügung, Zurückweisung 95
1. Eintragung als Regelfall der Entscheidung 95
a) Eintragung als positives Ergebnis der vorgenommenen Prüfung 95
b) Personenkreis der Eintragungsbekanntmachung 96
c) Inhalt der Vollzugsmitteilung 96
2. Zwischenverfügung 98
3. Zurückweisung 98
VIII. Exkurs: Kosten im Grundbuchverfahren 99
1. Eintragungen in Abteilung I 99
2. Eintragung von Vormerkung und Widerspruch 100
3. Sonstige Eintragungen in Abt. II und Abt. III 100
4. Sonstige Eintragungen 102
5. Kostenfreie Eintragungen 102
IX. Fragen zu Teil F „Grundzüge des Grundbuchverfahrens“ 103
G. Zusammenfassung der rechtlichen Dogmatik zum Eigentumserwerb sowie zum Erwerb dinglicher Rechte an Immobilien 104
I. Formen des Eigentums 104
II. Arten des Eigentumserwerbs und Erwerbs dinglicher Rechte 104
III. Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs 104
1. Dingliche Einigung 105
2. Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch 106
3. Einig sein zum Zeitpunkt der Eintragung 107
4. Verfügungsbefugnis 107
IV. Voraussetzungen des gutgläubigen Eigentumserwerbs 108
1. Unrichtigkeit des Grundbuchs und Legitimation des Veräußerers 108
2. Erwerb durch Rechtsgeschäft (im Sinne eines Verkehrsgeschäfts) 109
3. Guter Glaube des Erwerbers zum maßgeblichen Zeitpunkt 109
4. Kein Widerspruch gegen die Richtigkeit im Grundbuch eingetragen 110
V. Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Erwerbs dinglicher Rechte an Immobilien 110
VI. Zusammenfassung 111

§ 3 Prüfe Dein Wissen: Fragen und Antworten 113

A. Fragen und Antworten zu § 1 Einführung 113
B. Fragen und Antworten zu § 2 Grundbuch lesen und verstehen 117
I. Fragen und Antworten zu Teil A „Aufbau des Grundbuchs“ 117
II. Fragen und Antworten zu Teil B „Arten von Grundbüchern“ 119
III. Fragen und Antworten zu Teil C „Eintragungen in Abt. II“ 122
IV. Fragen und Antworten zu Teil D „Eintragungen in Abt. III“ 127
V. Fragen und Antworten zu Teil E „Bedeutung und Funktion des Grundbuchs“ 130
VI. Fragen und Antworten zu Teil F „Grundzüge des Grundbuchverfahrens“ 135

Anhang 143
Stichwortverzeichnis 185