

Inhaltsübersicht

Erster Teil

Einführung 27

- § 1 Anlass und Ziel der Untersuchung 27
- § 2 Verlauf der Untersuchung und Methoden 29
- § 3 Abgrenzung zu früheren Untersuchungen 32

Zweiter Teil

Rechtsdogmatische Untersuchung 36

- § 4 Eckpfeiler des Grundbuchverfahrensrechts 36
- § 5 Eintragung 46
- § 6 Zwischenverfügung 86
- § 7 Zurückweisung 224
- § 8 Alternative Entscheidungs- und Handlungsformen 249

Dritter Teil

Rechtstatsächliche Untersuchung 275

- § 9 Planung und Verlauf der Untersuchung 275
- § 10 Deskriptivstatistische Analyse 285

Vierter Teil

Erwägungen de lege ferenda 312

- § 11 Legalisierung informeller Entscheidungsformen 312
- § 12 Wahlrecht bei der Eintragung von Schutzvermerken 324
- § 13 Aufnahme von Eintragungsvorbescheiden 325

Fünfter Teil

Resümee	346
§ 14 Zusammenfassung der Ergebnisse	346
§ 15 Abschließende Empfehlung	350
Anhang	351
Literaturverzeichnis	361
Sachverzeichnis	378

Inhaltsverzeichnis

Erster Teil

	Einführung	27
§ 1	Anlass und Ziel der Untersuchung	27
§ 2	Verlauf der Untersuchung und Methoden	29
	I. Rechtsdogmatische Untersuchung	30
	II. Rechtstatsächliche Untersuchung	31
	III. Erwägungen de lege ferenda	32
§ 3	Abgrenzung zu früheren Untersuchungen	32

Zweiter Teil

	Rechtsdogmatische Untersuchung	36
§ 4	Eckpfeiler des Grundbuchverfahrensrechts	36
	I. Grundbuchverfahren als Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit	36
	II. Funktionen des Grundbuchrechts	37
	III. Grundprinzipien des Grundbuchverfahrens	39
	1. Antragsprinzip	39
	2. Buchungsprinzip	40
	3. Legalitätsprinzip	40
	4. Formelles und materielles Konsensprinzip	41
	5. Publizitätsprinzip	42
	6. Prioritätsprinzip	42
	7. Voreintragungsprinzip	43
	8. Bestimmtheitsprinzip	44
	9. Beweisprinzip	44
	IV. Beibringung entscheidungserheblicher Tatsachen	45
§ 5	Eintragung	46
	I. Eintragungsvoraussetzungen	47
	II. Eintragungsverfügung	48
	1. Bedeutung für die maschinelle Grundbuchführung	48
	2. Anfechtbarkeit	50
	III. Bezugnahmegebot	55

IV.	Reihenfolge der Eintragungen	56
1.	Rechtsökonomische Bedeutung	56
2.	Immobiliarsachenrechtliche Perspektive	57
a)	Uneingeschränkte Geltung des Prioritätsprinzips	58
b)	Eintragungen in derselben Abteilung	60
aa)	Räumliche vs. temporäre Auslegung	60
bb)	Geltung gegenüber gutgläubigen Dritten	62
c)	Eintragungen in verschiedenen Abteilungen	64
aa)	Eintragungszeitpunkt vs. Datierung	64
bb)	Geltung gegenüber gutgläubigen Dritten	65
d)	Abwicklung in Konfliktfällen	65
aa)	Grundbuchberichtigung und Amtswiderspruch	65
bb)	Kondiktion	66
cc)	Staatshaftung	67
3.	Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive	67
a)	Bearbeitungsreihenfolge	68
aa)	Voraussetzungen	68
bb)	Kenntnis von Grundbuchunrichtigkeit oder Verfügungsbeschränkung	69
(1)	Anwendbarkeit des § 17 GBO	70
(a)	Kollision mit Grundbuchunrichtigkeit	70
(b)	Kollision mit Zwangsversteigerung	71
(c)	Kollision mit Insolvenz	73
(2)	Mitwirkung am gutgläubigen Erwerb	76
(a)	Zurückweisung des Antrags	76
(b)	Ermöglichung des gutgläubigen Erwerbs	77
(c)	Stellungnahme	79
b)	Buchungsreihenfolge	81
c)	Abwicklung bei Missachtung der Bearbeitungsreihenfolge	81
aa)	Grundbuchberichtigung und Amtswiderspruch	82
bb)	Kondiktion	83
cc)	Staatshaftung	85
V.	Zwischenergebnis	85
§ 6	Zwischenverfügung	86
I.	Eintragungshindernis	86
II.	Verhältnis von Zwischenverfügung und Zurückweisung	87
1.	Fälle der zwingenden Zurückweisung	87
a)	Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung	87
aa)	Unzuständigkeit des Grundbuchamts	88
bb)	Inhaltliche Unvollziehbarkeit	90
cc)	Gleichzeitiger Eingang mehrerer Anträge in Existenzkonkurrenz	92

b)	Unmöglichkeit rückwirkender Mängelbeseitigung	92
aa)	Fehlende Antragsberechtigung	98
bb)	Erwerbsverbote	99
cc)	Unwirksamkeit oder Fehlen von Auflassung oder Bewilligung	100
(1)	Berichtigungs- oder Änderungsbewilligung	101
(2)	Eintragungsbewilligung des mittelbar Betroffenen	103
(3)	Unsicherheit über Eintragungsgrundlage	105
dd)	Abschluss eines neuen Rechtsgeschäfts	109
ee)	Richtigkeit des Grundbuchs im Berichtigungsverfahren	109
(1)	Unsicherheit über Richtigkeit der Buchlage	110
(2)	Künftige Unrichtigkeit bei Pfändung von Erwerbspositionen	111
c)	Zurückweisungspflicht aus anderen Gründen	115
aa)	Unzulässigkeit von Schutzvermerken gem. § 18 Abs. 2 S. 1 GBO	115
bb)	Kenntnis des Eintragungshindernisses	117
cc)	Keine Aussicht auf Hebung des Eintragungshindernisses	119
dd)	Fehlende Übereinstimmung von Antrag und Eintragungsgrundlage	121
ee)	Unkenntnis der Optionen zur Mängelbeseitigung	122
ff)	Antrag unter Vorbehalt	123
d)	Zwischenergebnis	124
2.	Verhältnis der Entscheidungsformen im Übrigen	126
a)	Wahlrecht nach pflichtgemäßem Ermessen	126
b)	Vorrang der Zwischenverfügung	127
aa)	Vorrangtheorie	128
bb)	Einschränkungen	128
(1)	Vorrang nur bei alsbaldiger oder leichter Behebbarkeit	129
(2)	Vorrang bei Unkenntnis des Hindernisses	129
c)	Vorrang der Zurückweisung	130
d)	Stellungnahme	130
aa)	Genese	130
bb)	Ermessen als Topos verwaltungsrechtlichen Handelns	134
cc)	Schwierigkeitsgrad der Mängelbeseitigung	137
dd)	Zeitliche Absehbarkeit der Mängelbeseitigung	138
ee)	Kenntnis des Eintragungshindernisses	139
ff)	Verfassungsrechtliche Implikationen	140
(1)	Gewährung rechtlichen Gehörs	141
(2)	Eigentumsfreiheit und Verhältnismäßigkeit	142
(3)	Effektivität des Rechtsschutzes	144
e)	Zwischenergebnis	146

3.	Problematische Einzelfälle der Zwischenverfügung	146
a)	Sicherung des Kostenvorschusses	148
aa)	Erforderlichkeit der Vorschussanforderung	148
bb)	Kostenerlass nach Zurückweisung	150
b)	Fehlende Verfügungs- oder Bewilligungsbefugnis	152
c)	Verfügungsbeeinträchtigungen	152
III.	Inhalt	154
1.	Grundlegende Mindestanforderungen	156
2.	Darstellung der Mängel und Möglichkeiten der Hebung	157
3.	Setzung einer angemessenen Frist	160
a)	Verlängerung der Frist	161
b)	Verkürzung der Frist	164
4.	Zurückweisungsandrohung	165
5.	Empfehlung einer Antragsrücknahme	166
IV.	Bekanntmachung	166
1.	Adressaten	167
2.	Zustellungspflicht	169
V.	Rechtsfolgen	170
1.	Materiellrechtliche Perspektive	170
a)	Wahrung des bevorzugten Rangs	170
b)	Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	171
c)	Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	171
d)	Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	172
e)	Vornahmezeitpunkt einer Rechtshandlung bei Insolvenzanfechtung	173
f)	Vollzugszeitpunkt bei Schenkungsrückforderung	174
g)	Vollziehungsfrist im Arrestvollzug	174
2.	Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive	175
a)	Bearbeitung des Antrags	175
b)	Möglichkeit der Eintragung von Schutzvermerken	175
c)	Keine Selbstbindung des Grundbuchamts	176
aa)	Eintritt neuer Tatsachen bei Ersetzung durch Zurückweisung	177
bb)	Selbstkorrektur von Amts wegen und Beschwerde	178
d)	Gültigkeitsdauer des Europäischen Nachlasszeugnisses	180
e)	Kosten	181
VI.	Verstoß gegen Zwischenverfügungspflicht	181
VII.	Rechtsmittel	182
VIII.	Amtsvormerkung und Amtswiderspruch	183
1.	Abgrenzung zu materiellen Institutionen	184
2.	Voraussetzungen	186
3.	Wahlrecht des Grundbuchamts	188

4.	Ausnahmen von der Amtspflicht zur Eintragung	193
a)	Vorläufige Löschung	193
b)	Zusätzliche Eintragungsvoraussetzungen für den Zweitantrag	195
c)	Verfügungsbeeinträchtigungen	195
5.	Buchung	200
6.	Weiterer Verfahrensgang	200
a)	Umschreibung in eine endgültige Eintragung	201
b)	Zurückweisung oder Antragsrücknahme	201
IX.	Zwischenverfügung und Zwangshypothek	202
1.	Fehlen von grundbuchrechtlichen Voraussetzungen	203
2.	Fehlen von vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen	204
a)	Zwischenverfügung	204
b)	Aufklärungsverfügung	206
aa)	Zulässigkeit	206
bb)	Auswirkung auf die Bearbeitungsreihenfolge	208
cc)	Rangschutzvermerk	210
dd)	Verpflichtung zum Hinweis auf fehlende Rangwahrung	210
ee)	Ermittlungspflicht und Ermittlungsbefugnis	212
c)	Fehlen des Nachweises vollstreckungsrechtlicher Voraussetzungen	212
d)	Kenntnis vom Vorliegen der Vollstreckungsvoraussetzungen	214
3.	Fehlen von grundbuch- und vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen	215
4.	Titelergänzung und Titelumschreibung nach Inkrafttreten des ERVGBG	216
a)	Titelergänzung	216
b)	Titelumschreibung	218
c)	Stellungnahme	218
aa)	Grundbuch- oder vollstreckungsrechtliches Hindernis	218
bb)	Zwischenverfügung oder Zurückweisung	219
X.	Zwischenergebnis	221
§ 7	Zurückweisung	224
I.	Eintragungshindernis	225
II.	Inhalt	225
III.	Bekanntmachung	227
1.	Adressaten	227
2.	Zustellungspflicht	228
IV.	Rechtsfolgen	229
1.	Materiellrechtliche Perspektive	229
a)	Wahrung des bevorzugten Rangs	229
b)	Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	230
c)	Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	230

d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	230
e) Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung	231
2. Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive	231
a) Keine Selbstbindung des Grundbuchamts	231
b) Kosten	234
V. Verstoß gegen Zurückweisungspflicht	234
VI. Rechtsmittel	235
1. Rechtsfolgen bei ursprünglich rechtswidriger Entscheidung	237
a) Bearbeitungsreihenfolge	237
b) Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	238
c) Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	238
d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	238
e) Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung	240
f) Kosten	240
2. Rechtsfolgen bei ursprünglich rechtmäßiger Entscheidung	240
a) Bearbeitungsreihenfolge	241
b) Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen	242
c) Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit	242
d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers	244
e) Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung	244
f) Kosten	245
VII. Zwischenergebnis	248
§ 8 Alternative Entscheidungs- und Handlungsformen	249
I. Alternative Entscheidungsformen des Grundbuchamts	249
1. Formlose Reaktionen auf Eintragungshindernisse	249
a) Konzentrationswirkung des § 18 Abs. 1 S. 1 GBO	250
b) Zulässigkeit informeller Entscheidungen	251
aa) Zulässigkeit mangels Verlangen einer förmlichen Entscheidung	251
bb) Zulässigkeit bei leichten Hindernissen	252
cc) Begrenzung auf einmalige Korrespondenz	253
c) Stellungnahme	253
aa) Genese	253
bb) Unbestimmtheit einer fallbezogenen Konzentrationswirkung	254
cc) Fehlende Geltung des Meistbegünstigungsgrundsatzes	256
dd) Disponibilität des Anspruchs auf förmliche Entscheidung	257
(1) Bekanntgabe förmlicher Entscheidungen	257
(2) Hemmung nachfolgender Grundbuchanträge	258
(3) Einsichtnahme in Grundbuch und Grundakten	259
(4) Verfahrensdokumentation	259
(5) Kosten	260

e) Zwischenergebnis	261
2. Vorbescheide	262
3. Verweisung auf den Prozessweg	267
4. Aussetzung des Verfahrens	267
5. Rechtsbehelfe gegen informelle Entscheidungen	269
a) Dienstaufsichtsbeschwerde	270
b) Verzögerungsrüge	270
c) Staatshaftung	270
II. Alternative Handlungsmöglichkeiten des Notars	272
III. Zwischenergebnis	273

Dritter Teil

Rechtstatsächliche Untersuchung 275

§ 9 Planung und Verlauf der Untersuchung	275
I. Ziel der Untersuchung	275
II. Quantitative Erhebung der Bearbeitungspraxis	276
III. Hypothesenüberprüfung	277
1. Häufigkeit informellen Handelns	277
2. Weitgehende Meidung der Zurückweisung	278
3. Ermessensspielraum bei § 18 Abs. 2 S. 1 GBO	278
4. Verfahrensbeschleunigung durch das elektronische Grundbuch- verfahren	279
IV. Forschungsdesign	280
1. Instrumente	280
2. Stichprobenbeschreibung	281
3. Anonymität der Untersuchungsteilnehmer	283
V. Fragebogen	283
VI. Verlauf der Untersuchung	284
§ 10 Deskriptivstatistische Analyse	285
I. Ergebnisse der Erhebung	286
1. Auswahl der Entscheidungsformen	286
2. Kriterien zur Auswahl der Entscheidungsform	291
3. Bearbeitungszeit	293
4. Schutzvermerke	294
5. Eintragungsvorbescheide	295
6. Praktische Eignung der geltenden Rechtslage	297
7. Elektronisches Grundbuchverfahren	298
II. Vergleich von Rechtslage und Rechtspraxis	300
1. Rechtswidrigkeit informellen Handelns	300
2. Weitgehende Vermeidung von Zurückweisungen	302

3. Anstellung unzulässiger und Meidung gebotener Entscheidungskriterien	303
4. Weitgehende Vermeidung eines Verfahrens nach § 18 Abs. 2 S. 1 GBO	305
5. Skepsis gegenüber Eintragungsvorbescheiden	306
6. Zufriedenheit mit der <i>lex lata</i>	306
7. Abweichungen im elektronischen Grundbuchverkehr	308
III. Rekurs auf die Hypothesen	309
IV. Zwischenergebnis	310

Vierter Teil

Erwägungen de lege ferenda 312

§ 11 Legalisierung informeller Entscheidungsformen	312
I. Verfahrenskonzentration	312
1. Verfahrensdauer als Wirtschaftsfaktor	312
2. Grundbuchverfahrensrechtliche Konzentrationsmaxime	313
3. Folgen für die Rechtspraxis	315
II. Auswirkungen auf das Einsichtsrecht	317
III. Effektiver Rechtsschutz des Antragstellers	318
IV. Stellung weiterer Verfahrensbeteiligter	319
V. Bearbeitungsreihenfolge	319
VI. Zwischenergebnis	320
VII. Gestaltungsfragen	321
1. Formulierung der Norm	322
2. Weitere Ausdifferenzierung des Anwendungsbereichs	322
3. Auswirkungen auf § 18 Abs. 2 GBO	323
VIII. Regelungsvorschlag	323
§ 12 Wahlrecht bei der Eintragung von Schutzvermerken	324
§ 13 Aufnahme von Eintragungsvorbescheiden	325
I. Verhinderung eines unrichtigen Grundbuchs	326
II. Vermeidung von Staatshaftungsansprüchen	326
III. Verweis auf bestehende Lösungsmechanismen	327
IV. Anwendungsbereich	329
1. Begrenzung auf rechtlich oder tatsächlich schwierige Fragen	329
2. Ermessen des Grundbuchamts	332
3. Typische Anwendungsbeispiele	333
4. Vorbescheid anstelle einer Zurückweisung	334
V. Veränderung in der persönlichen Zuständigkeit	336
VI. Vorbescheid und Rangwahrung	337
VII. Verschiebung der Entscheidungsverantwortung	339
VIII. Zwingende Überprüfbarkeit von Entscheidungen des Rechtspflegers	339

IX. Zwischenergebnis 341
X. Gestaltungsfragen 341
 1. Formulierung der Norm 342
 2. Eintragungsverpflichtung bei Rechtskraft 342
 3. Ablauf der Beschwerdefrist 343
 a) Starre Fristregelung 343
 b) Flexible Fristregelung 344
 c) Verfahrenfortgang nach Fristablauf oder Beschwerdeentscheidung 344
XI. Regelungsvorschlag 345

Fünfter Teil

Resümee 346

§ 14 Zusammenfassung der Ergebnisse 346
 I. Rechtsdogmatische Untersuchung 346
 II. Rechtstatsächliche Untersuchung 348
 III. Erwägungen de lege ferenda 348
 IV. Vorschlag zur Reform des § 18 GBO 349
§ 15 Abschließende Empfehlung 350

Anhang 351

Literaturverzeichnis 361

Sachverzeichnis 378