

Harald Wilsch
Grundbuchordnung für Anfänger

Grundbuchordnung für Anfänger

Eine Einführung in das Grundbuchrecht

von

Dipl.-Rpfl. Harald Wilsch

Bezirksrevisor am Grundbuchamt München

3. Auflage 2024



Zitiervorschlag: Wilsch GBO § ... Rn. ...

beck.de

ISBN 978 3 406 80313 0

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG

Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH

Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen

Umschlag: Martina Busch, Grafikdesign Homburg Saar



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.

Vorwort zur 3. Auflage

Viel Neues findet sich in der dritten Auflage dieser Einführung. Zu erwähnen sind nicht nur Rechtsprechung und Literatur bis November 2023, sondern auch die Neuerungen und Änderungen des reformierten Vormundschafts- und Betreuungsrechts, des Wohnungseigentumsrechts, des Personengesellschaftsrechts, des Sanktionsdurchsetzungsgesetzes II sowie Anmerkungen zur Prüfung der Eintragungsfähigkeit durch den Notar. Neu sind darüber hinaus die Kapitel über die BGB- Gesellschaft im Grundbuchverfahren nach dem MoPeG, gültig ab dem 1.1.2024, und über die Vereinigung und Bestandteilszuschreibung von Grundstücken. Diesen Aktualisierungen sind neue Kapitel über familien- und betreuungsgerichtliche Genehmigungstatbestände sowie zum elektronischen Rechtsverkehr in Grundbuchsachen zur Seite gestellt. Unverändert geblieben ist das Bemühen, dem Leser alle Ebenen und Zeitebenen des Grundbuchsrechts zu erschließen. Ohne die Schilderung der Vergangenheit läuft die Gegenwart Gefahr, falsche Schlüsse zu ziehen und Fehler zu wiederholen. Die Zukunft des Datenbankgrundbuchs lässt sich in der gebotenen Art und Weise nicht ohne Kenntnis überholter Hypothekenbuchsysteme bestimmen. Der geneigten Leserschaft gebührt der uneingeschränkte Dank für den Auftrag einer aktualisierten und erweiterten Neuauflage. Ein weiterer Dank geht an den Verlag C.H.Beck und Hr. Dr. Rosner, dem Lektor dieses Werks, der die Neuauflage mit großer Umsicht betreut hat.

Auch die dritte Auflage dieses Buches widme ich meiner Ehefrau Tanja und meiner Tochter Sarah Marie.

München, im Dezember 2023

Harald Wilsch

Aus dem Vorwort zur 1. Auflage

Hesse, eine der prägenden Gestalten des deutschen Grundbuchrechts des vergangenen Jahrhunderts, erwähnte in seinen Vorträgen über das neue Grundbuchrecht „viele vorzügliche Juristen, welche das Grundbuchrecht für die trockenste und sprödeste Materie halten, die es im gesamten Rechtsgebiete gibt“. Er kenne Juristen, die „ein Schauer überläuft“, sobald sie das Wort Grundbuch nur hören.

Ein Vierteljahrhundert davor hatte der Kammergerichtsreferendar Georg Heym einen nicht gerade schmeichelhaften Gedichtzyklus „Das Grundbuchamt“ verfasst, in dem er seine Erfahrungen beim Amtsgericht Berlin-Lichterfelde, Abteilung Grundbuchamt, schilderte. Seine Entlassung aus dem Referendardienst verdankte Heym jedoch weder seinem Gedichtzyklus noch gar dem „düstre(n) Aktenstaub im Amts-Gericht“, sondern einer radikal-expressionistischen Behandlung einer Grundakte, die er, das sei ihm ehrenhalber unterstellt, offensichtlich über den Umweg der Kanalisation zurück zur Registratur des Grundbuchamtes geben wollte (NJW 2010, 734). Falscher Dienstweg.

Es dürfte ausgeschlossen sein, dass die Heym'sche Grundaktenbehandlung den Anstoß gab für die Einführung der elektronischen Grundakte und Hybridakte, wie sie in der aktuellen GBO-Novelle (ERVGBG) 2009 zu finden sind. Zurück bleibt jedoch die Verwunderung über die Rezeption eines Rechtsgebietes, das der historische Gesetzgeber mit meisterlicher Hand fügte, die Erfahrungen vieler Jahrhunderte und vieler Verfahrensordnungen berücksichtigend. Dies gilt umso mehr, als die Grundbuchordnung (GBO), die Gegenstand dieses Buches ist, keineswegs im abstrakten Rechtsraum agiert, sondern mitten im Rechtsleben zur Anwendung gelangt. Welche Rechte an einer Immobilie bestehen oder nicht mehr bestehen, ergibt sich aus dem Grundbuch. Seine Aufgabe besteht darin, erschöpfend und zuverlässig Auskunft über die dinglichen Rechtsverhältnisse an Immobilien zu geben, um eine Definition des BGH aufzugreifen. Konsequenterweise ist daher das Grundbuchrecht nicht in einer verstaubten Nische anzutreffen, sondern positioniert sich im Zentrum des immobilienrechtlichen Vorganges, der sich idR erst mit der Eintragung im Grundbuch vollendet.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage	V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage	VI
Abkürzungsverzeichnis	XIII
§ 1. Eine kurze Geschichte des Grundbuchs	1
§ 2. Das Grundbuchverfahren im wirtschaftlichen Kontext	7
I. Generelle Bedeutung der Eintragung	7
II. Investitionen und Rechtssicherheit (certitudo; securitas)	9
III. Eintragung als Fälligkeitsvoraussetzung	9
IV. Eintragung und Städtebaurecht	9
§ 3. Übergeordnete Prinzipien des deutschen Sachenrechts	11
I. Absoluteit der dinglichen Rechte	11
II. Numerus clausus des Sachenrechts und inhaltlicher Typenzwang	11
III. Bestimmtheitsgrundsatz	12
IV. Abstraktionsprinzip	12
V. Prioritätsgrundsatz	13
VI. Publizitätsgrundsatz	14
§ 4. Das Grundbuchverfahren als Verfahren der Freiwilligen	
Gerichtsbarkeit	15
I. Das FamFG	15
II. Konnex FamFG und GBO	15
III. Übergangsrecht	17
§ 5. Einrichtung und Führung des Grundbuchs	
bzw. Datenbankgrundbuchs	19
I. Sachliche Zuständigkeit, § 1 Abs. 1 GBO	19
II. Örtliche Zuständigkeit, § 1 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 und Abs. 2 GBO	19
III. Funktionelle Zuständigkeit	20
IV. Verstoß gegen Zuständigkeiten	21
V. Die Grundbucheinsicht, § 12 GBO	22
VI. Protokollierungspflicht nach § 12 Abs. 4 GBO: Einsichten in Grund- büchern und Grundakten	31
1. Protokollierungspflicht nach § 12 Abs. 4 GBO; örtliche und funktionelle Zuständigkeit, § 46a Abs. 5 GBV	31
2. Auskunft aus dem Protokoll sowie Ausnahmen	32
3. Inhalt des Protokolls, § 46a Abs. 1 GBV	33
4. Vernichtung des Protokolls, § 12 Abs. 4 S. 3 GBO	33
VII. Aufbewahrung von Urkunden, § 10 GBO	33
VIII. Elektronischer Rechtsverkehr in Grundbuchsachen	35
IX. Das Datenbankgrundbuch	39
§ 6. Die Struktur des Grundbuchs	43
I. Aufschrift, § 5 GBV	43
II. Bestandsverzeichnis, § 6 GBV	44
III. Erste Abteilung, § 9 GBV	48

Inhaltsverzeichnis

IV. Zweite Abteilung, § 10 GBV	52
V. Dritte Abteilung, § 11 GBV	58
§ 7. Das Grundbuchverfahren	65
I. Der Antragsgrundsatz	65
1. Allgemeines	65
2. Rechtsnatur als reine Verfahrenserklärung; elektronischer Antrag	65
3. Weitere Wirkungen des Antrages	66
4. Antragsberechtigung, § 13 Abs. 1 S. 2 GBO; Einreichungsbeschränkung, § 13 Abs. 1 S. 3 GBO	67
5. Antrag und Vollmachtsvermutung zugunsten des Urkundsnotars, § 15 Abs. 2 GBO; Prüfung der Eintragungsfähigkeit durch den Notar, § 15 Abs. 3 GBO	68
6. Inhalt des Antrags	71
7. Antrag unter Vorbehalt, § 16 GBO	72
8. Rechts- und Geschäftsfähigkeit des Antragstellers	73
9. Beteiligten- und Verfahrensfähigkeit des Antragstellers, §§ 8, 9 FamFG	75
10. Form des Antrags, § 30 GBO	76
11. Rücknahme des Antrags, § 31 GBO	78
II. Der Bewilligungsgrundsatz (formelles Konsensprinzip)	79
1. Historie	79
2. Wesen des formellen Konsensprinzips	81
3. Anwendungsbereich des formellen Konsensprinzips	82
4. Rechtsnatur der Bewilligung	83
5. Betroffen iSv § 19 GBO	84
6. Bewilligungsberechtigung	85
7. Inhalt der Bewilligung	86
8. Wirksamkeit der Bewilligung	90
9. Rechts-, Geschäfts-, Beteiligten- und Verfahrensfähigkeit	92
10. Form der Bewilligung, § 29 GBO	92
11. Ausnahmen, §§ 21–26 GBO, und die Ersetzung der Bewilligung	93
12. Rücknahme der Bewilligung; Wirksamkeit der Bewilligung	94
III. Berichtigungsverfahren, §§ 22, 19 GBO	96
1. Systematischer Kontext: Schnittstelle zu § 894 BGB	96
2. Arten der Grundbuchunrichtigkeit, § 894 BGB	96
3. Abgrenzung Berichtigung/Richtigstellung/Amtslöschung	98
4. Berichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises, § 22 Abs. 1 S. 1u S. 2 GBO	101
5. Berichtigung aufgrund Berichtigungsbewilligung, § 19 GBO	104
6. Berichtigung durch Eintragung eines Eigentümers oder Erbbauberechtigten, § 22 Abs. 2 GBO	106
7. Exemplarisches Beispiel zu § 22 GBO	108
8. Voraussetzungen der Berichtigung im Überblick (Schemata)	109
IV. Der Einigungsgrundsatz (materielles Konsensprinzip)	109
1. Allgemeines – Historie	109
2. Erweiterung des Nachweisfeldes in § 20 GBO	110
3. Legaldefinition „Auflassung“	110
4. Auflassung erforderlich oder nicht erforderlich	110
5. Zuständigkeit für Entgegennahme der Auflassung	112
6. Gleichzeitige Anwesenheit beider Teile sowie weitere verfahrensrechtliche Aspekte	113
7. Keine bedingte oder befristete Auflassung, § 925 Abs. 2 BGB	114

8. Bestellung, Inhaltsänderung oder Übertragung eines Erbbaurechts, § 20 GBO	115
9. Rechts-, Geschäfts-, Beteiligten- und Verfahrensfähigkeit	115
10. Form, § 29 GBO	115
11. Notwendigkeit einer Bewilligung, § 19 GBO	116
V. Bezeichnungsgebot, § 28 GBO	116
VI. Formerfordernisse, § 29 GBO	120
1. Allgemeines, Normzweck	120
2. Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden, § 29 Abs. 1 S. 1 GBO	121
3. Andere Voraussetzungen der Eintragung, § 29 Abs. 1 S. 2 GBO: Offenkundigkeit oder Nachweis durch öffentliche Urkunden	124
4. Erklärungen oder Ersuchen einer Behörde, § 29 Abs. 3 GBO	125
5. Form elektronischer Dokumente, § 137 GBO	126
VII. Voreintragungsgrundsatz, §§ 39, 40 GBO	126
VIII. Berechtigungsverhältnisse bei Eintragung gemeinschaftlicher Rechte, § 47 GBO	130
IX. Vorlage von Grundpfandrechtsbriefen, §§ 41, 42 GBO	135
X. Verfügungsbeeinträchtigungen	137
1. Allgemeines	137
2. Insolvenz	138
3. Zwangsversteigerung, Zwangsverwaltung, §§ 19, 22, 23, 146 ZVG ..	139
4. Nachlassverwaltung, §§ 1975–1992 BGB	140
5. Vorerbschaft und Testamentsvollstreckung	141
XI. Genehmigungserfordernisse	141
1. Vorkaufsrechtsbescheinigung, § 28 Abs. 1 S. 2 BauGB	141
2. Unbedenklichkeitsbescheinigung, § 22 GrEStG	143
3. Grundstücksverkehrsgesetz	148
4. Verwalterzustimmung, § 12 WEG	150
5. Veräußerungsverbot nach § 250 Abs. 3 BauGB	152
6. § 1365 BGB-Verfügung über Vermögen im Ganzen	153
7. Betreuungs- und familiengerichtliche Genehmigungserfordernisse nach der Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts	154
XII. Grundbuchamtliche Prüfungsschemata im Überblick	156
1. Prüfungsschema im Falle des § 19 GBO (formelles Konsensprinzip) ..	157
2. Prüfungsschema im Falle des § 20 GBO (materielles Konsensprinzip)	157
§ 8. Zwischenverfügung und Zurückweisung im Grundbuchverfahren ...	159
I. Allgemeines	159
II. Die Zwischenverfügung, § 18 Abs. 1 GBO, als Regelfall	159
1. Die Funktionen der Zwischenverfügung	159
2. Inhalt der Zwischenverfügung	159
3. Wirkungen der Zwischenverfügung	162
III. Die Zurückweisung, § 18 Abs. 1 GBO, als Ausnahme	162
1. Zwingende Zurückweisung	162
2. Inhalt der Zurückweisung	164
3. Wirkungen der Zurückweisung	165
4. Exkurs: die Aufklärungsverfügung in grundbuchamtlichen Zwangsvollstreckungssachen, § 139 ZPO	165
IV. Überblick über Fälle der Zwischenverfügung/Zurückweisung/Aufklä- rungsverfügung	166
V. Muster: Zwischenverfügung bzw. Zurückweisung nach § 18 GBO (samt FamFG)	167

§ 9. Eintragung und Bekanntmachung im Grundbuchverfahren	171
I. Die Eintragung als Entscheidung des Grundbuchamtes	171
II. Die Grundbuchverfügung – Fassung und Ort der Eintragung sowie vorbereitende Maßnahmen vor der Anlegung des Datenbankgrundbuchs ...	171
III. Das in maschineller Form geführte Grundbuch, §§ 126–134 GBO, sowie das Datenbankgrundbuch	180
IV. Bekanntmachung der Eintragungen, § 55 GBO	182
§ 10. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Grundbuchamtes	185
I. Allgemeines und FamFG	185
II. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Rechtspflegers	186
III. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Urkundsbeamten	188
IV. Rechtsmittel gegen Entscheidungen des Grundbuchrichters	188
V. Überblick über die einzelnen Rechtsmittel	189
§ 11. Zwangsvollstreckung im Grundbuchverfahren	191
I. Allgemeines	191
II. Eintragung einer Zwangshypothek	191
III. Die Pfändung von Grundstücksrechten	194
§ 12. Besondere Amtsverfahren	199
I. Eintragung einer Amtsvormerkung, § 18 Abs. 2 GBO	199
II. Eintragung der Nacherbfolge, § 51 GBO	200
III. Eintragung der Testamentsvollstreckung, § 52 GBO	205
IV. Amtswiderspruch bzw. Amtslöschung iSv § 53 GBO	208
1. Allgemeines	208
2. Amtswiderspruch, § 53 Abs. 1 S. 1 GBO	208
3. Eintragungsbeispiel für einen Amtswiderspruch	211
4. Amtslöschung, § 53 Abs. 1 S. 2 GBO	212
V. Löschung gegenstandsloser Eintragungen, §§ 84 ff. GBO, und Rangklarstellungen, §§ 90 ff. GBO	214
1. Löschung gegenstandsloser Eintragungen, §§ 84–89 GBO	214
2. Rangklarstellungen, §§ 90–115 GBO	216
§ 13. Die Vereinigung und Bestandteilszuschreibung von Grundstücken ..	219
I. Realfolium statt Personalfolium	219
II. Befugnis des Eigentümers, § 903 BGB	219
III. Historie: Die Grundstücksverbindung im alten preußischen Recht	219
IV. Allgemeines zur Vereinigung und zur Bestandteilszuschreibung, § 890 BGB	220
V. Verfahrensrechtliche Eintragungserfordernisse der Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung, §§ 5, 6 GBO	220
1. Antrag des Eigentümers § 13 Abs. 1 GBO	220
2. Erklärungsinhalt des Antrags: Entweder- Oder, Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung	221
3. Bewilligungen aller Eigentümer, § 19 GBO; grds. keine Mitbewilligung dinglich Berechtigter	221
4. Derselbe Eigentümer („Identität des Eigentümers mehrerer Grundstücke“)	222
5. Derselbe Grundbuchamts- und Katasterbezirk, §§ 5 Abs. 2 S. 1, 6 Abs. 2 GBO; Nachweis; Ausnahme	223
6. Die Grundstücke grenzen unmittelbar aneinander, §§ 5 Abs. 2 S. 1, 6 Abs. 2 GBO; Nachweis; Ausnahme	223
7. Allgemeines: Verwirrung ist nicht zu besorgen, § 5 Abs. 1 GBO	224

8. Verwirrung ist zu besorgen: unterschiedliche Belastung mit Grundpfandrechten oder Reallasten, § 5 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 GBO	225
9. Verwirrung ist zu besorgen: Belastung mit denselben Grundpfandrechten oder Reallasten in unterschiedlicher Rangfolge, § 5 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 GBO	226
10. Sonstige Erfordernisse	226
11. Prüfungsschema für die Vereinigung oder Bestandteilszuschreibung .	227
§ 14. Das Grundbuchverfahren nach dem MoPeG	229
I. Übergangsrecht für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) im Grundbuchverfahren, Art. 229 § 21 EGBGB	229
1. Übergangsrecht und Eintragungen, die ein Recht der GbR betreffen, Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB	229
2. Übergangsrecht und Berichtigungsverfahren, Art. 229 § 21 Abs. 3 EGBGB	230
3. Übergangsrecht und Veränderungen des Gesellschafterbestandes, Art. 229 § 21 Abs. 2 EGBGB	231
4. Übergangsrecht und bereits eingeleitete Eintragungsvorgänge: Einigung oder Bewilligung erklärt und Antrag auf Eintragung beim Grundbuchamt vor dem 1.1.2024 gestellt, Art. 229 § 21 Abs. 4 S. 1 EGBGB	232
5. Übergangsrecht und bereits eingeleitete Eintragungsvorgänge: Eintragung der Vormerkung vor dem 1.1.2024 bewilligt und beantragt, Art. 229 § 21 Abs. 4 S. 2, zweite Alternative EGBGB	233
6. Übergangsrecht und bereits eingeleitete Eintragungsvorgänge: Vormerkung vor dem 1.1.2024 eingetragen, Art. 229 § 21 Abs. 4 S. 2 erste Alternative EGBGB	234
7. Übergangsrecht und Regelungslücke: Eintragung eines Widerspruchs nach § 899 BGB infolge auflösend bedingter Anteilsübertragung vor dem 1.1.2024 bewilligt und beantragt bzw. Widerspruch nach § 899 BGB infolge auflösend bedingter Anteilsübertragung vor dem 1.1.2024 eingetragen	235
II. GbR- Grundbucheintragung nach altem Recht; eGbR- Grundbucheintragung nach neuem Recht, § 47 GBO, § 15 GBV	235
1. GbR- Grundbucheintragung nach altem Recht, § 47 Abs. 2 GBO aF, § 15 Abs. 1 lit. c GBV aF	235
2. eGbR- Grundbucheintragung nach neuem Recht, § 47 Abs. 2 GBO nF, § 15 Abs. 1 Nr. 2 GBV nF, Erwerb als Eigentümerin	236
3. eGbR- Grundbuchberichtigung nach Eintragung im Gesellschaftsregister und Vorlage der Berichtigungsbewilligungen sowie der Zustimmung der Gesellschaft	237
III. eGbR und Gesellschaftsregisternachweise nach § 32 GBO	237
IV. Statuswechsel und Grundbuch	237
V. Die eGbR und die Änderungen des Umwandlungsgesetzes (Verschmelzung, Spaltung und Formwechsel)	238
VI. Liquidationslose Vollbeendigung der eGbR und Grundbuch, § 712a BGB	239
1. Liquidationsloses Erlöschen der eGbR und Universalsukzession nach § 712a Abs. 1 BGB	239
2. Voreintragungsobliegenheit nach Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB bei liquidationslosem Erlöschen der Gesellschaft?	239

Inhaltsverzeichnis

3. Voreintragungsverzicht nach § 40 Abs 1 GBO für die Übertragung oder die Aufhebung des Rechts der GbR durch den verbliebenen Gesellschafter	240
4. Berichtigung des Grundbuchs, § 22 GBO	240
VII. Zwangsvollstreckung und BGB- Gesellschaft im Grundbuchverfahren ..	242
1. Zwangsvollstreckung in das Gesellschaftsvermögen; Vollstreckungstitel gegen die Gesellschaft erforderlich, § 722 Abs. 1 BGB	242
2. Vor dem 1.1.2024 erwirkte Vollstreckungstitel, § 45 EGZPO	243
3. Erste Konstellation: Gesellschaft nachträglich im Gesellschaftsregister eingetragen, Grundbuchberichtigung ist bereits erfolgt, § 736 ZPO ..	243
4. Zweite Konstellation: Gesellschaft nachträglich im Gesellschaftsregister eingetragen, Grundbuchberichtigung ist noch nicht erfolgt, § 736 ZPO, § 14 GBO	243
5. Dritte Konstellation: Gesellschaft weder im Gesellschaftsregister noch im Grundbuch eingetragen	245
VIII. Folgeänderung in § 82 GBO	246
IX. Verwalterfähigkeit der eingetragenen GbR ab dem 1.1.2024	246
§ 15. Ausblick: Europäische Grundbuchsysteme	247
I. Spanien	247
1. Wesen und Wirkungen des spanischen Grundbuches	247
2. Aspekte des spanischen Grundbuchverfahrens	248
II. Frankreich	249
1. Wesen und Wirkungen des französischen Grundbuches	249
2. Aspekte des französischen Grundbuchverfahrens	250
III. Großbritannien	251
1. Wesen und Wirkungen des britischen Grundbuches	251
2. Aspekte des britischen Grundbuchverfahrens	252
IV. Kroatien	253
1. Wesen und Wirkungen des kroatischen Grundbuches	253
2. Aspekte des kroatischen Grundbuchverfahrens	254
Sachverzeichnis	255