

Demharter  
Grundbuchordnung



Beck'sche Kurz-Kommentare

Band 8

# Grundbuchordnung

mit dem Text der Grundbuchverfügung  
und weiterer Vorschriften

von

**Johann Demharter**

Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht a. D.

33., neubearbeitete Auflage 2023



C.H. BECK

Zitiervorschlag:  
Demharter GBO § 1 Rn. 1

**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 79433 9

© 2023 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  
(Adresse wie Verlag)  
Umschlaggestaltung: Fotosatz Amann GmbH & Co. KG, Memmingen



[chbeck.de/nachhaltig](https://www.chbeck.de/nachhaltig)

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

## Vorwort zur 33. Auflage

### I.

Seit der Voraufgabe hat der Gesetzgeber eine Reihe von Gesetzen auf den Weg gebracht, die Einfluss auf das Grundbuchrecht haben und in die Neuaufgabe eingearbeitet werden mussten. Zu nennen ist das Gesetz zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 16.10.2020, das auch die grundbuchrechtlichen Vorschriften des Gesetzes umgestaltet hat. Im Vordergrund steht dabei, dass bestimmte Eigentümerbeschlüsse in das Grundbuch eingetragen und Grundstücksteile zum Gegenstand von Sondereigentum gemacht werden können. Weitreichende Auswirkungen auf den Grundbuchverkehr hat das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10.8.2021. Durch die danach für eine Teilnahme am Grundbuchverkehr notwendige Eintragung der BGB-Gesellschaft in das mit öffentlichem Glauben ausgestattete Gesellschaftsregister lösen sich die vielfältigen Nachweisprobleme im Zusammenhang mit Existenz, Identität und Vertretung der rechtsfähigen Gesellschaft auf. Allerdings tritt das Gesetz erst am 1.1.2024 in Kraft. In der vorliegenden Auflage sind die nach der dann geltenden Rechtslage bei der Eintragung einer BGB-Gesellschaft als Grundstückseigentümerin oder Berechtigte eines dinglichen Rechts zu beachtenden Änderungen bereits dargestellt.

Weitere, wenn auch weniger einschneidende Auswirkungen auf den Grundbuchverkehr haben das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021, das Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 4.5.2021, das Kostenrechtsänderungsgesetz 2021 vom 21.12.2020, das Gesetz zum Ausbau des Elektronischen Rechtsverkehrs vom 5.10.2021 und das Gesetz vom 31.10.2022 zur Abschaffung des Güterrechtsregisters.

Gegenüber den vielfältigen Aktivitäten des Gesetzgebers ist die Rechtsprechung in den Hintergrund getreten. Geklärt wurde durch den BGH die Verwendungsfähigkeit einer von der Betreuungsbehörde beglaubigten Vollmacht im Grundbuchverkehr. Die Entscheidung ist jedoch durch die Neuregelung im Betreuungsorganisationsgesetz überholt, das Teil des Reformgesetzes zum Vormundschafts- und Betreuungsrecht ist. Im Übrigen sind in der Rechtsprechung trotz mehrerer obergerichtlicher Entscheidungen die Auswirkungen des Handelns eines transmortal Bevollmächtigten im Einzelnen weiterhin umstritten.

### 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.

## Vorwort

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 habe ich mitgearbeitet und die folgenden Auflagen allein betreut. Ernst Horber ist im Jahr 2001 in München gestorben.

### III.

Als Bearbeiter des Kommentars und in meiner richterlichen Tätigkeit in dem für Grundbuchsachen zuständigen Senat des Bayerischen Obersten Landesgerichts habe ich das Grundbuchsrecht 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 Grundbuchsrechts 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.

## **Vorwort**

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 bringt den Kommentar auf den Stand vom 1.2.2023. Sie ist die letzte Auflage, für die ich Verantwortung trage. Ich habe über 40 Jahre, mehr als mein halbes Leben, an dem Werk gearbeitet.

München, im Februar 2023

Johann Demharter



# Inhaltsübersicht

Vorwort zur 33. Auflage .....	V
Verzeichnis abgedruckter Gesetzesstellen .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
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 .....	172
Zweiter Abschnitt. Eintragungen in das Grundbuch. §§ 13 bis 55b ...	237
Anhang zu § 13 Grundzüge des EintrAntragsverfahrens .....	255
Anhang zu § 26 Pfändung .....	468
Anhang zu § 33 Das Güterrecht und seine grundbuchmäßige Behandlung .....	549
Anhang zu § 44 Einzelfragen zur Grundbucheintragung .....	672
Dritter Abschnitt. Hypotheken-, Grundschuld-, Rentenschuldbrief. §§ 56 bis 70 .....	877
Vierter Abschnitt. Beschwerde. §§ 71 bis 81 .....	919
Fünfter Abschnitt. Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen	1005
I. Grundbuchberichtigungszwang. §§ 82 bis 83 .....	1005
II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen. §§ 84 bis 89 .....	1014
Anhang zu §§ 84 bis 89 Grundbuchbereinigung .....	1026
III. Klarstellung der Rangverhältnisse. §§ 90 bis 115 .....	1041
Sechster Abschnitt. Anlegung von Grundbuchblättern. §§ 116 bis 125	1063
Siebenter Abschnitt. Das maschinell geführte Grundbuch. §§ 126 bis 134a .....	1075
Achter Abschnitt. Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte. §§ 135 bis 141 .....	1115
Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlussbestimmungen. §§ 142 bis 151 .....	1137

# Inhaltsübersicht

## Anhang

1. Grundbuchverfügung idF v. 24.1.1995 .....	1167
2. Wohnungsgrundbuchverfügung idF v. 24.1.1995 .....	1279
3. Gebäudegrundbuchverfügung v. 15.7.1994 .....	1294
4. Grundbuchbereinigungsgesetz v. 20.12.1993 .....	1304
5. Verordnung über die Wiederherstellung zerstörter oder abhanden gekommener Grundbücher und Urkunden v. 26.7.1940 .....	1316
6. Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens v. 20.12.1963 .....	1321
7. Bayerische Geschäftsanweisung für die Behandlung der Grund- buchsachen v. 16.10.2006 .....	1333
8. Hofraumverordnung v. 12.7.2017 .....	1345
Sachverzeichnis .....	1347