

Bauer/Schaub
Grundbuchordnung

Grundbuchordnung

Kommentar

Herausgegeben von

Dr. h. c. Hans-Joachim Bauer

Präsident des Thüringer Oberlandesgerichts a. D.

Dr. Bernhard Schaub

Notar in München

Begründet von

Dr. h. c. Hans-Joachim Bauer und

Helmut Freiherr v. Oefele

5. Auflage

Verlag Franz Vahlen München 2023

Zitiervorschlag:
Bauer/Schaub/Bearbeiter GBO § ... Rn. ...

www.vahlen.de

ISBN 978 3 8006 6723 9

© 2023 Verlag Franz Vahlen GmbH
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: Ralph Zimmermann – Bureau Parapluie



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.

Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter

Dr. h. c. Hans-Joachim Bauer

Präsident des Thüringer Oberlandesgerichts a. D.

Prof. Dr. Walter Bayer

Universität Jena, Richter am Thüringer Oberlandesgericht a. D.

Prof. Walter Böhringer

Notar a. D., Heidenheim/Brenz

Dr. Thomas Kilian

Notar in Aichach

Dr. Hans-Frieder Krauß, LL. M.

Notar a.D., München

Prof. Dr. Jan Lieder, LL. M.

Universität Freiburg, Richter am Oberlandesgericht Schleswig

Eckart Maaß

Notar in Jena

Dr. Annett Meier-Wehrsdorfer

Notarin in Weimar

Hauke Schäfer

Richter am Oberlandesgericht Rostock

Dr. Bernhard Schaub

Notar in München

Prof. Wolfgang Schneider

Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin

Dr. Michael Sellner

Richter am Landgericht Gera

Dr. Wolfram Waldner, M. A.

Notar a. D. in Lauf an der Pegnitz

Oliver Weber

Diplom-Rechtspfleger (FH), Oberamtsrat, Fachhochschullehrer,
Hessische Hochschule für Finanzen und Rechtspflege in Rotenburg a. d. Fulda

Prof. Dr. Bernd Wegmann

Notar in Ingolstadt, Honorarprofessor an der Technischen Hochschule Ingolstadt

Dr. Axel Wilke

Notar in Ludwigshafen

Ausgeschiedene und teilweise ausgeschiedene Bearbeiter:

- Dr. h. c. Hans-Joachim Bauer: Einleitung: 1. Aufl. 1999;
Lutz Budde: §§ 71–83, 89 GBO: 1. Aufl. 1999; 2. Aufl. 2006; 3. Aufl. 2013; 4. Aufl. 2018;
Dr. Mathias Cremer: Grundbuchrecht der neuen Länder (E. Kap. III.): 1. Aufl. 1999;
Dr. Winfried Kössinger: AT B (früher B. Kap. II.), §§ 19–21, 28 GBO: 1. Aufl. 1999; 2. Aufl. 2006;
3. Aufl. 2013; 4. Aufl. 2018;
Prof. Dr. Jürgen Kohler: AT C (früher B. Kap. III.1.), §§ 22–27, 84–88 GBO: 1. Aufl. 1999; 2. Aufl.
2006; 3. Aufl. 2013;
Prof. Dr. Hans-Georg Knothe: AT F (früher B. Kap. VI.), §§ 29, 29a, 44–46 GBO: 1. Aufl. 1999;
2. Aufl. 2006; 3. Aufl. 2013;
Dr. Hans-Frieder Krauß: Grundbuchrecht der neuen Länder (E. Kap. I., II.): 1. Aufl. 1999;
Dr. Norbert Mayer: AT D (früher B. Kap. IV.): 1. Aufl. 1999; 2. Aufl. 2006; 3. Aufl. 2013;
Prof. Dr. Eberhard Meincke: §§ 53–55b, 135–144 GBO: 1. Aufl. 1999; 2. Aufl. 2006; 3. Aufl. 2013;
Helmut Freiherr v. Oefele: AT E (früher B. Kap. V.): 1. Aufl. 1999; 2. Aufl. 2006; 3. Aufl. 2013;
Michael Weber: §§ 41–43, 56–70 GBO: 1. Aufl. 1999;
Dr. Axel Wilke: § 13 GBO: 1. Aufl. 1999; 2. Aufl. 2006.

Im Einzelnen haben bearbeitet:

Allgemeiner Teil: Eintragungsgrundlagen nach materiellem Recht und nach Vorschriften außerhalb der GBO

A. Grundlagen des Grundbuchwesens	Bauer
B. Erste Abteilung des Grundbuchs	Kilian
C. Zweite Abteilung des Grundbuchs	
1. Teil. Sicherung von Erwerb oder Sicherung gegen Verlust von Eigentum/Rechten	Lieder
2. Teil. Rechte auf Nutzung, Ausschluss von Nutzungen (Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Sondernachfolge im Miteigentum)	Bayer/Lieder
3. Teil. Reallasten/Leibgeding	Wegmann
D. Rechte in Abteilung III	Krauß
E. Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht	Schneider
F. Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht	Maaß
G. Vertretung im Grundbuchverkehr	Schaub
H. Verfügungsbeschränkungen	
I., II.	Lieder
III., IV.	Waldner
J. Gesellschaftsrecht	Bayer/Lieder
K. Internationale Bezüge im Grundstücksrecht	Schaub
GBO §§ 1–6	Waldner
GBO §§ 6a–8	Maaß
GBO § 9	Bayer/Lieder
GBO §§ 10–12c	Maaß
GBO § 13	Bauer
GBO §§ 14–18	Wilke
GBO §§ 19–21	Kilian
GBO §§ 22–27	Schäfer
GBO § 28	Kössinger
GBO §§ 29, 29a	Bayer/Meier-Wehrsdorfer
GBO §§ 30–37	Schaub
GBO §§ 38–40	Bauer
GBO §§ 41–43	Schneider
GBO §§ 44–46	Weber
GBO §§ 47–50	Wegmann
GBO §§ 51, 52	Schaub
GBO §§ 53–55b	Bauer
GBO §§ 56–70	Schneider
GBO §§ 71–83	Sellner
GBO §§ 84–88	Böhringer
GBO § 89	Sellner
GBO §§ 90–141	Waldner
GBO §§ 142–150	Bauer
GBO Anh. § 150	Krauß
GBO § 151	Bauer
GBBerG	Maaß

Vorwort

Die fünfte Auflage des 1999 erschienenen Kommentars zur Grundbuchordnung liegt nun vor. Das erfüllt uns, die Herausgeber wie die Autoren, mit Stolz und großer Freude. Sie verbinden wir mit Dank an den Verlag, insbesondere an unsere langjährigen Lektorinnen. Es war damals nicht selbstverständlich ein solches, bewusst sich auf einen ehrwürdigen Vorgänger-Kommentar berufendes Werk in das Verlagsprogramm aufzunehmen, es zu begleiten und in stets hoch eindrucksvoller Kooperation zu betreuen. Bedanken wollen wir uns bei Kollege Budde, der 20 Jahre lang die Kommentierung des Beschwerderechts übernommen und hier Maßstäbe gesetzt hat.

Dass die fünfte Auflage erreicht ist, zeigt uns: der Kommentar hat seinen Platz gefunden. Er ist dort gesucht und wird offenbar in Praxis und Wissenschaft benötigt. So kam es uns bei der Neubearbeitung vor allem darauf an, die den Grundstücksrechtsverkehr betreffenden Rechtsänderungen der letzten Jahre in die Kommentierung der änderungsbetroffenen Normen ebenso wie in die zusammenfassenden Darstellung zu besonderen Rechtsgebieten einzuarbeiten. Der Gesetzgeber hat vor allem im Wohnungseigentumsrecht und im Recht der Gesellschaft des bürgerlichen Rechts für die Kommentierung für erhebliche Änderungen gesorgt.

Außerdem ist in dem Ende Dezember 2022 in Kraft getretenen Zweiten Sanktionsdurchsetzungsgesetz neben der Ausdehnung des Einsichtnahmerechts auf die Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung in Ergänzung des Barzahlungsverbots bei Immobilienerwerb nach § 16a Abs. 1 GwG nF und die insoweit dem Urkundsnotar in § 16a Abs. 3 GwG nF auferlegte Schlüssigkeitsprüfung die notwendige Stellvertretung der Antragsberechtigten für alle in den Anwendungsbereich von § 20 GBO fallenden Anträge statuiert.

Weitere Entwicklungen des Grundbuchrechts deuten sich an. Dabei wird es auch darum gehen, die in den Grundbüchern gesammelten Daten bei Bau und Betrieb von der allgemeinen Versorgung dienenden Anlagen effektiv einzusetzen. Aktuell kam es uns darauf an, den Stand von grundstücksrechtsrelevanter Praxis und Wissenschaft dem neuesten Stand gemäß darzustellen und dabei die dazu führende Historie im Blick zu behalten. Den Nutzern des Kommentars wollen wir weiterhin Rat und Hilfe sein gleichviel ob es darum geht, Antworten zu praktischen Fragen zu finden oder einen wissenschaftlichen Beitrag zu Grundstücksrechtsdiskussionen zu verfassen.

Speyer und München, im Januar 2023

Dr. h. c. Hans-Joachim Bauer
Dr. Bernhard Schaub

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Bearbeiterinnen und Bearbeiter	V
Ausgeschiedene und teilweise ausgeschiedene Bearbeiter:	VI
Im Einzelnen haben bearbeitet:	VII
Vorwort	IX
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXV

Allgemeiner Teil. Eintragungsgrundlagen nach materiellem Recht und nach Vorschriften außerhalb der GBO

A. Grundlagen des Grundbuchwesens	1
B. Erste Abteilung des Grundbuchs	61
C. Zweite Abteilung des Grundbuchs	69
D. Rechte in Abteilung III	265
E. Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht	335
F. Erbbaurecht, Wohnungserbbaurecht	493
G. Vertretung im Grundbuchverkehr	553
H. Verfügungsbeschränkungen	607
J. Gesellschaftsrecht	647
K. Internationale Bezüge im Grundstücksrecht	683

Grundbuchordnung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	787
§ 1 [Amtsgericht als Grundbuchamt; Zuständigkeit]	787
§ 2 [Grundbuchbezirke; Liegenschaftskataster; Abschreibung von Grundstücksteilen]	794
§ 3 [Grundbuchblatt; buchungsfreie Grundstücke; Buchung von Miteigentumsanteilen]	803
§ 4 [Gemeinschaftliches Grundbuchblatt]	815
§ 5 [Vereinigung von Grundstücken]	821
§ 6 [Zuschreibung]	821
§ 6a [Gesamterbbaurechte]	838
§ 7 [Abschreibung eines Grundstücksteils]	840
§ 8 (weggefallen)	851
§ 9 [Subjektiv-dingliche Rechte]	851
§ 10 [Aufbewahrung von Urkunden]	857
§ 10a [Aufbewahrung auf Datenträgern]	862
§ 11 [Ausgeschlossene Organe]	864
§ 12 [Grundbucheinsicht; Abschriften]	868
§ 12a [Verzeichnisse]	886
§ 12b [Abweichende Aufbewahrung]	890
§ 12c [Zuständigkeit des Urkundsbeamten]	891
§ 12d [Anwendung der Verordnung (EU) 2016/679]	895
Zweiter Abschnitt. Eintragungen in das Grundbuch	897
§ 13 [Antragsgrundsatz]	897
§ 14 [Antragsrecht bei Berichtigung]	992
§ 15 [Vollmachtsvermutung des Notars]	999
§ 16 [Antrag unter Vorbehalt]	1014
§ 17 [Behandlung mehrerer Anträge]	1022
§ 18 [Eintragungshindernis; Zurückweisung oder Zwischenverfügung]	1030
§ 19 [Bewilligungsgrundsatz]	1048
§ 20 [Einigungsgrundsatz]	1115

Inhaltsverzeichnis

§ 21 [Bewilligung bei subjektiv-dinglichen Rechten]	1175
§ 22 [Berichtigung des Grundbuchs]	1181
§ 23 [Löschung von Rechten auf Lebenszeit]	1249
§ 24 [Löschung zeitlich beschränkter Rechte]	1264
§ 25 [Löschung von Vormerkung und Widersprüchen]	1264
§ 26 [Übertragung und Belastung von Briefrechten]	1281
§ 27 [Löschung von Grundpfandrechten]	1297
§ 28 [Bezeichnung des Grundstücks und der Geldbeträge]	1312
§ 29 [Nachweis der Eintragungunterlagen]	1328
§ 29a [Glaubhaftmachung bei Löschungsvormerkung]	1423
§ 30 [Form des Eintragungsantrages und der Vollmacht]	1426
§ 31 [Form der Antragsrücknahme und des Widerrufs der Vollmacht]	1430
§ 32 [Nachweis rechtserheblicher Umstände]	1437
§ 33 [aufgehoben]	1447
§ 34 [Nachweis der Vertretungsmacht]	1456
§ 35 [Nachweis der Erbfolge ua]	1459
§ 36 [Auseinandersetzung eines Nachlasses oder Gesamtgutes]	1488
§ 37 [Auseinandersetzung bei Grundpfandrechten]	1495
§ 38 [Eintragung auf Ersuchen einer Behörde]	1496
§ 39 [Voreintragung des Betroffenen]	1548
§ 40 [Ausnahmen von der Voreintragung]	1596
§ 41 [Vorlegung des Hypothekenbriefes]	1608
§ 42 [Vorlegung des Grundschul- oder Rentenschuldbriefes]	1624
§ 43 [Vorlegung von Inhaber- oder Orderpapieren]	1629
§ 44 [Ausführung der Eintragung: Datum, Unterzeichnung, Bezugnahme]	1634
§ 45 [Reihenfolge der Eintragungen; Rangvermerk]	1683
§ 46 [Löschung von Rechten und Verfügungsbeschränkungen]	1714
§ 47 [Eintragung gemeinschaftlicher Rechte bzw. von Rechten einer GbR]	1742
§ 48 [Mitbelastung]	1794
§ 49 [Altenteil]	1806
§ 50 [Teilschuldverschreibungen auf den Inhaber]	1817
§ 51 [Vor- und Nacherbenvermerk]	1819
§ 52 [Testamentsvollstreckervermerk]	1851
§ 53 [Widerspruch und Löschung von Amts wegen]	1868
§ 54 [Öffentliche Lasten]	1904
§ 55 [Bekanntmachung der Eintragungen]	1909
§ 55a [Mitteilungen an andere Grundbuchämter]	1915
§ 55b [Mitteilungen aufgrund von Rechtsvorschriften]	1916
Dritter Abschnitt. Hypotheken-, Grundschul-, Rentenschuldbrief	1917
Vorbemerkung (Vor § 56)	1917
§ 56 [Erteilung und Inhalt des Briefes]	1920
§ 57 [Sonstiger Inhalt des Briefes]	1926
§ 58 [Verbindung der Schuldurkunde mit dem Brief]	1930
§ 59 [Gesamthypothekenbrief]	1934
§ 60 [Aushändigung des Hypothekenbriefes]	1938
§ 61 [Teilhypothekenbrief]	1943
§ 62 [Eintragungsvermerke auf dem Brief]	1954
§ 63 [Nachträgliche Mitbelastung]	1960
§ 64 [Verteilung einer Gesamthypothek]	1962
§ 65 [Umwandlung der Hypothek; Forderungsauswechslung]	1964
§ 66 [Gemeinschaftlicher Brief]	1968
§ 67 [Erteilung eines neuen Briefes]	1976
§ 68 [Inhalt des neuen Briefes]	1981
§ 69 [Unbrauchbarmachung des Briefes]	1984
§ 70 [Grundschul- und Rentenschuldbrief]	1989

Vierter Abschnitt. Beschwerde	1991
§ 71 [Zulässigkeit der Beschwerde]	1991
§ 72 [Beschwerdegericht]	2034
§ 73 [Einlegung der Beschwerde]	2036
§ 74 [Neues Vorbringen]	2049
§ 75 [Abhilfe durch das Grundbuchamt]	2055
§ 76 [Einstweilige Anordnung des Beschwerdegerichts; aufschiebende Wirkung]	2059
§ 77 [Begründung der Beschwerdeentscheidung]	2063
§ 78 [Rechtsbeschwerde]	2082
§§ 79, 80 [aufgehoben]	2104
§ 81 [Ergänzende Vorschriften]	2104
Fünfter Abschnitt. Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen ..	2109
I. Grundbuchberichtigungszwang	2109
§ 82 [Verpflichtung zur Antragstellung]	2109
§ 82a [Berichtigung von Amts wegen]	2121
§ 83 [Mitteilungspflichten des Nachlassgerichts]	2124
II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen	2126
§ 84 [Begriff der gegenstandslosen Eintragung]	2126
§ 85 [Einleitung des Verfahrens]	2135
§ 86 [Anregung des Verfahrens durch einen Beteiligten]	2141
§ 87 [Voraussetzung der Löschung]	2141
§ 88 [Ergänzende Verfahrensvorschriften]	2149
§ 89 [Beschwerde gegen Feststellungsbeschluss]	2151
III. Klarstellung der Rangverhältnisse	2154
§ 90 [Voraussetzungen]	2154
§ 91 [Einleitung des Verfahrens]	2156
§ 92 [Beteiligte]	2158
§ 93 [Anzeigepflicht des Buchberechtigten]	2161
§ 94 [Ermittlung des Berechtigten]	2162
§ 95 [Wechsel der Berechtigten]	2163
§ 96 [Bestellung eines Pflegers]	2164
§ 97 [Zustellungsbevollmächtigter]	2166
§ 98 [Keine öffentliche Zustellung]	2167
§ 99 [Vorlegung von Urkunden]	2167
§ 100 [Ladung zum Verhandlungstermin]	2168
§ 101 [Ladungsfrist]	2168
§ 102 [Verhandlungstermin]	2170
§ 103 [Vorschlag des Grundbuchamts]	2172
§ 104 [Widerspruch gegen den Vorschlag]	2172
§ 105 [Wiedereinsetzung in den vorigen Stand]	2173
§ 106 [Aussetzung des Verfahrens]	2175
§ 107 [Fortsetzung des Verfahrens]	2176
§ 108 [Feststellung der neuen Rangordnung]	2177
§ 109 [Einstellung des Verfahrens]	2178
§ 110 [Beschwerde]	2179
§ 111 [Umschreibung des Grundbuchs]	2180
§ 112 [Neue Rangordnung]	2181
§ 113 [Löschung des Einleitungsvermerks]	2181
§ 114 [Kosten des Verfahrens]	2182
§ 115 [Kosten eines erledigten Rechtsstreits]	2183
Sechster Abschnitt. Anlegung von Grundbuchblättern	2184
§ 116 [Anlegung von Amts wegen]	2184
§ 117 [aufgehoben]	2185
§ 118 [Ermittlung zur Feststellung des Eigentums]	2186
§ 119 [Aufgebot]	2187

Inhaltsverzeichnis

§ 120 [Inhalt]	2187
§ 121 [Veröffentlichung des Aufgebots]	2188
§ 122 [Anlegung ohne Aufgebotsverfahren]	2188
§ 123 [Eintragung als Eigentümer]	2189
§ 124 [Eintragung von Eigentumsbeschränkungen]	2190
§ 125 [Eintragung eines Widerspruchs; Löschung]	2191
Siebenter Abschnitt. Das maschinell geführte Grundbuch	2192
§ 126 [Führung als automatisiertes Dateisystem]	2192
§ 127 [Ermächtigung der Landesregierungen]	2199
§ 128 [Freigabe]	2202
§ 129 [Wirksamwerden der Eintragung]	2204
§ 130 [Abweichende Vorschriften für automatisiertes Verfahren]	2205
§ 131 [Amtlicher Ausdruck]	2207
§ 132 [Einsicht]	2209
§ 133 [Erfordernisse für Einrichtung des automatisierten Verfahrens; Genehmigung]	2210
§ 133a Erteilung von Grundbuchabdrucken durch Notare; Verordnungsermächtigung	2215
§ 134 [Ermächtigung des BMJ]	2217
§ 134a Datenübermittlung bei der Entwicklung von Verfahren zur Anlegung des Datenbankgrundbuchs	2218
Achter Abschnitt. Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte	2220
§ 135 Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte; Verordnungsermächtigungen	2220
§ 136 Eingang elektronischer Dokumente beim Grundbuchamt	2223
§ 137 Form elektronischer Dokumente	2224
§ 138 Übertragung von Dokumenten	2226
§ 139 Aktenausdruck, Akteneinsicht und Datenabruf	2228
§ 140 Entscheidungen, Verfügungen und Mitteilungen	2228
§ 141 Ermächtigung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz	2230
Neunter Abschnitt. Übergangs- und Schlußbestimmungen	2231
§ 142 [Inkrafttreten und Verhältnis zu anderen Gesetzen]	2231
§ 143 [Vorbehalt für Landesrecht]	2232
§ 144 [Einschränkung des Vorbehalts für bestimmte grundstücksgleiche Rechte]	2234
§ 145 [Bisherige Bücher]	2236
§ 146 [Mehrere alte Bücher für ein Grundstück]	2237
§ 147 [Bezeichnung der Grundstücke in bisherigen Büchern]	2237
§ 148 [Wiederherstellung von Grundbüchern; Ersatzgrundbuch]	2237
§ 149 [Vorbehalt für Baden-Württemberg]	2241
§ 150 [Anwendung der Grundbuchordnung im Beitrittsgebiet]	2243
§ 151 [Anwendung des § 15 Abs. 3]	2261

Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)

Vorbemerkung (Vor § 1)	2261
Abschnitt 1. Behandlung wertbeständiger und ähnlicher Rechte	2266
§ 1 Umstellung wertbeständiger Rechte	2266
§ 2 Umgestellte wertbeständige Rechte	2268
§ 3 Umstellung anderer wertbeständiger Rechte	2269
§ 4 Grundbuchvollzug	2270

Inhaltsverzeichnis

Abschnitt 2. Überholte Dienstbarkeiten und vergleichbare Rechte	2272
§ 5 Erlöschen von Dienstbarkeiten und vergleichbaren Rechten	2272
§ 6 Berechtigte unbekanntem Aufenthalts, nicht mehr bestehende Berechtigte	2276
§ 7 <i>Verkaufserlaubnis</i>	2280
Abschnitt 3. Nicht eingetragene dingliche Rechte	2281
§ 8 Nicht eingetragene Rechte	2281
§ 9 Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser	2286
§ 9a [Leitungssammelkanal]	2296
Abschnitt 4. Ablösung von Grundpfandrechten	2297
§ 10 Ablöserecht	2297
Abschnitt 5. Sonstige Erleichterungen	2303
§ 11 Ausnahmen von der Voreintragung des Berechtigten	2303
§ 12 Nachweis der Rechtsnachfolge bei Genossenschaften	2305
§ 13 Dingliche Rechte im Flurneuordnungsverfahren	2307
§ 14 Gemeinschaftliches Eigentum von Ehegatten	2308
§ 15 Aufgebotsverfahren nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 des Entschädigungsgesetzes	2311
 Sachverzeichnis	 2315

