Lernbücher Jura

Sachenrecht

Bearbeitet von
Von Prof. Dr. Wolfgang Lüke, LL.M. (Chicago), Richter am Oberlandesgericht a.D.

Zusatzfrage (für Fortgeschrittene): G bringt das von beiden Eheleuten verwendete Fahrzeug, dessen Alleineigentümerin seine Ehefrau F ist, zur Reparatur der Bremsbeläge in die Werkstatt des W, der die erforderlichen Reparaturen durchführt. F ist der Ansicht, dass die Reparatur nicht nötig war, da (was zutreffend ist) die Bremsbeläge noch 10.000 km gehalten hätten. Sie verlangt von W Herausgabe ihres Wagens. Mit Erfolg?

Empfehlungen zur vertiefenden Lektüre:

Giesen, Überblick über die Streitstände beim Verwendungsersatz im EBV, ZJS 2014, 505; *ders.*, Die Durchsetzbarkeit der Verwendungsansprüche im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, ZJS 2016, 436; *Hähnchen*, Notwendige und nützliche Verwendungen im Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, JuS 2014, 877; *Kempny*, Zum Verständnis und zur Prüfung des § 992 BGB, JuS 2008, 858; *Lorenz*, Grundwissen – Zivilrecht: Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, JuS 2013, 495; *Roth*, Grundfälle zum Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, JuS 1997, 518, 710, 897, 1087; *ders.*, Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, JuS 2003, 937; *Schmolke*, Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis (§§ 987–1003 BGB); *Schreiber*, Das Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, Jura 1992, 356, 533; *Wagels*, § 1001 BGB als Anspruchsbeschränkung bei notwendigen Verwendungen, JR 2016, 611.

§ 9. Das Grundbuch

I. Funktionen und Wirkung des Grundbuchs

1. Funktion des Grundbuchs

341 Immobilien befriedigen Grundbedürfnisse der Menschen, indem sie ihnen Wohnung bieten sowie Grundlage für die Landwirtschaft und Ort menschlicher Begegnung sind. Die soziale Bedeutung von Grundstücken hat der Gesetzgeber schon bei Schaffung des Bürgerlichen Gesetzbuchs gesehen und die Rechtsverhältnisse, die Immobilien betreffen, abweichend von jenen über bewegliche Gegenstände geregelt. Er erachtete diese Rechtsvorgänge als besonders wichtig und hat daher ein Grundbuchsystem errichtet. Eine rechtsgeschäftliche Rechtsänderung bedarf zur Wirksamkeit der Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuch enthält verschiedene Angaben über das Grundstück, deren Zweck es ist, der Einsicht nehmenden Person ein Bild über die Rechtslage zu ermöglichen.

342 Die Bestimmungen, die die Einrichtung der Grundbuchbehörden, der Grundbücher und das Verfahren beim Grundbuchamt, in dem über einen Antrag entschieden wird, regeln (sog. **formelles Grundbuchrecht**), finden sich in der Grundbuchordnung (GBO). Im BGB ist dagegen geregelt, unter welchen Voraussetzungen eine dingliche Rechtsänderung eintritt (sog. **materielles Grundbuchrecht**).

343 Beide Bereiche sind miteinander verwoben. Dies zeigt sich schon daran, dass es zum Rechtserwerb neben der materiellen dinglichen Einigung für eine Rechtsänderung der Eintragung im Grundbuch bedarf (§ 873 Abs. 1). Anders als in manchen ausländischen Rechtsordnungen (z. B. dem französischen Recht) ist die Eintragung im Grundbuch nicht nur deklaratorischer, sondern **konstitutiver Natur.** Ohne eine Eintragung ist der Rechtserwerbstatbestand nicht erfüllt.

344 Das Grundbuch erfüllt weiterhin die Funktion, Übertragungen äußerlich sichtbar zu machen. Es verwirklicht damit den Publizitätsgrundsatz, dem bei Mobilien der Besitz dient (s. o. Rn. 35). Gemein mit der Vermutungswirkung (s. u. Rn. 347 ff.) und der Gutglaubenswirkung (s. u. Rn. 408 ff.) spricht man auch von der **materiellen Publizität.** Die **formelle Publizität** bezeichnet dagegen das Einsichtsrecht nach § 12 GBO (s. u. Rn. 357 ff.).

345 Das Gesetz lässt es heute zu, Grundbücher in elektronischer Form zu führen. Viele Grundbücher sind inzwischen komplett auf das elektronische Grundbuch umgestellt. Dies führt zu einer erheblichen Beschleunigung der Eintragungs-

vorgänge und Erleichterung der Einsichtsmöglichkeiten (zur Grundbucheinsicht bei elektronischem Grundbuch, s. u. Rn. 359). Die §§ 135 ff. GBO geben darüber hinaus die Möglichkeit, elektronische Grundakten (§ 135 Abs. 2) zu führen und elektronische Dokumente im Wege elektronischer Datenübertragung zu übermitteln. Die konkrete Umsetzung erfordert aber grds. noch konkretisierende Landesverordnungen (s. z. B. § 135 Abs. 1 S. 2 GBO). Das Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (v. 1.10.2013, BGBl. I 3719) hat darüber hinaus die Möglichkeit eröffnet, elektronische Grundakten auch „in strukturierter Form mit logischer Verknüpfung der Inhalte" zu führen (sog. Datenbankgrundbuch, § 126 Abs. 1 S. 1 a. E. GBO; hierzu *Schneider*, ZfIR 2013, 81).

346 Daneben darf das Grundbuchamt weitere Verzeichnisse erstellen, die zur Führung des Grundbuchs erforderlich sind (§ 12a GBO). Hierzu gehört etwa das Eigentümerverzeichnis, das in alphabetischer Reihenfolge alle Grundstückseigentümer und Wohnungseigentümer unter Angabe des zugehörigen Grundbuchblatts nennt. Mit einem solchen Verzeichnis, das in elektronischer wie nicht elektronischer Form geführt werden kann, wird die Grundbucheinsicht erleichtert, wenn nur der Name des Eigentümers, nicht aber die Nummer des Grundbuchblatts bekannt ist. Für die Vollständigkeit dieser Verzeichnisse hat das Grundbuchamt nicht einzustehen, auch nehmen sie nicht an den gesetzlichen Wirkungen des Grundbuchs teil.

2. Vermutungswirkung

347 Das Gesetz knüpft an die Eintragung im Grundbuch eine widerlegliche **Vermutung** für deren Richtigkeit (§ 891). Sie gilt grds. auch für das Grundbuchamt selbst (*OLG Frankfurt a. M.* NJW-RR 2012, 784; anders nur bei sicherer Kenntnis des Gegenteils, *OLG Zweibrücken* NZI 2013, 952). Als Beweislastregel erleichtert die Vorschrift die Situation für jene Personen, zu deren Gunsten sich die Grundbuchlage auswirkt. Zu ihrer Widerlegung genügt allerdings nicht allein der Gegenbeweis, mit dem die Richtigkeit der Vermutung erschüttert wird, sondern es muss der Beweis des Gegenteils (s. § 292 S. 1 ZPO) erbracht werden (*BGH* NJW 1980, 1047).

Die Vermutung erstreckt sich nur auf **eintragungsfähige Rechte,** d. h. das Eigentum, beschränkt dingliche Rechte und die Vormerkung. Gerade bei den Sicherungsrechten ist die Vermutung grds. auf das Sicherungsrecht als solches begrenzt. Bei der Hypothek gilt freilich die Besonderheit, dass hier zugunsten des Akzessorietätsgrundsatzes diese Regel eine gewisse Durchbrechung erfährt (§ 1138, s. u. Rn. 675).

348 Das Gesetz unterscheidet die positive und negative Vermutung: Die **positive Vermutung** wirkt zugunsten desjenigen, für den ein Recht eingetragen ist (§ 891 Abs. 1). Sie erstreckt sich sogar auf die Richtigkeit des im Liegenschaftskataster eingetragenen Grenzverlaufs. § 891 Abs. 2 regelt die **negative**

Vermutung des Grundbuchs, nach der ein gelöschtes Recht nicht besteht. Zudem geht von der eingetragenen Löschung auch die Vermutung aus, dass das zur Aufhebung (und nicht zur Berichtigung) gelöschte Recht bis zu seiner Löschung bestanden hat. Eine weitergehende Vermutung **(negative Vollständigkeitsvermutung),** dass nur die eingetragenen Rechte am Grundstück bestehen, trägt § 891 nicht, da dafür eine Vermutungsgrundlage (Eintragung oder Löschung) fehlt.

349 Die widerlegliche Vermutung wirkt für und gegen jedermann (anders als § 1006, der nur **zugunsten des Besitzers wirkt**). Sie hebt sich allerdings bei widersprechenden Doppelbuchungen in demselben oder verschiedenen Grundbüchern auf (RGZ 56, 60). Die Vermutung gilt ebenso nicht, wenn die gegenteilige Rechtslage offenkundig ist (s. § 291 ZPO).

Vermutungswirkung des Grundbuchs, § 891

1. **positive Vermutung, § 891 Abs. 1**
   – Bestehen eines Rechts für den es eingetragen ist
2. **negative Vermutung, § 891 Abs. 2**
   – Nichtbestehen eines gelöschten Rechts und dessen Bestehen bis zur Löschung
3. **keine negative Vollständigkeitsvermutung**
   – keine Vermutungswirkung dahingehend, dass nur die eingetragenen Rechte bestehen

3. Öffentlicher Glaube des Grundbuchs

350 Neben der Vermutungswirkung des Grundbuchs begründet dieses **öffentlichen Glauben.** Zwar setzt eine wirksame Verfügung voraus, dass der Verfügende hierzu berechtigt ist. Zum Schutze des Rechtsverkehrs sieht das Gesetz aber auch bei Grundstücksgeschäften einen gutgläubigen Erwerb vor. Hier wirkt sich der öffentliche Glaube des Grundbuchs aus, welcher den Rechtsverkehr fördert. § 892 erweitert diesen Gutglaubensschutz auf den Inhalt des Grundbuchs, indem die Vorschrift **drei Fiktionen** anordnet

– der eingetragene Berechtigte gilt als wahrer Berechtigter, diese Wirkung erstreckt sich auf den eingetragenen Gegenstand, den Inhalt des Rechts und seinen Rang; das eingetragene Recht gilt als unbeschränkt durch nicht eingetragene oder gelöschte Rechte, die der Eintragung bedürfen;
– der gelöschte Berechtigte gilt als Nicht-mehr-Berechtigter, sein Recht gilt als nicht mehr bestehend;
– zu Unrecht nicht/oder wegen Löschung nicht mehr eingetragene, aber eintragungsfähige Verfügungsbeschränkungen bestehen nicht.

Keine Gutglaubenswirkung gibt es dagegen für das Bestehen zu Unrecht eingetragener Verfügungsbeschränkungen (s. auch u. Rn. 421).

Merksatz: Anders als bei § 932 geht vom Grundbuch auch eine negative Publizität aus, indem der Erwerber sich darauf verlassen kann, dass nicht Eingetragenes auch nicht besteht. Allerdings hat das Grundbuch bei Verfügungsbeschränkungen anders als bei eingetragenen Rechten keine positive Publizität in dem Sinne, dass sich der Erwerber auf die eingetragene Verfügungsbeschränkung als bestehend verlassen kann.

Der gute Glaube des Grundbuchs erstreckt sich ebenfalls nicht auf rein tatsächliche Angaben, wie etwa die Größe und Wirtschaftsart des Grundstücks (zu Wohn- oder Gewerbezwecken genutztes Grundstück oder dgl.). Auch nicht eintragbare Rechte, Belastungen und Beschränkungen werden von der Wirkung nicht erfasst. Gleiches gilt für die persönlichen Verhältnisse, wie etwa die Rechtsfähigkeit des Vereins, wenn dieser als Eigentümer eingetragen ist (zur Publizität bei der GbR s. § 899a und Rn. 380 Kontrollfrage 2).

351 In Fällen der notwendigen Eintragung im Grundbuch ist die Kenntnis bei Stellung des Eintragungsantrags maßgeblich, sofern die Einigung dieser vorausgeht; bei nachfolgender Einigung ist auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen (§ 892 Abs. 2).

352 Gutglaubensträger ist mit anderen Worten der Grundbucheintrag, der nur bei Bösgläubigkeit (anders als in § 932 Abs. 2 verlangt dies stets positive Kenntnis) des Rechtserwerbers oder einem eingetragenen Widerspruch nicht wirkt. Der Grundbuchrichtigkeit kommt somit auch im Interesse des wahren Rechtsinhabers eine enorme Bedeutung zu. Das Gesetz ermöglicht daher die sog. Grundbuchberichtigung (§ 894, s. u. Rn. 466 ff.). Allerdings hängt der gutgläubige Erwerb nicht davon ab, ob der Erwerber sich Kenntnis vom Grundbuchinhalt verschafft hat (s. hierzu *Brehm/Berger*, § 10 Rn. 8 a. E.; sog. abstrakter guter Glaube).

353 Am öffentlichen Glauben nehmen nur **eintragungsfähige Rechte** teil. Dies sind alle dinglichen Rechte an Grundstücken und grundstücksgleiche Rechte (§ 892 Abs. 1 S. 1). Weiterhin fallen hierunter alle dinglichen Rechte an Grundstücksrechten (z. B. Nießbrauch an einer Hypothek) sowie Verfügungsbeschränkungen (§ 892 Abs. 1 S. 2).

Merksatz: Der öffentliche Glaube des Grundbuchs (§ 892) führt zu drei Fiktionen:
(1) Zu Unrecht eingetragene eintragungsfähige Rechte bestehen.
(2) Zu Unrecht nicht eingetragene oder zu Unrecht gelöschte, nicht mehr eingetragene, eintragungsfähige Rechte bestehen nicht.
(3) Zu Unrecht nicht oder nicht mehr eingetragene eintragungsfähige Verfügungsbeschränkungen bestehen ebenfalls nicht.

354 Eintragungsfähig sind daneben der **Widerspruch** (hierzu s. u. Rn. 475 ff.) sowie die **Vormerkung** (s. u. Rn. 423 ff.). Andere Rechte an Grundstücken, insbesondere obligatorische Rechte – wie etwa Miete und Pacht – sind nicht eintragungsfähig. Auch absolute Verfügungsbeschränkungen, die schon kraft Gesetzes gegenüber jedermann wirken (z. B. § 1365; s. o. Rn. 197), sind nicht

eintragungsfähig. Anders ist es aber bei § 80 InsO: zur Verhinderung eines gutgläubigen Erwerbs wird mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens ein Insolvenzvermerk eingetragen, § 32 InsO. Ebenso nicht eintragungsfähig sind rechtsgeschäftliche Verfügungsbeschränkungen (sie haben keine dingliche Wirkung, § 137) sowie öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse und Belastungen (hierzu wird von den Verwaltungsbehörden ein sog. Baulastenverzeichnis geführt; s. auch u. Rn. 797). Baulasten sind öffentlich-rechtliche Beschränkungen zugunsten der Behörde. Die Einzelheiten zum Baulastenverzeichnis regelt das Bauordnungsrecht des jeweiligen Landes (z. B. § 65 BbgBO, § 75 HBO, § 81 NBauO, § 83 SächsBO).

II. Äußere Form des Grundbuchs

1. Gliederung des Grundbuchs

355 Das Grundbuch gliedert sich in ein **Bestandsverzeichnis** und **drei Abteilungen.** Im Bestandsverzeichnis wird dem Grundstück eine laufende Nummer gegeben. Weiterhin sind bestimmte aus dem Kataster zu entnehmende Angaben über die Gemarkung und neben weiteren Angaben auch die Größe des Grundstücks, die Wirtschaftsart sowie die Lage und die mit dem Eigentum am Grundstück verbundenen Rechte aufgenommen. Die Angaben ermöglichen, sich ein Bild von Größe und räumlicher Lage des Grundstücks zu machen (zum Kataster s. *Bohnert*, JZ 2011, 775).

356 **Abteilung I** nennt den Eigentümer und den Erwerbsgrund für das Eigentum. **Abteilung III** die Hypotheken-, Grund- und Rentenschuld und **Abteilung II** alle übrigen Lasten und Beschränkungen, wie etwa Nießbrauch, Grunddienstbarkeit, Nacherbfolge und Insolvenzeröffnung.

2. Einsichtsrecht

357 Damit das Grundbuch seine Publizitätsfunktion (s. o. Rn. 344) erfüllen kann, bedarf es eines **Einsichtsrechts.** Nach § 12 Abs. 1 GBO kann jeder das Grundbuch einsehen, der ein verständliches berechtigtes Interesse darlegt. Dieses Einsichtsrecht wird auch als formelle Publizität im Gegensatz zu der beschriebenen materiellen Publizität, die die Übertragungs-, Vermutungs- und Gutglaubenswirkung umfasst, bezeichnet (vgl. Rn. 350). Das Einsichtsrecht besteht schon bei jedem **begründeten sachlichen Interesse,** das nicht notwendigerweise ein rechtliches Interesse sein muss. Das Gericht (hierzu u. Rn. 360) wird nur dann eine Einsicht nicht zulassen, wenn die Verfolgung unbefugter Zwecke oder eine Einsichtnahme aus bloßer Neugier zu besorgen ist. Ein begründetes Interesse an der Grundbucheinsicht für die Presse hat die Rspr. bspw. angenommen, wenn sie im Rahmen von Recherchen darüber

begehrt wird, ob ein bekannter Unternehmer einem Politiker finanzielle Vergünstigungen gewährt hat (*BGH* NJW-RR 2011, 1651; zum Ganzen ausf. *Grziwotz*, MDR 2013, 433 ff.; vgl. auch *OLG München* NZM 2017, 55; 56; 268; 269; 271). Bauunternehmern steht das Recht auf Einsicht insbesondere zur Vorbereitung einer Sicherungshypothek gem. § 650e zu (*OLG München* NJW 2015, 1891, 1892; zum Einsichtsrechts eines Voreigentümers, s. *OLG Düsseldorf* NJW-RR 2016, 338).

Einsicht in die übrigen vom Grundbuchamt geführten Verzeichnisse kann **358** nicht verlangt werden; insoweit besteht unter den in § 12a Abs. 1 S. 3 GBO genannten Voraussetzungen grds. nur ein Anspruch auf Auskunft.

Bei einem **elektronischen Grundbuch** ist Teilnehmern die Einsichtnahme **359** über das Internet möglich. So steht Behörden, Gerichten, Notaren und öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren der Zugang zum uneingeschränkten Grundbuchabrufverfahren offen. Das beschränkte Grundbuchabrufverfahren gem. § 133 Abs. 4 GBO i. V. m. § 82 GBV steht dagegen Personen offen, deren Einsicht der Eigentümer des Grundstücks oder der Wohnung oder der Inhaber des Erbbaurechts auf diesem Wege zugestimmt haben. Dasselbe gilt, wenn die Zwangsvollstreckung in Grundstücks-, Gebäude- oder Erbbaueigentum betrieben werden soll und der Antragsteller dies in entsprechender elektronischer Form versichert.

3. Das Grundbuchamt – Zuständigkeiten

Das Grundbuch wird in **ausschließlicher Zuständigkeit** von den **Amts- 360 gerichten** als Grundbuchämtern geführt (§ 1 GBO) und stellt daher gerichtliche Tätigkeit und nicht Verwaltung dar. Die Grundbuchämter bilden eine Abteilung bei den Amtsgerichten. Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach der Belegenheit des Grundstücks. Das Amtsgericht ist für alle in seinem Bezirk befindlichen Grundstücke zuständig. Grundbuchbeamter ist zwar der Richter, die funktionelle Zuständigkeit liegt regelmäßig jedoch beim Rechtspfleger, dem die Grundbuchsachen gem. § 3 Nr. 1 lit. h RPflG übertragen sind.

III. Grundsätze des Eintragungsverfahrens

Um ein Grundverständnis für die Eintragung von dinglichen Rechten zu **361** gewinnen, sollen im Folgenden die Grundprinzipien des Eintragungsverfahrens dargestellt werden. Die Eintragung erfolgt im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens, das als Teil des sog. **klassischen Bereichs** den Regeln der **freiwilligen Gerichtsbarkeit** unterliegt. Soweit die Grundbuchordnung keine speziellen Regelungen enthält, greifen die allgemeinen Bestimmungen des FamFG. Im Einzelnen gelten folgende wichtige Grundsätze.

1. Antragsprinzip

362 Das Grundbuchamt wird in der Regel nur auf Antrag tätig (§ 13 Abs. 1 S. 1 GBO). Mit dem Antrag wird der Umfang der Tätigkeit des Grundbuchamts bestimmt. Antragsberechtigt sind sowohl Personen, deren dingliche Rechte von der Verfügung betroffen sind, wie auch diejenigen, die ein Recht an dem Grundstück erwerben wollen (§ 13 Abs. 1 S. 2 GBO). Der Antrag ist mit Eingang beim Grundbuchamt wirksam. Dieser Zeitpunkt ist vor allem für die Bearbeitung mehrerer Anträge von Bedeutung. Hier hat die Eintragung in der Reihenfolge der Antragstellung zu erfolgen (§ 17 GBO).

2. Bewilligungsgrundsatz

363 Jede Eintragung in das Grundbuch setzt eine Bewilligung desjenigen voraus, dessen Recht von ihr betroffen ist (§ 19 GBO). Man spricht insoweit vom **formellen Konsensprinzip.** Die Bewilligung erfolgt als rein verfahrensrechtliche Erklärung (h. M., vgl. *Prütting*, Rn. 277). Sie wird erst wirksam, wenn sie entweder dem Grundbuchamt oder demjenigen, zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll, mit der Bestimmung zugeht, dass sie dem Grundbuchamt vorzulegen ist. Das Grundbuchamt prüft also grds. nicht, ob zwischen den Parteien eine dingliche Einigung stattfand. Von diesem Grundsatz werden in verschiedenen Situationen Ausnahmen gemacht. Wichtigster Fall ist der Grundstückserwerb. § 20 GBO verlangt für die Eintragung als Eigentümer, dass die Auflassung (§ 925; s. u. Rn. 389 ff.) zwischen den Parteien erfolgt ist (das wird als **materielles Konsensprinzip** bezeichnet).

364 Die Bewilligung ist von der Einigung nach § 873 streng zu trennen. Hieran ändert der Umstand nichts, dass eine Erklärung beide Rechtsakte enthalten kann. Der Inhalt der Erklärung ist jeweils durch Auslegung (§§ 133, 157) zu ermitteln. Die praktische Bedeutung der Unterscheidung liegt vor allem in den anzuwendenden Vorschriften, mittels derer ihre Wirksamkeit beurteilt wird. Soweit es sich um eine Einigung nach § 873 handelt, gelten die allgemeinen Regeln zur rechtsgeschäftlichen Vertragslehre. Demgegenüber wird die Eintragungsbewilligung überwiegend als eine verfahrensrechtliche Willenserklärung gedeutet (s. o. Rn. 363). Voraussetzungen und Wirkungen der Eintragungsbewilligung richten sich damit grds. nach Grundbuch- oder Verfahrensrecht. Das schließt eine analoge Anwendung bürgerlich-rechtlicher Prinzipien nicht aus.

365 Eine weitere Einschränkung des Bewilligungsgrundsatzes neben § 20 GBO besteht für subjektiv dingliche Rechte, die nicht auf dem Blatt des Grundstücks vermerkt sind (§ 21 GBO). Zur Vereinfachung des Grundstücksverkehrs haben die von einer Eintragung mittelbar betroffenen Rechtsinhaber, die auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks **nicht vermerkt** sind, der Eintragung zwar materiell-rechtlich zuzustimmen, diese aber nicht grundbuchrechtlich zu