

NOTARKOMMENTAR

Keller/Munzig
(Hrsg.)

KEHE

Grundbuchrecht

Kommentar

9. Auflage



DeutscherNotarVerlag

Keller/Munzig (Hrsg.)

KEHE

Grundbuchrecht

N O T A R K O M M E N T A R

KEHE

Grundbuchrecht

9. Auflage 2024

Begründet von

**Joachim Kuntze, Rudolf Ertl, Hans Herrmann und
Dieter Eickmann**

Herausgegeben von

Ulrich Keller und Jörg Munzig

Bearbeitet von

**Ulrich Keller, Patrick Meier, Jörg Munzig,
Matthias Nicht, Joachim Püls, Werner Sternal
und Michael Volmer**



Deutscher**Notar**Verlag

Zitiervorschlag:

KEHE/Keller, GBR, § 1 GBO Rn 1

Hinweis

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Buch enthaltenen Ausführungen.

Anregungen und Kritik zu diesem Werk senden Sie bitte an
info@notarverlag.de

Autoren und Verlag freuen sich auf Ihre Rückmeldung.

Copyright 2024 by Deutscher Notarverlag, Bonn
Satz: Reemers publishing services GmbH, Krefeld
Druck: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen
ISBN 978-3-95646-285-6

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme.

Bibliografische Information der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Vorwort zur 9. Auflage

Völlig zu Unrecht wird dem Grundstücks- und Grundbuchverfahrensrecht nachgesagt, es sei statisch und beinahe langweilig. Die zahlreichen Gesetzesänderungen seit Erscheinen der achten Auflage beweisen das Gegenteil. Die vorliegende neunte Auflage unseres umfassenden Kommentars zum Grundbuchrecht stellt in vielen Abschnitten und Vorschriften eine völlige Neubearbeitung dar. Einzuarbeiten waren unter anderem das WEMoG vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187), das für das Wohnungs- und Teileigentum grundlegende Reformen enthielt, das Gesetz zur Reform des Vormundschafts- und Betreuungsrechts vom 4.5.2021 (BGBl. I S. 882), das auch für das Grundbuchrecht wichtige Neuregelungen zur Vertretung und zu gerichtlichen Genehmigungserfordernissen brachte, das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802), das Gesetz zur Modernisierung des notariellen Berufsrechts vom 25.6.2021 (BGBl. I S. 2154), das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2606) und insbesondere das am 1.1.2024 in Kraft getretene Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts vom 10.8.2021 (BGBl. I S. 3436) mit seinen grundlegenden Änderungen zur Gesellschaft bürgerlichen Rechts und deren Grundbuchfähigkeit. Mit Berücksichtigung dieser und weiterer Gesetzesänderungen befindet sich die neunte Auflage auf dem Gesetzgebungsstand zum 1.1.2024. Bei den Nebengesetzen zum Grundbuchrecht, die vollständig kommentiert oder wenigstens abgedruckt sind, konnte auch die Neufassung der Verwaltungsvorschrift Sachsen für Grundbuchsachen vom 17.5.2023 eingefangen werden.

Die Kommentierungen, von der Einleitung über die ausführliche Kommentierung der GBO bis zu den Nebengesetzen, wurden überarbeitet, aktualisiert und teilweise umfassend neu konzipiert. In den Blick genommen wurden dabei nicht lediglich das Grundbuchverfahren, sondern auch materielle rechtliche Fragestellungen und notarielle Fragen des Beurkundungsrechts. Rechtsprechung und Literatur sind umfangreich bis September 2023 berücksichtigt.

Mit der Neuauflage ist eine Änderung im Bearbeiterkreis verbunden. Für die Bearbeitung des § 22 GBO und weiterer Vorschriften konnten wir Notar Priv.-Doz. Dr. Patrick Meier gewinnen. Frau Aline Kalb, der wir für die Bearbeitung der Normen in der achten Auflage sehr dankbar sind, konnte die Bearbeitung leider nicht weiterführen.

Auch in der neunten Auflage sollen entsprechend dem Anspruch der Gründungsautoren des KEHE sowohl das Grundbuchverfahrensrecht in seinen rechtssystematischen Grundlagen als auch seine praktische Umsetzung durch Notar, Grundbuchamt und Gerichtsbarkeit dargestellt, und wenn nötig auch kritisch hinterfragt werden. Wie im Vorwort zur siebten und zur achten Auflage sei hier an die Worte Dieter Eickmanns, eines der Gründungsautoren, erinnert, wonach es eben nicht genügt, zu wissen „wie man es macht“, sondern es wichtig ist zu wissen, „warum man es so und nicht anders macht!“

Berlin und Neu-Ulm

Oktober 2023

Ulrich Keller, Jörg Munzig

Inhaltsübersicht

Vorwort zur 9. Auflage	V
Autorenverzeichnis	XIX
Bearbeiterverzeichnis	XXI
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Literaturverzeichnis	XXXI
Teil 1 Einleitung – Grundlagen des Grundstücks- und Grundbuchrechts	1
§ 1 Die Bedeutung des Grundbuchs und des Grundbuchrechts	1
§ 2 Grundsätze des Eintragungsverfahrens	31
§ 3 Objekte des Immobiliarsachenrechts	74
§ 4 Eigentum und Grundbuchfähigkeit eines Rechtsträgers	155
§ 5 Rechtslage zwischen Auflassung und Eintragung	169
§ 6 Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs	184
§ 7 Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs	258
§ 8 Internationale Bezüge	283
Teil 2 Grundbuchordnung	401
Erster Abschnitt: Allgemeine Vorschriften	401
§ 1 [Amtsgericht als Grundbuchamt; Zuständigkeit]	401
§ 2 [Grundbuchbezirke; Liegenschaftskataster]	410
§ 3 [Grundbuchblatt; buchungsfreie Grundstücke; Buchung von Miteigentumsanteilen]	417
§ 4 [Gemeinschaftliches Grundbuchblatt; Personalfolium]	423
§ 5 [Vereinigung von Grundstücken]	427
§ 6 [Zuschreibung als Bestandteil]	434
§ 6a [Erbbaurecht an mehreren Grundstücken]	439
§ 7 [Abschreibung eines Grundstücksteils]	440
§ 8 [Erbbaurecht vor 1919]	450
§ 9 [Subjektiv-dingliche Rechte]	452
§ 10 [Aufbewahrung von Urkunden]	457
§ 10a [Aufbewahrung auf Datenträgern]	461
§ 11 [Ausgeschlossene Organe]	464
§ 12 [Einsicht in das Grundbuch]	466
§ 12a [Verzeichnisse]	479
§ 12b [Einsicht in geschlossene Grundbücher]	482
§ 12c [Zuständigkeiten des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle]	483
§ 12d Anwendung der Verordnung (EU) 2016/679	490
Zweiter Abschnitt: Eintragungen in das Grundbuch	492
Vorbemerkungen	492
§ 13 [Antragsgrundsatz]	492
§ 14 [Antragsbefugnis des Vollstreckungsgläubigers]	512

Inhaltsübersicht

§ 15	[Vertretung im Grundbuchverfahren]	516
§ 16	[Bedingte Anträge]	535
§ 17	[Erledigungsreihenfolge]	542
§ 18	[Vollzugshindernisse]	549
§ 19	[Eintragungsbewilligung]	576
§ 20	[Einigung]	623
§ 21	[Bewilligungserfordernis bei subjektiv-dinglichen Rechten]	673
§ 22	[Berichtigung des Grundbuchs]	676
§ 23	[Löschung von Rechten auf Lebenszeit]	725
§ 24	[Löschung zeitlich beschränkter Rechte]	742
§ 25	[Löschung von Vormerkungen und Widersprüchen]	747
§ 26	[Übertragung und Belastung von Briefrechten]	758
§ 27	[Löschung von Grundpfandrechten]	777
§ 28	[Bezeichnung des Grundstücks und einzutragender Geldbeträge]	785
§ 29	[Nachweis der Eintragungsbewilligung]	792
§ 29a	[Glaubhaftmachung]	831
§ 30	[Eintragungsantrag]	833
§ 31	[Rücknahme Eintragungsantrag]	836
§ 32	[Registerbescheinigung] (bis 31.12.2023 geltende Fassung)	841
§ 32	[Registerbescheinigung] (seit 1.1.2024 geltende Fassung)	842
§ 33	[Nachweis über Güterstand]	855
§ 34	[Bescheinigung nach § 21 Abs. 3 BNotO]	855
§ 35	[Nachweis der Erbfolge]	858
§ 36	[Gerichtliches Zeugnis]	891
§ 37	[Gerichtliches Zeugnis bei Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld]	895
§ 38	[Behördenersuchen]	896
§ 39	[Voreintragungsgrundsatz]	912
§ 40	[Voreintragungsverzicht]	923
§ 41	[Eintragung bei Briefhypothek]	931
§ 42	[Eintragung bei Briefgrundschulden und Briefrentenschulden]	937
§ 43	[Hypothek für Forderung aus Schuldverschreibung]	939
§ 44	[Bezugnahme auf Eintragungsbewilligung, Datum, Unterschrift]	941
§ 45	[Reihenfolge der Eintragungen; Rang]	951
§ 46	[Löschung]	963
§ 47	[Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses] (bis 31.12.2023 geltende Fassung)	967
§ 47	[Angabe des Gemeinschaftsverhältnisses] (seit 1.1.2024 geltende Fassung)	967
§ 48	[Gesamtbelastungen]	987
§ 49	[Altenteil, Leibgeding]	994
§ 50	[Teilschuldverschreibung auf Inhaber]	998
§ 51	[Nacherbenvermerk]	1000
§ 52	[Testamentsvollstreckervermerk]	1016

§ 53	[Amtswiderspruch und Amtslöschung]	1023
§ 54	[Öffentliche Lasten]	1041
§ 55	[Bekanntmachung der Eintragungen]	1045
§ 55a	[Mehrere Grundbuchämter zuständig]	1049
§ 55b	[Benachrichtigung an Betroffenen nicht notwendig]	1050
Dritter Abschnitt: Hypotheken-, Grundschul-, Rentenschuldbrief		1051
§ 56	[Inhalt des Hypothekenbriefes]	1051
§ 57	[Weiterer Inhalt des Hypothekenbriefes]	1052
§ 58	[Verbindung mit Schuldurkunde]	1054
§ 59	[Hypothekenbrief bei Gesamtrechten]	1055
§ 60	[Aushändigung des Hypothekenbriefes]	1056
§ 61	[Herstellung eines Teilhypothekenbriefes]	1060
§ 62	[Nachträgliche Eintragungen auf dem Brief]	1062
§ 63	[Nachträgliche Gesamtbelastung]	1064
§ 64	[Verteilung einer Gesamthypothek]	1065
§ 65	[Umwandlung des Grundpfandrechts; Forderungswechsel]	1065
§ 66	[Hypothekenbrief für mehrere Rechte]	1066
§ 67	[Neue Brieferteilung]	1068
§ 68	[Inhalt eines neu erteilten Briefes]	1069
§ 69	[Unbrauchbarmachung eines Hypothekenbriefes]	1070
§ 70	[Anwendung auf Grundschul- und Rentenschuldbrief]	1071
Vierter Abschnitt: Beschwerde		1073
Vorbemerkungen		1073
§ 71	[Beschwerde]	1079
§ 72	[Beschwerdeentscheidung, Zuständigkeit]	1108
§ 73	[Beschwerdeeinlegung]	1110
§ 74	[Beschwerde, neue Tatsachen und Beweise]	1120
§ 75	[Abhilfe der Beschwerde]	1124
§ 76	[Beschwerde, einstweilige Anordnung]	1129
§ 77	[Entscheidung des Beschwerdegerichts]	1134
§ 78	[Rechtsbeschwerde]	1148
§§ 79, 80	[Weiteres Beschwerdeverfahren]	1169
§ 81	[Ergänzende Regelungen]	1169
Fünfter Abschnitt: Verfahren des Grundbuchamts in besonderen Fällen		1178
Vorbemerkungen		1178
I. Grundbuchberichtigungszwang		1179
§ 82	[Verpflichtung zur Grundbuchberichtigung] (bis 31.12.2023 geltende Fassung)	1179
§ 82	[Verpflichtung zur Grundbuchberichtigung] (seit 1.1.2024 geltende Fassung)	1179
§ 82a	[Grundbuchberichtigung von Amts wegen]	1193
§ 83	[Mitteilungspflicht des Nachlassgerichts]	1196

II. Löschung gegenstandsloser Eintragungen	1198
§ 84 [Löschung gegenstandsloser Eintragung]	1198
§ 85 [Einleitung des Lösungsverfahrens]	1206
§ 86 [Anregung des Lösungsverfahrens durch Beteiligten]	1208
§ 87 [Löschung einer Eintragung]	1209
§ 88 [Verfahren]	1213
§ 89 [Beschwerde gegen den Feststellungsbeschluß]	1215
III. Klarstellung der Rangverhältnisse	1217
§ 90 [Beseitigung von Unklarheiten]	1217
§ 91 [Einleitung des Verfahrens]	1219
§ 92 [Beteiligte im Verfahren]	1221
§ 93 [Anzeigepflicht]	1223
§ 94 [Ermittlungen von Amts wegen]	1224
§ 95 [Wechsel des Berechtigten]	1226
§ 96 [Bestellung eines Pflegers]	1227
§ 97 [Bestellung eines Zustellungsbevollmächtigten]	1228
§ 98 [Öffentliche Zustellung]	1229
§ 99 [Vorlage von Urkunden]	1230
§ 100 [Ladung zum Verhandlungstermin]	1230
§ 101 [Ladungsfrist]	1231
§ 102 [Termin zur Klärung der Rangordnung]	1232
§ 103 [Vorschlag durch Grundbuchamt]	1234
§ 104 [Zustellung des Vorschlags; Widerspruch gegen den Vorschlag]	1235
§ 105 [Wiedereinsetzung in den vorigen Stand]	1236
§ 106 [Aussetzung des Verfahrens]	1238
§ 107 [Fortsetzung des Verfahrens]	1240
§ 108 [Feststellung der Rangordnung]	1240
§ 109 [Einstellung des Verfahrens]	1242
§ 110 [Beschwerde]	1243
§ 111 [Umschreibung des Grundbuchs]	1245
§ 112 [Eintragung der neuen Rangordnung]	1246
§ 113 [Löschung des Einleitungsvermerks]	1246
§ 114 [Kosten des Verfahrens erster Instanz]	1247
§ 115 [Kosten eines erledigten Rechtsstreits]	1248
Sechster Abschnitt: Anlegung von Grundbuchblättern	1249
§ 116 [Anlegung eines Grundbuchblattes]	1249
§ 117 [Nachweis des Liegenschaftskatasters]	1250
§ 118 [Feststellungen von Amts wegen]	1250
§ 119 [Aufgebotsverfahren]	1251
§ 120 [Inhalt des Aufgebots]	1251
§ 121 [Bekanntmachung]	1252

§ 122 [Bekanntmachung des Eigentümers]	1254
§ 123 [Eintragung des Eigentümers].	1254
§ 124 [Eintragung beschränkter dinglicher Rechte]	1256
§ 125 [Widerspruch].	1257
Siebenter Abschnitt: Das maschinell geführte Grundbuch	1258
Vorbemerkung zu § 126 GBO	1258
§ 126 [Maschinelles Grundbuch/automatisierte Datei]	1264
§ 127 [Ermächtigung/Erlass Rechtsverordnung]	1272
§ 128 [Freigabe; Aussonderung Grundbuch]	1277
§ 129 [Eintragung/Wirksamwerden].	1280
§ 130 [Nichtanwendbare Normen]	1282
§ 131 [(Amtlicher) Ausdruck]	1283
§ 132 [Einsicht in das maschinelle Grundbuch]	1286
§ 133 [Zulässigkeit der Einrichtung eines automatisierten Verfahrens].	1288
§ 133a Erteilung von Grundbuchabdrucken durch Notare; Verordnungsermächtigung.	1297
§ 134 [BMJ/Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen]	1302
§ 134a Datenübermittlung bei der Entwicklung von Verfahren zur Anlegung des Datenbankgrundbuchs	1303
Achter Abschnitt: Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte	1306
Vorbemerkungen	1306
§ 135 Elektronischer Rechtsverkehr und elektronische Grundakte; Verordnungsermächtigungen	1306
§ 136 Eingang elektronischer Dokumente beim Grundbuchamt.	1311
§ 137 Form elektronischer Dokumente.	1313
§ 138 Übertragung von Dokumenten	1317
§ 139 Aktenausdruck, Akteneinsicht und Datenabruf	1318
§ 140 Entscheidungen, Verfügungen und Mitteilungen.	1320
§ 141 Ermächtigung des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz	1322
Neunter Abschnitt: Übergangs- und Schlußbestimmungen	1324
§ 142 [Inkrafttreten der GBO; Verhältnis zum EGBGB].	1324
§ 143 [Geltung landesrechtlicher Vorbehalte]	1326
§ 144 [Einschränkungen der landesrechtlichen Vorbehalte]	1329
§ 145 [Fortführung alter Grundbücher].	1330
§ 146 [Mehrere fortgeführte Grundbücher für ein Grundstück]	1331
§ 147 [Grundstücksbezeichnung im fortgeführten Grundbuch]	1332
§ 148 [Wiederherstellung von Grundbüchern und Urkunden]	1332
§ 149 [Vorbehalt für Baden-Württemberg]	1336
§ 150 [Maßgaben für das Beitrittsgebiet]	1337
§ 151 [Übergangsvorschrift zu § 15 Abs. 3]	1340

Teil 3 Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung (Grundbuchverfügung – GBV)	1341
Vorbemerkungen	1341
Abschnitt I: Das Grundbuch	1344
Unterabschnitt 1. Grundbuchbezirke	1344
§ 1 [Grundbuchbezirk und Gemeindebezirk]	1344
Unterabschnitt 2. Die äußere Form des Grundbuchs	1345
§ 2 [Führung in Bänden oder Loseblattform]	1345
§ 3 [Nummerierung der Grundbuchblätter]	1346
Abschnitt II: Das Grundbuchblatt	1348
§ 4 [Aufbau des Grundbuchblattes]	1348
§ 5 [Aufschrift des Grundbuchblattes]	1349
§ 6 [Bestandsverzeichnis des Grundbuchs]	1350
§ 7 [Vermerke zu subjektiv-dinglichen Rechten]	1358
§ 8 [Buchung ideeller Miteigentumsanteile]	1359
§ 9 [Eintragungen in Abteilung I]	1362
§ 10 [Eintragungen in Abteilung II]	1365
§ 11 [Eintragungen in Abteilung III]	1374
§ 12 [Vormerkung und Widerspruch]	1382
Abschnitt III: Die Eintragungen	1384
§ 13 [Veränderungen im Bestandsverzeichnis]	1384
§ 14 [Veränderung eines subjektiv-dinglichen Rechts]	1389
§ 15 [Bezeichnung von Berechtigten] (bis 31.12.2023 geltende Fassung)	1390
§ 15 [Bezeichnung von Berechtigten] (seit 1.1.2024 geltende Fassung)	1391
§ 16 [Eintragung eines neuen Eigentümers]	1396
§ 17 [Eintragungen bei einzelnen Rechten]	1396
§ 17a [Löschungen im Bestandsverzeichnis]	1399
§ 18 [Rangvermerke]	1399
§ 19 [Halbspaltige Eintragung der Vormerkung]	1400
§ 20 [Eintragung in mehreren Spalten]	1402
§ 21 [Vornahme der Eintragung]	1402
§ 22 [Verweis auf Grundbuchmuster]	1404
§ 23 (aufgehoben)	1404
Abschnitt IV: Die Grundakten	1405
§ 24 [Inhalt der Grundakte]	1405
§ 24a [Gestaltung der Eintragungsunterlagen]	1406
Abschnitt V: Der Zuständigkeitswechsel	1408
§ 25 [Zuständigkeitswechsel des Grundbuchamts]	1408
§ 26 [Abgabe des Grundbuchs an ein anderes Grundbuchamt]	1411

§ 27	[Verweisung bei Wechsel des Grundbuchbezirks].	1412
§ 27a	[Zuständigkeitswechsel im Loseblattgrundbuch]	1412
Abschnitt VI: Die Umschreibung von Grundbüchern		1413
§ 28	[Umschreibung eines unübersichtlichen Grundbuchblattes]	1413
§ 29	[Von Amts wegen vorzunehmende Eintragungen]	1414
§ 30	[Eintragungen im neuen Grundbuchblatt]	1415
§ 31	[Verweis auf Muster].	1418
§ 32	[Fortführung der Grundakte]	1418
§ 33	[Neufassung einzelner Abteilungen]	1419
Abschnitt VII: Die Schließung des Grundbuchblatts		1421
§ 34	[Voraussetzungen der Schließung]	1421
§ 35	[Wegfall des Grundstücks].	1421
§ 36	[Rötung und Schließungsvermerk]	1423
§ 37	[Grundbuchblattnummer].	1423
Abschnitt VIII: Die Beseitigung einer Doppelbuchung		1424
§ 38	[Doppelbuchung]	1424
Abschnitt IX: Die Bekanntmachung der Eintragungen		1426
§ 39	[Eintragungsbekanntmachung]	1426
§ 40	[Mitteilung von Zuständigkeitswechsel]	1427
§ 41	(weggefallen)	1427
§ 42	[Unterschriftsleistung bei Mitteilungen].	1427
Abschnitt X: Grundbucheinsichten und -abschriften		1428
§ 43	[Einsichtsrecht von Behörden und Notaren].	1428
§ 44	[Beglaubigter Auszug].	1429
§ 45	[Teilweise Abschrift].	1430
§ 46	[Einsichtsgewährung in Grundakte].	1431
§ 46a	[Protokollierung der Einsicht].	1432
Abschnitt XI: Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe		1435
§ 47	[Äußere Form des Hypothekenbriefes]	1435
§ 48	[Vermerk bei Teillöschung]	1435
§ 49	[Nachträgliche Vermerke]	1436
§ 49a	[Versendung des Briefes].	1436
§ 50	[Verbindung mit Urkunden]	1437
§ 51	[Grundschuld- und Rentenschuldbriefe].	1437
§ 52	[Briefvordrucke]	1437
§ 53	[Unbrauchbarmachung]	1438
Abschnitt XII: Das Erbbaugrundbuch		1439
§ 54	[Anwendung der allgemeinen Vorschriften].	1439
§ 55	[Grundbuchblattnummer].	1440
§ 56	[Bestandsverzeichnis]	1440

§ 57	[Abteilung I]	1443
§ 58	[Muster]	1443
§ 59	[Grundpfandrechtsbriefe]	1444
§ 60	[Erbbaurecht nach § 8 GBO]	1444
Abschnitt XIII: Vorschriften über das maschinell geführte Grundbuch.		1445
Unterabschnitt 1. Das maschinell geführte Grundbuch.		1445
§ 61	Grundsatz	1445
§ 62	Begriff des maschinell geführten Grundbuchs	1446
§ 63	Gestaltung des maschinell geführten Grundbuchs; Verordnungsermächtigung	1450
§ 64	Anforderungen an Anlagen und Programme	1451
§ 65	Sicherung der Anlagen und Programme	1455
§ 66	Sicherung der Daten	1457
Unterabschnitt 2. Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs		1459
§ 67	Festlegung der Anlegungsverfahren	1459
§ 68	Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Umschreibung	1461
§ 69	Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Neufassung	1463
§ 70	Anlegung des maschinell geführten Grundbuchs durch Umstellung	1465
§ 71	Freigabe des maschinell geführten Grundbuchs	1467
§ 71a	Anlegung des Datenbankgrundbuchs	1469
§ 72	Umschreibung, Neufassung und Schließung des maschinell geführten Grundbuchs	1473
§ 73	Grundakten	1475
Unterabschnitt 3. Eintragungen in das maschinell geführte Grundbuch.		1476
§ 74	Veranlassung der Eintragung	1476
§ 75	Elektronische Unterschrift	1478
§ 76	Äußere Form der Eintragung	1482
§ 76a	Eintragungen in das Datenbankgrundbuch; Verordnungsermächtigung	1483
Unterabschnitt 4. Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch und Abschriften hieraus.		1486
§ 77	Grundsatz	1486
§ 78	Ausdrucke aus dem maschinell geführten Grundbuch	1487
§ 79	Einsicht	1489
Unterabschnitt 5. Automatisierter Abruf von Daten.		1492
§ 80	Abruf von Daten	1492
§ 81	Genehmigungsverfahren, Einrichtungsvertrag	1495
§ 82	Einrichtung der Verfahren	1498
§ 83	Abrufprotokollierung	1500
§ 84	Kontrolle	1503
§ 85	Erteilung von Grundbuchabdrucken durch Notare	1504
§ 85a	Protokollierung der Mitteilung des Grundbuchinhalts durch den Notar	1506

Unterabschnitt 6. Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen und Versorgungsunternehmen	1508
§ 86 Zusammenarbeit mit den katasterführenden Stellen	1508
§ 86a Zusammenarbeit mit Versorgungsunternehmen	1509
Unterabschnitt 7. Hypotheken-, Grundschuld- und Rentenschuldbriefe	1510
§ 87 Erteilung von Briefen	1510
§ 88 Verfahren bei Schuldkunden	1512
§ 89 Ergänzungen des Briefes	1512
Unterabschnitt 8. Schlußbestimmungen	1513
§ 90 Datenverarbeitung im Auftrag	1513
§ 91 Behandlung von Verweisungen, Löschungen	1514
§ 92 Ersetzung von Grundbuchdaten, Ersatzgrundbuch	1515
§ 92a Zuständigkeitswechsel	1516
§ 93 Ausführungsvorschriften; Verordnungsermächtigung	1517
Abschnitt XIV: Vermerke über öffentliche Lasten	1519
§ 93a Eintragung öffentlicher Lasten	1519
§ 93b Eintragung des Bodenschutzlastvermerks	1519
Abschnitt XV: Vorschriften über den elektronischen Rechtsverkehr und die elektronische Grundakte	1520
§ 94 Grundsatz	1520
§ 95 Allgemeine technische und organisatorische Maßgaben	1520
§ 96 Anlegung und Führung der elektronischen Grundakte	1522
§ 97 Übertragung von Papierdokumenten in die elektronische Form	1524
§ 98 Übertragung elektronischer Dokumente in die Papierform oder in andere Dateiformate	1526
§ 99 Aktenausdruck, Akteneinsicht und Datenabruf	1528
§ 100 Wiederherstellung des Grundakteninhalts	1529
§ 100a Zuständigkeitswechsel	1530
§ 101 Ausführungsvorschriften	1530
Abschnitt XVI: Übergangs- und Schlussvorschriften	1531
§ 102 [Beibehaltung bisheriger Bezirke]	1531
§ 103 [Fortführung früherer Hefte]	1531
§ 104 [Verwendung des neuen Grundbuchmusters]	1531
§ 105 [Nummerierung alter Grundbuchblätter]	1532
§ 106 [Umschreibung alter Blätter]	1533
§ 107 [Fortführung der Grundakten]	1533
§ 108 [Umstellung auf Loseblattgrundbuch]	1533
§ 109 [Vordrucke für Grundpfandrechtsbriefe]	1534
§ 110 [Vorbehalt für Landesrecht]	1534
§ 111 [Vorbehalt des Landesrechts]	1535

§ 112 [Nachweis ausländischer staatlicher Stellen]	1535
§ 113 [Bewilligungsstellen im Beitrittsgebiet]	1536
§ 114 [Übergangsvorschrift zum Datenbankgrundbuch]	1540
Anlagen zur GBV	1542
Teil 4 Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung – WGV)	1603
§ 1 [Anlegung des Grundbuchs]	1603
§ 2 [Bezeichnung als Wohnungsgrundbuch]	1604
§ 3 [Eintragungen im Bestandsverzeichnis]	1605
§ 4 [Beschränkte dingliche Rechte am ganzen Grundstück]	1611
§ 5 [Grundpfandrechtsbriefe]	1612
§ 6 [Abschreibung im Grundstücksgrundbuch]	1612
§ 7 (aufgehoben)	1613
§ 8 [Wohnungs- und Teilerbbaurecht]	1613
§ 9 [Verweis auf Muster]	1613
§ 10 [Ermächtigung an Landesrecht]	1614
§ 11 [Inkrafttreten]	1614
Teil 5 Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern (Gebäudegrundbuchverfügung – GGV)	1615
§ 1 Anwendungsbereich	1615
§ 2 Grundsatz für vorhandene Grundbuchblätter	1618
§ 3 Gestaltung und Führung neu anzulegender Gebäudegrundbuchblätter	1619
§ 4 Nachweis des Gebäudeeigentums oder des Rechts zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2a EGBGB . .	1621
§ 5 Eintragung des dinglichen Nutzungsrechts	1627
§ 6 Eintragung des Gebäudeeigentums gemäß Artikel 233 §§ 2b und 8 EGBGB	1629
§ 7 Vermerk zur Sicherung der Ansprüche aus der Sachenrechtsbereinigung aus dem Recht zum Besitz gemäß Artikel 233 § 2a EGBGB	1630
§ 8 Nutzungsrecht, Gebäudeeigentum oder Recht zum Besitz für mehrere Berechtigte	1631
§ 9 Nutzungsrecht oder Gebäudeeigentum auf bestimmten Grundstücksteilen	1633
§ 10 Nutzungsrecht, Gebäudeeigentum oder Recht zum Besitz auf nicht bestimmten Grundstücken oder Grundstücksteilen	1634
§ 11 Widerspruch	1635
§ 12 Aufhebung des Gebäudeeigentums	1639
§ 13 Bekanntmachungen	1642
§ 14 Begriffsbestimmungen, Teilung von Grundstück und von Gebäudeeigentum	1643
§ 15 Überleitungsvorschrift	1645
Teil 6 Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG)	1647
Abschnitt 1: Behandlung wertbeständiger und ähnlicher Rechte	1647
§ 1 Umstellung wertbeständiger Rechte	1647
§ 2 Umgestellte wertbeständige Rechte	1647

§ 3	Umstellung anderer wertbeständiger Rechte.	1648
§ 4	Grundbuchvollzug.	1648
Abschnitt 2: Überholte Dienstbarkeiten und vergleichbare Rechte		1651
§ 5	Erlöschen von Dienstbarkeiten und vergleichbaren Rechten.	1651
§ 6	Berechtigte unbekanntem Aufenthalts, nicht mehr bestehende Berechtigte	1655
§ 7	[Verkaufserlaubnis].	1658
Abschnitt 3: Nicht eingetragene dingliche Rechte		1659
§ 8	Nicht eingetragene Rechte	1659
§ 9	Leitungen und Anlagen für die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Beseitigung von Abwasser	1662
§ 9a	[Leitungssammelkanäle und Unterhaltungspflichten]	1675
Abschnitt 4: Ablösung von Grundpfandrechten		1676
§ 10	Ablöserecht	1676
Abschnitt 5: Sonstige Erleichterungen		1678
§ 11	Ausnahmen von der Voreintragung des Berechtigten	1678
§ 12	Nachweis der Rechtsnachfolge bei Genossenschaften	1679
§ 13	Dingliche Rechte im Flurneuordnungsverfahren	1681
§ 14	Gemeinschaftliches Eigentum von Ehegatten	1682
§ 15	Aufgebotsverfahren nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 des Entschädigungsgesetzes	1683
Anhang GBBerG: Sachenrechts-Durchführungsverordnung		1686
Teil 7 Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiet des Grundbuchwesens (GBMaßnG)		1691
Vorbemerkungen		1691
Erster Abschnitt: Eintragung der Umstellung		1691
§ 1	[Eintragung Umstellungsbetrag].	1691
§ 2	[Beschwerdeverfahren]	1692
§ 3	[Umstellung nach 1965].	1692
§ 4	[Umstellungsschutzvermerk]	1692
§ 5	[Löschung des Umstellungsschutzvermerks]	1693
§ 6	[Briefvorlage].	1694
§ 7	[Umrechnung]	1694
§ 8	[Grundbuchberichtigung nach 1965].	1694
§ 9	[Zulässigkeit Umstellungsverfahren].	1695
§ 10	[Anspruch auf Hypothekenbestellung].	1695
§ 11	[Grundschulden, Rentenschulden].	1695
§ 12	[Reallasten]	1695
§ 13	[Eintragungsgebühren]	1695
Zweiter Abschnitt: Umstellungsgrundschulden.		1696
§ 14	[Eintragung Umstellungsgrundschuld].	1696
§ 15	[Erlöschen der Umstellungsgrundschuld].	1696

§ 16	[Antragsfrist]	1696
§ 17	[Rangänderungen]	1696
Dritter Abschnitt: Löschung umgestellter Grundpfandrechte und Schiffshypothenen . . .		1696
§ 18	[Ausnahmen von § 29 GBO]	1696
§ 19	[Rentenschuld, Reallast]	1697
§ 20	[Schiffshypothek]	1697
Vierter Abschnitt: Öffentliche Last der Hypothekengewinnabgabe		1697
§ 21	[Änderungsvorschrift]	1697
Fünfter Abschnitt: Abgeltungshypothenen und Abgeltungslasten		1700
§ 22	[Eintragung Abgeltungshypothek]	1700
§ 23	[Erlöschen der Abgeltungslast]	1700
§ 24	[Löschung der Abgeltungshypothek]	1700
§ 25	[Bestehenbleiben einer Forderung]	1701
Sechster Abschnitt: Zusätzliche Vorschriften des Grundbuchrechts		1702
§ 26	[Vereinfachte Kraftloserklärung eines Grundpfandrechtsbriefes]	1702
§ 26a	Eintragungen im Zusammenhang mit der Einführung des Euro	1704
§ 27	[Änderungsvorschrift]	1706
§ 28	[Verordnungsermächtigung]	1706
§ 29	[Änderungsvorschrift]	1706
§ 30	[Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens (GBMG)]	1706
§ 31	Maßgaben des Rechtspflegergesetzes	1707
§ 32	[Zuständigkeit für Grundbuchführung]	1707
Siebenter Abschnitt: Änderung der Zivilprozeßordnung		1707
§ 33	[Änderungsvorschrift]	1707
Achter Abschnitt: Änderung der Kostenordnung		1707
§ 34	[Änderungsvorschrift]	1707
Neunter Abschnitt: Schlußbestimmungen		1708
§ 35	[Vorbehalt für Saarland]	1708
§ 36	[Vorbehalt für Berlin]	1708
§ 36a	[Maßgaben im Beitrittsgebiet]	1708
§ 37	[Inkrafttreten]	1709
Teil 8 Anhänge		1711
Anhang 1: Anlage zur Grundbuchordnung		1711
Anhang 2: Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz über die Behandlung von Grundbuchsachen (VwV Grundbuchsachen – VwVBGBS)		1725
Stichwortverzeichnis		1741

Autorenverzeichnis

Richterin Aline Kalb, Mühlhausen, Bearbeitung §§ 22 bis 26, 53, 54 GBO in der 8. Auflage

Prof. Dipl.-Rpf. Ulrich Keller, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

Dr. iur. Patrick Meier, Notar in Bischofsheim i.d. Rhön, Privatdozent an der Universität Würzburg

Dr. iur. Dipl.-Kfm. Jörg Munzig, Notar in Neu-Ulm

Prof. Dr. Matthias Nicht, Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin

Dr. iur. Joachim Püls, Notar in Dresden

VorsRiOLG a.D. Werner Sternal, Köln

Michael Volmer, Notar in Aschaffenburg, Lehrbeauftragter an der Universität Passau

Bearbeiterverzeichnis

<i>Prof. Dipl.-Rpfl. Ulrich Keller</i> , Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin	Einleitung §§ 1–7; GBO §§ 1–12d, 44–50, 56–70, 116–125, 142–151; GBV §§ 1–60, 93a, 93b, 102–114; WGV §§ 1–11; GGV §§ 1–15; GBBerG §§ 1–15; GBMaßnG §§ 1–37
<i>Dr. iur. Patrick Meier</i> , Notar in Bischofsheim i.d. Rhön, Privatdozent an der Universität Würzburg	GBO §§ 22–26, 53, 54
<i>Dr. iur. Dipl.-Kfm. Jörg Munzig</i> , Notar in Neu-Ulm	GBO §§ 19–21, 27, 28, 51, 52
<i>Prof. Dr. Matthias Nicht</i> , Hochschule für Wirtschaft und Recht, Berlin	Einleitung § 8
<i>Dr. iur. Joachim Püls</i> , Notar in Dresden	GBO §§ 55–55b, 126–141; GBV §§ 61–93, 94–101
<i>VorsRiOLG a.D. Werner Sternal</i> , Köln	GBO §§ 71–115
<i>Michael Volmer</i> , Notar in Aschaffenburg, Lehrbeauftragter an der Universität Passau	GBO §§ 13–18, 29–43

Abkürzungsverzeichnis

Wegen der hier nicht aufgeführten Abkürzungen wird auf die Abkürzungshinweise in der Kommentierung, und auf *Kirchner*, Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache, 10. Auflage, Berlin 2021, verwiesen.

a.A.	anderer Ansicht
a.a.O.	am angegebenen Ort
a.E.	am Ende
a.F.	alte Fassung
ABl.	Amtsblatt
Abs.	Absatz
Abschn.	Abschnitt
Abt.	Abteilung
abw.	abweichend
AcP	Archiv für die civilistische Praxis (Band, Seite)
ÄndG	Änderungsgesetz
AG	Amtsgericht auch Aktiengesellschaft
AgrarR	Agrarrecht (Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft)
AktO	Aktenordnung
Anh.	Anhang
Anl.	Anlage
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
AV	Allgemeine Verfügung
AVA	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz
AVO	Ausführungsverordnung
bad.	badisch
BAnz	Bundesanzeiger
BauGB	Baugesetzbuch
BauR	Baurecht (Jahrgang, Seite)
bay.	bayerisch
BayBS	Bereinigte Sammlung des bay. Landesrechts
BayBSVJu	Bereinigte Sammlung der bay. Justizverwaltungsvorschriften
BayJMBL	Bayerisches Justizministerialblatt
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayObLGZ	Entscheidungssammlung des BayObLG in Zivilsachen
BayRS	Bayerische Rechtssammlung
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter
BB	Der Betriebs-Berater (Jahrgang, Seite)
BBauBl.	Bundesbaublatt
BBauG	Bundesbaugesetz (jetzt Baugesetzbuch)
BBergG	Bundesberggesetz
Bd.	Band
BdF	Bundesminister der Finanzen
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz
Beil.	Beilage
Bek.	Bekanntmachung
Bem.	Bemerkung
beN	besonderes elektronisches Notarpostfach

Abkürzungsverzeichnis

Beschl.	Beschluss
bestr.	bestritten
Betr.	Der Betrieb (Jahrgang, Seite)
betr.	betreffend
BeurkG	Beurkundungsgesetz
BezG	Bezirksgericht
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBL	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungssammlung des BGH in Zivilsachen (Band, Seite)
BJM	Bundesjustizministerium
Bl.	Blatt
BIGWB	Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht
BNotO	Bundesnotarordnung
BoSoG	Bodensonderungsgesetz
BRSt	Baurechtssammlung. Begründet von Thiel, weitergeführt von Gelzer (Band, Seite)
BrZ	Britische Zone
BS	Bereinigte Sammlung
BStBl.	Bundessteuerblatt
BT	Bundestag
BtOG	Betreuungsorganisationsgesetz
Buchst.	Buchstabe
Büro (oder JurBüro)	Das juristische Büro (Jahrgang, Seite)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts (Band, Seite)
BVerfGG	Bundesverfassungsgerichtsgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg (Jahrgang, Seite)
bzw.	beziehungsweise
DaBaGG	Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DFG	Deutsche Freiwillige Gerichtsbarkeit (Jahrgang, Seite)
dgl.	dergleichen, desgleichen
d.h.	das heißt
DJ	Deutsche Justiz (Jahrgang, Seite)
DJZ	Deutsche Juristen-Zeitung (Jahrgang, Seite)
DNotI-Report	Informationsdienst des Deutschen Notarinstituts (Jahrgang, Seite)
DNotV	Zeitschrift des Deutschen Notarvereins (Jahrgang, Seite)
DNotZ	Deutsche Notar-Zeitschrift (Jahrgang, Seite)
DONot	Dienstordnung für Notare
DÖV	Die Öffentliche Verwaltung (Jahrgang, Seite)
DR	Deutsches Recht (Jahrgang, Seite)
DRiZ	Deutsche Richterzeitung (Jahrgang, Seite)
DRspr	Deutsche Rechtsprechung
DRZ	Deutsche Rechtszeitschrift (Jahrgang, Seite)
DSGVO	Datenschutz-Grundverordnung
DtZ	Deutsch-Deutsche Rechts-Zeitschrift (Jahrgang, Seite)
DV	Deutsche Verwaltung (Jahrgang, Seite)
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt (Jahrgang, Seite)

DVO	Durchführungsverordnung
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Jahrgang, Seite)
ebA	elektronisch beglaubigte Abschriften
e.G.	eingetragene Genossenschaft
EG	Einführungsgesetz
eGA	elektronische Grundakte
eGbR	eingetragene Gesellschaft bürgerlichen Rechts
EGVP	Elektronisches Gerichts- und Verwaltungspostfach
eIDAS – VO	eIDAS-Verordnung über elektronische Identifizierung und Vertrauensdienste
Einl.	Einleitung
einschl.	einschließlich
EntschG	Gesetz über die Entschädigung nach dem Gesetz zur Regelung offener Vermögensfragen
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
ErbbauZ	Zeitschrift für Erbbaurecht (Jahrgang, Seite)
ErgBd.	Ergänzungsband
Erl.	Erlass
ERV	Gesetz zur Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten
ERVGBG	Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften
ERVV	Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung
EStG	Einkommensteuergesetz
ESÜ	Haager Übereinkommen über den internationalen Schutz von Erwachsenen
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EuGüVO	Europäische Güterverordnung
ev.	eventuell
e.V.	eingetragener Verein
EWIV	Europäische wirtschaftliche Interessenvereinigung
FA	Finanzamt
FamFG	Gesetz über das Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FamRZ	Zeitschrift für das gesamte Familienrecht (Jahrgang, Seite)
ff.	und folgende (Seiten, Paragraphen)
FGG-RG	Gesetz zur Reform des Verfahrens in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
FGPrax	Praxis der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (Jahrgang, Seite)
FinMin	Finanzministerium
FIU	Financial Intelligence Unit
FlstNr.	Flurstücksnummer
fr.	früher
FS	Festschrift (für ...; Jahr, Seite)
Fußn. (oder Fn.)	Fußnote
G	Gesetz
GB (oder Gb)	Grundbuch
GBA	Grundbuchamt
GBBerG	Grundbuchbereinigungsgesetz
GBI.	Gesetzblatt
GBGeschO	Geschäftsordnung für die Grundbuchämter

Abkürzungsverzeichnis

GBMaßnG	Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Grundbuchwesens
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
GBV	Grundbuchverfügung
GemErl.	Gemeinsamer Erlass
GG	Grundgesetz
GGV	Verordnung über die Anlegung und Führung von Gebäudegrundbüchern
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz)
GNotKG KV	Kostenverzeichnis zum Gerichts- und Notarkostengesetz
GrdStVG	Grundstückverkehrsgesetz
GrEstG	Grunderwerbssteuergesetz
GS	Gesetzessammlung für die Königlichen Preußischen Staaten
GSZ	Zeitschrift für das Gesamte Sicherheitsrecht (Jahrgang, Seite)
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt (Jahrgang, Seite)
GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
GVO	Grundstücksverkehrsordnung
GWG	Geldwäschegesetz
Halbs. (oder Hs.)	Halbsatz
HannRpfl	Hannoversche Rechtspflege (Jahr, Seite), später NdsRpfl.
HansJVBl.	Hanseatisches Justizverwaltungsblatt
hess.	hessisch
HEZ	Höchstrichterliche Entscheidung
HFR	Höchstrichterliche Finanz-Rechtsprechung
HGA	Hypothekengewinnabgabe
HGB	Handelsgesetzbuch
h. L.	herrschende Lehre
h.M.	herrschende Meinung
HöfeO	Höfeordnung
HRR	Höchstrichterliche Rechtsprechung
HW	Haus und Wohnung (Jahrgang, Seite)
i.d.F.	in der Fassung
i.S.	im Sinne
i.V.m.	in Verbindung mit
InsO	Insolvenzordnung
JA	Juristische Arbeitsblätter
JBl.	Justizblatt
JFG	Jahrbuch der Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts (Jahrgang, Seite)
JM	Justizministerium
JMBL	Justizministerialblatt
JR	Juristische Rundschau (Jahrgang, Seite)
Jura	Juristische Ausbildung (Jahrgang, Seite)
JurBüro (oder Büro)	Das Juristische Büro (Jahrgang, Seite)
JuS	Juristische Schulung (Jahrgang, Seite)
Justiz	Die Justiz, Amtsblatt des Justizministeriums Baden-Württemberg (Jahrgang, Seite)
JVBl.	Justizverwaltungsblatt (Jahrgang, Seite)

JW	Juristische Wochenschrift (Jahrgang, Seite)
JZ	Juristenzeitung (Jahrgang, Seite)
KG	Kammergericht auch Kommanditgesellschaft
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KGJ	Jahrbuch für Entscheidungen des Kammergerichts
KRG	Kontrollratsgesetz
KSÜ	Haager Kinderschutzübereinkommen
KTS	Zeitschrift für Konkurs-, Treuhand- und Schiedsgerichtswesen (Jahrgang, Seite)
LAG	Gesetz über den Lastenausgleich
LAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
lfd. Nr.	laufende Nummer
LFGG	(bad-württ) Landesgesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit
LG	Landgericht
LM	Nachschlagewerk des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen, herausgegeben von Lindenmaier, Möhring u.a.
LPartG	Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft
Lw	Landwirtschaft
LZ	Leipziger Zeitschrift für Deutsches Recht (Band, Seite)
MBI.	Ministerialblatt (Jahrgang, Seite)
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Jahrgang, Seite)
Min.	Ministerium
MittBayNot	Mitteilungen des Bay. Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern (Jahrgang, Seite)
MittRhNotK	Mitteilungen der Rheinischen Notarkammer (Jahrgang, Seite)
MoPeG	Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts
Motive EEG	Die preußischen Gesetzentwürfe über Grundeigentum und Hypothekenrecht nebst Motiven, 1869 hrsg. vom Königlichen Justiz-Ministerium (Preußen)
MRG	Militärregierungsgesetz
MRVO	Militärregierungsverordnung
MSA	Haager Übereinkommen über die Zuständigkeit der Behörden und das anzuwendende Recht auf dem Gebiet des Schutzes von Minderjährigen
mwN	mit weiteren Nachweisen
N	Note
n.F.	neue Fassung
nachst.	nachstehend
nds.	niedersächsisch
NdsRpfl.	Niedersächsische Rechtspflege (Jahrgang, Seite)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Jahrgang, Seite)
NJW-RR	NJW-Rsprs-Report Zivilrecht (1986 ff.)
NotBZ	Zeitschrift f. d. notarielle Beratungs- und Beurkundungspraxis (Jahrgang, Seite)
notar	Zeitschrift des Deutschen Notarvereins
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht (Jahrgang, Seite)
OGH	Oberster Gerichtshof für die britische Zone
OHG	offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht

Abkürzungsverzeichnis

OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen (ab 1965; Jahrgang, Seite) (früher OLGE)
OVG	Oberverwaltungsgericht
PartG	Partnerschaftsgesellschaft
PartGG	Partnerschaftsgesellschaftsgesetz
PartGmbB	Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Berufshaftung
pr.	preußisch
RdErl.	Runderlass
RdJ	Reichsminister der Justiz
RdL	Recht der Landwirtschaft (Jahrgang, Seite)
Rdn./Rn	Randnummer
Recht	Das Recht (Beilage zur Deutschen Justiz)
RegBl.	Regierungsblatt
RegVBG	Register-Verfahrensbeschleunigungsgesetz
RG	Reichsgericht
RGBL.	Reichsgesetzblatt
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen (Band, Seite)
RJA	Reichsjustizamt, Entscheidungssammlung in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (Band, Seite)
RJM	Reichsjustizministerium
RhPf	Rheinland-Pfalz
RLA	Rundschau für den Lastenausgleich
RNotZ	Rheinische Notarzeitung (vormals MittRhNotk)
Rom I-VO	Verordnung (EG) Nr. 593/2008 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Juni 2008 über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (Rom I).
Rpfleger	Der Deutsche Rechtspfleger (Jahrgang, Seite)
RpfJJB	Rechtspfleger-Jahrbuch (Jahrgang, Seite)
RpfStud.	Rechtspfleger-Studienhefte (Jahrgang, Seite)
RReport	Rechtsprechungs-Report der betr. Oberlandesgerichte
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
S.	Seite
s.	siehe
SachenRBERG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SachenR-DV	Verordnung zur Durchführung des Grundbuchbereinigungsgesetzes und anderer Vorschriften auf dem Gebiet des Sachenrechts
SanktDG	Sanktionsdurchsetzungsgesetz
SCE	Societas Cooperativa Europaea, Europäische Genossenschaft
SchHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen (Jahrgang, Seite)
SchRG	Gesetz zur Regelung der landwirtschaftlichen Schuldverhältnisse
SE	Societas Europaea, Europäische Aktiengesellschaft
SeuffA	Seufferts Archiv für Entscheidungen der obersten Gerichte (Band, Nr.)
SeuffBl.	Seufferts Blätter für Rechtsanwendung (Jahrgang, Seite)
SJZ	Süddeutsche Juristenzeitung (Jahrgang, Seite)
sog.	sogenannt
Sp.	Spalte
StAnz.	Staatsanzeiger
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz (jetzt Baugesetzbuch)
StPO	Strafprozessordnung

str.	strittig
stRSpr.	ständige Rechtsprechung
TE	Teileigentum
TrEinV	Transparenzregistereinsichtnahmeverordnung
TSG	Transsexuellengesetz
TV	Testamentsvollstrecker
u.	und
u.a.	unter anderem
u.U.	unter Umständen
unbestr.	unbestritten
Urt.	Urteil
UVZ	Urkundenverzeichnis
v.	vom, von
VerBl.	Verwaltungsblatt (Jahrgang, Seite)
VereinfVO	Vereinfachungsverordnung
VermG	Vermögensgesetz
VersR	Versicherungsrecht (Jahrgang, Seite)
Vfg.	Verfügung
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl.	vergleiche
VO	Verordnung
VOBl.	Verordnungsblatt
VollzVO	Vollzugsverordnung
Vorbem.	Vorbemerkung
vorst.	vorstehend
VwVGBS	Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums der Justiz über die Behandlung von Grundbuchsachen
VZOG	Vermögenszuordnungsgesetz
WarnErgBd.	Warneyer, Die Rechtsprechung des Reichsgerichts auf dem Gebiete des Zivilrechts (Ergänzungsband)
WarnJ	Warneyer, Jahrbuch der Entscheidungen des RG (Jahrgang, Seite)
WE	Der Wohnungseigentümer (Jahrgang, Seite)
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht
WEMoG	Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz
WG	Wechselgesetz
WGV	Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher
WiGBL.	Gesetzblatt der Verwaltung des Vereinigten Wirtschaftsgebietes
WM	Wertpapier-Mitteilungen (Jahrgang, Seite)
WSG	Wohnsiedlungsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Jahrgang, Seite)
württ.	württembergisch
WürttNV	Württ. Notarverein, Mitteilungen aus der Praxis (Jahrgang, Seite)
WürttZ	Zeitschrift für die freiwillige Gerichtsbarkeit in Württemberg (Jahrgang, Seite)

Abkürzungsverzeichnis

z.B.	zum Beispiel
ZBIFG	Zentralblatt für freiwillige Gerichtsbarkeit und Notariat sowie Zwangsversteigerung
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht (Jahrgang, Seite)
Ziff.	Ziffer
ZIP	Zeitschrift für Wirtschaftsrecht (Jahrgang, Seite)
ZJBl.	Zentraljustizblatt für die britische Zone
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (Jahrgang, Seite)
ZPO	Zivilprozeßordnung i.d.F. v. 12.9.1950 (BGBl. 533)
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik (Jahrgang, Seite)
ZS	Zivilsenat
ZustAnpV	Zuständigkeitsanpassungsverordnung
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ZZP	Zeitschrift für Zivilprozeß (Jahrgang, Seite)
z.Zt.	zur Zeit

Literaturverzeichnis

- Altmeppen*, GmbHG – Kommentar, 11. Aufl. 2023
- Anders/Gehle*, ZPO mit GVG und anderen Nebengesetzen – Kommentar, 81. Aufl. 2023 (vormals *Baumbach/Lauterbach/Hartmann/Anders/Gehle*)
- Armbrüster/Preuß* (Hrsg.), BeurkG mit NotAktVV und DONot – Kommentar, 9. Aufl. 2023
- Arnold/Meyer-Stolte/Rellermeyer/Hintzen/Georg*, Rechtspflegergesetz – Kommentar, 9. Aufl. 2022
- Balsler/Bögner/Ludwig*, Vollstreckung im Grundbuch, 10. Aufl. 1994
- Bar*, v., Internationales Privatrecht, Band 2, 1991
- Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz – Kommentar, 15. Aufl. 2023
- Bauer/Schaub* (Hrsg.), GBO – Kommentar, 5. Aufl. 2023
- Baur/Stürner*, Sachenrecht, 18. Aufl. 2009
- Baur/Stürner/Bruns*, Zwangsvollstreckungs-, Konkurs- und Vergleichsrecht II. Insolvenzrecht, 14. Aufl. 2022
- BeckOK-BGB*, 67. Edition, Stand: 1.8.2023
- BeckOK-GBO*, 50. Edition, Stand: 1.8.2023
- Bengel/Simmerding*, Grundbuch, Grundstück, Grenze, Kommentar zur GBO unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen, 5. Aufl. 2000
- Böttcher*, ZVG – Kommentar, 7. Aufl. 2022
- Bumillers/Harders/Schwamb*, FamFG-Kommentar, 13. Aufl. 2022
- Demharter*, GBO – Kommentar, 33. Aufl. 2023
- Dörndorfer*, RPflG – Kommentar, 4. Aufl. 2023
- Eickmann*, Grundstücksrecht in den neuen Bundesländer, 1996
- Eickmann* (Hrsg.), Sachenrechtsbereinigung – Kommentar, Grundwerk mit 23. Ergänzungslieferung, Stand: 06/2008
- Eickmann/Böttcher*, Grundbuchverfahrensrecht, 5. Aufl. 2019
- Eickmann/Böttcher*, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 3. Aufl. 2013
- Elzer/Fritsch/Meier* (Hrsg.), Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2023
- Erman*, BGB, 16. Aufl. 2020
- Faßbender/Hötzel/von Jeinsen/Pikalo*, HöfeO, 3. Aufl. 1994
- Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus*, Vermögensgesetz, 37. Aufl. 2016
- Frenz/Miermeister*, BNotO – Kommentar, 5. Aufl. 2020
- Gaul/Schilken/Becker-Eberhard*, Zwangsvollstreckungsrecht, 12. Aufl. 2010
- Grüneberg* (Hrsg.), Bürgerliches Gesetzbuch, 82. Aufl. 2023
- Güthe/Triebe*, GBO – Kommentar, 6. Aufl. 1936
- Hausmann/Odersky*, Internationales Privatrecht in der Notar- und Gestaltungspraxis, 4. Aufl. 2021
- Heck*, Grundriss des Sachenrechts, 1930
- Hesse/Saage/Fischer*, GBO – Kommentar, 4. Aufl. 1957
- Holzer*, Die Richtigstellung des Grundbuchs, 2005
- Holzer/Kramer*, Grundbuchrecht, 2. Aufl., 2004

- Hopt*, Handelsgesetzbuch, 42. Aufl. 2023
- Hügel (Hrsg.)*, GBO – Kommentar, 4. Aufl. 2020
- Hügel*, Wohnungseigentum, 5. Aufl. 2021
- Ingenstau/Hustedt*, ErbbauRG, 12. Aufl. 2022
- Jaeger*, InsO – Kommentar, 2004 ff.
- Jaeger/Henckel*, KO – Kommentar, 9. Aufl. 1977 ff.
- Jansen*, FGG – Kommentar, 3. Aufl. 2006
- Jauernig/Hess*, Zivilprozessrecht, 30. Aufl. 2011
- Jennißen*, WEG, 7. Aufl. 2021
- jurisPK-BGB*, 8. Aufl. 2017
- Kayser/Thole (Hrsg.)*, Heidelberger Kommentar zur InsO, 11. Aufl. 2023
- Keller (Hrsg.)*, Handbuch Zwangsvollstreckungsrecht, 2013
- Keller*, Insolvenzrecht, 2. Aufl. 2020
- Keller/Padberg*, Nutzungsrechte an Grundstücken in den neuen Bundesländern, 1996
- Kretzschmar*, Einführung in das Grundbuchrecht, 1902
- Kropholler*, Internationales Privatrecht, 6. Aufl. 2006
- Kübler/Prütting/Bork/Jacoby (Hrsg.)*, InsO – Kommentar, Stand: 09/2023
- Kuhn/Uhlenbruck*, KO – Kommentar, 11. Aufl. 1994
- Lemke (Hrsg.)*, GBO – Kommentar, 3. Aufl. 2022
- Meikel*, GBO – Kommentar, 12. Aufl. 2020
- Müller-Lukoschek*, Die neue EU-Erbrechtsverordnung, 2. Aufl. 2015
- Münchener Kommentar zum BGB*, 9. Aufl. 2021 ff.
- Münchener Kommentar zum FamFG*, 3. Aufl. 2018 ff.
- Münchener Kommentar zur InsO*, 5. Aufl. 2019 ff.
- Münchener Kommentar zur ZPO*, 6. Aufl. 2020
- Musielak/Borth/Frank*, Familiengerichtliches Verfahren, 7. Aufl. 2022
- Musielak/Voit (Hrsg.)*, ZPO – Kommentar, 20. Aufl. 2023
- Nomos-Kommentar zum BGB*, Band 3 – Sachenrecht, 5. Aufl. 2022
- Pajunk*, Die Beurkundung als materielles Formerfordernis der Auflassung, 2002
- Predari*, GBO – Kommentar, 1901
- Prütting*, Sachenrecht, 37. Aufl. 2020
- Prütting/Helms (Hrsg.)*, FamFG – Kommentar, 6. Aufl. 2023
- Reithmann/Albrecht*, Handbuch der notariellen Vertragsgestaltung, 8. Aufl. 2001, Nachtrag 2002
- Reithmann/Martiny*, Internationales Vertragsrecht, 9. Aufl. 2021
- Reul/Heckschen/Wienberg*, Insolvenzrecht in der Gestaltungspraxis, 3. Aufl. 2022
- RGRK-Reichsgerichtsräte-Kommentar*, BGB, 12. Aufl. 1979 ff.
- Riecke/Schmid/(Hrsg.)*, WEG – Kommentar, 5. Aufl. 2019
- Ring*, Reform des Personengesellschaftsrechts, 2023
- Rosenberg/Schwab/Gottwald*, Zivilprozessrecht, 18. Aufl. 2018

- Schapp/Schur*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2010
- Schippel/Eschwey*, BNotO – Kommentar, 11. Aufl. 2023
- K. Schmidt (Hrsg.)*, InsO – Kommentar, 20. Aufl. 2023
- Schnorr*, Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741–758 BGB), 2004
- Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 16. Aufl. 2020
- Schotten/Schmellenkamp*, Das Internationale Privatrecht in der notariellen Praxis, 2. Aufl. 2007
- Schulte-Bunert/Weinreich (Hrsg.)*, FamFG – Kommentar, 7. Aufl. 2023
- Soergel*, BGB – Kommentar, 13. Aufl. 2000–2014
- Staudinger*, BGB – Kommentar, Neubearbeitungen 2010–2023
- Stein/Jonas (Hrsg.)*, ZPO – Kommentar, 22. Aufl. 2002 ff.
- Sternal*, FamFG – Kommentar, 21. Aufl. 2023
- Stöber*, Zwangsversteigerungsgesetz, 23. Aufl. 2022
- Stöber*, Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, 10. Aufl. 2023
- Stöber/Rellermeyer*, Forderungspfändung, 17. Aufl. 2020
- Thomas/Putzo*, ZPO, FamFG – Kommentar, 44. Aufl. 2023
- Uhlenbruck/Hirte/Vallender (Hrsg.)*, InsO – Kommentar, 15. Aufl. 2019
- Vossius*, Sachenrechtsbereinigungsgesetz, 2. Aufl. 1996
- Westermann/Gursky/Eickmann*, Sachenrecht, 8. Aufl. 2011
- Wilhelm*, Sachenrecht, 4. Aufl. 2010
- Wilmowski, v.*, KO – Kommentar, 5. Aufl. 1901
- Wilsch*, Die Grundbuchordnung für Anfänger, 2011
- Winkler*, BeurkG – Kommentar, 20. Aufl. 2022
- Winkler/Schlögen*, Erbbaurecht, 7. Aufl. 2021
- Wolff/Raiser*, Sachenrecht, 10. Aufl. 1957
- Wolf/Wellenhofer*, Sachenrecht, 28. Aufl. 2013
- Wolfsteiner*, Die vollstreckbare Urkunde, 4. Aufl. 2019
- Zimmermann*, Erbschein, Erbscheinsverfahren, Europäisches Nachlasszeugnis, 3. Aufl. 2016
- Zöller*, ZPO – Kommentar, 34. Aufl. 2022

Teil 1: Einleitung

Grundlagen des Grundstücks- und Grundbuchrechts

§ 1

Die Bedeutung des Grundbuchs und des Grundbuchrechts

<p>A. Grundstücks- und Grundbuchrecht 1</p> <p style="padding-left: 20px;">I. Grundsatz von Einigung und Eintragung ... 1</p> <p style="padding-left: 20px;">II. Liegenschaftsrecht und seine Teilgebiete .. 4</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Begriffliches 5</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Materielles Grundstücksrecht 6</p> <p style="padding-left: 40px;">3. Grundbuchverfahrensrecht 7</p> <p>B. Funktionen des Grundbuchs 8</p> <p style="padding-left: 20px;">I. Grundbuchgrundstück als Basis 8</p> <p style="padding-left: 20px;">II. Aufgaben des Grundbuchs 9</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Abbildung dinglicher Rechte 9</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Die drei Hauptwirkungen der Grundbucheintragung 10</p> <p style="padding-left: 40px;">3. Warn- und Schutzfunktion 11</p> <p style="padding-left: 20px;">III. Transparenz und Diskretion im Grundbuch 12</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Rechtspolitik und Grundbuch 12</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Der öffentliche Wille nach Transparenz 13</p> <p style="padding-left: 40px;">3. Der private Wille nach Diskretion 17</p> <p style="padding-left: 40px;">4. Das Grundbuch im Widerstreit der Interessen 20</p> <p style="padding-left: 60px;">a) Die zivilrechtliche Aufgabe des Grundbuchs 20</p> <p style="padding-left: 60px;">b) Muss das Grundbuch dem öffentlichen Willen nach Transparenz folgen? ... 21</p> <p style="padding-left: 40px;">5. Transparenz und Grundbucheinsicht ... 22</p> <p style="padding-left: 60px;">a) Die Begrenzung der Einsicht auf berechtigtes Interesse 22</p> <p style="padding-left: 60px;">b) Datenhoheit und Datensparsamkeit . 23</p> <p style="padding-left: 60px;">c) Einsichtsgewährung aufgrund öffentlichen Interesses? 24</p> <p style="padding-left: 20px;">IV. Bedeutung der Grundbucheintragung dinglicher Rechte 27</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Grundsatz 27</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Tatbestands- und Rechtsscheinwirkung 28</p> <p style="padding-left: 40px;">3. Rechtsändernde und berichtigende Eintragungen 29</p> <p style="padding-left: 20px;">V. Eintragungsarten 30</p> <p>C. Materielle und verfahrensrechtliche Erklärungen 31</p> <p style="padding-left: 20px;">I. Wechselwirkungen des materiellen und formellen Rechts 31</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Verwirklichungsfunktion des Verfahrensrechts 31</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Materielle Wirkungen von Grundbucherklärungen 33</p> <p style="padding-left: 20px;">II. Trennung von materiellen und formellen Erklärungen 34</p> <p style="padding-left: 20px;">III. Willenserklärungen und Rechtsgeschäfte des bürgerlichen Rechts 35</p> <p style="padding-left: 20px;">IV. Prozess- und Verfahrenshandlungen 36</p> <p style="padding-left: 20px;">V. Trennung von Doppelatbeständen 43</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Doppelatbestand, Einzelatbestand und Doppelnatur 44</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Arten von Doppelatbeständen 47</p> <p style="padding-left: 20px;">VI. Rechtsnatur von Einzelatbeständen 50</p>	<p>D. Voraussetzungen der Rechtsänderung und der Eintragung 56</p> <p style="padding-left: 20px;">I. Voraussetzungen der dinglichen Rechtsänderung 56</p> <p style="padding-left: 20px;">II. Voraussetzungen der Grundbucheintragung 57</p> <p style="padding-left: 20px;">III. Ausnahmeweise Prüfung schuldrechtlicher Vereinbarungen 59</p> <p>E. Eintragungsfähigkeit und Grundbucheintragungen 61</p> <p style="padding-left: 20px;">I. Bedeutung der Eintragungsfähigkeit 61</p> <p style="padding-left: 20px;">II. Voraussetzungen der Eintragungsfähigkeit 62</p> <p style="padding-left: 20px;">III. Kein Katalog der eintragungsfähigen Rechte 63</p> <p style="padding-left: 20px;">IV. Eintragungsbedürftigkeit und Eintragungsfähigkeit 64</p> <p style="padding-left: 20px;">V. Unwirksame und fehlerhafte Eintragungen 66</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Eintragung 66</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Fehlerhafte Eintragungen 67</p> <p style="padding-left: 40px;">3. Verfahrens- oder Zuständigkeitsverstöße 68</p> <p style="padding-left: 40px;">4. Überflüssige Inhalte 69</p> <p>F. Der Begriff des „Rechts“ im BGB und in der GBO 70</p> <p style="padding-left: 20px;">I. Dingliches Recht im Sinne des BGB 70</p> <p style="padding-left: 20px;">II. Buchrecht 71</p> <p style="padding-left: 20px;">III. „Recht“ im Sinne der GBO 72</p> <p style="padding-left: 20px;">IV. Öffentliche Liegenschaftsrechte 73</p> <p style="padding-left: 20px;">V. Zu Unrecht gelöschte Rechte 74</p> <p style="padding-left: 20px;">VI. Keine Unterscheidung zwischen Voll- und Buchrecht 75</p> <p>G. Rechtsquellen der Eintragungsfähigkeit 76</p> <p style="padding-left: 20px;">I. Dingliche Rechte, Grundsatz der Geschlossenheit 76</p> <p style="padding-left: 20px;">II. Vormerkungen 79</p> <p style="padding-left: 20px;">III. Widersprüche 80</p> <p style="padding-left: 20px;">IV. Verfügungsbeeinträchtigungen 81</p> <p style="padding-left: 20px;">V. Vermerke sonstiger Art 82</p> <p style="padding-left: 40px;">1. Allgemeines 82</p> <p style="padding-left: 40px;">2. Eintragung von Vermerken mit sachenrechtlicher Bedeutung 83</p> <p style="padding-left: 60px;">a) Gemeinsames Wesensmerkmal 83</p> <p style="padding-left: 60px;">b) Einzelfälle eintragungsfähiger sachenrechtlicher Vermerke 84</p> <p style="padding-left: 60px;">c) Klarstellungsvermerke und Wirksamkeitsvermerke 85</p> <p style="padding-left: 40px;">3. Eintragung von Vermerken sonstiger Art 86</p> <p style="padding-left: 60px;">a) Gemeinsamkeiten 86</p> <p style="padding-left: 60px;">b) Eintragungsfähigkeit und Eintragungsvoraussetzungen 87</p> <p style="padding-left: 60px;">c) Verfahrensrechtliche Vermerke des Grundbuchrechts 88</p> <p style="padding-left: 60px;">d) Vermerk über die dingliche Zwangsvollstreckungsunterwerfung 89</p>
--	--

e) Vermerke über die Anhängigkeit eines gerichtlichen Verfahrens	90	g) Vermerke über öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	92
f) Vermerke über öffentliche Lasten ..	91	h) Register für öffentliche Rechtsverhältnisse	93

A. Grundstücks- und Grundbuchrecht

I. Grundsatz von Einigung und Eintragung

- Der Gesetzgeber des Bürgerlichen Gesetzbuches hatte sich mit der Regelung des § 873 BGB ausdrücklich für den sog. Buchungszwang im Immobiliarsachenrecht ausgesprochen:¹ Rechtsgeschäftliche Begründung und Änderung von Rechten an Grundstücken bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in das Grundbuch. Partikularrechte einzelner Länder des Deutschen Reichs vor 1900 kannten verschiedene Formen des Grundbuchs, insbes. solche, bei welchen nur Grundpfandrechte eingetragen wurden; beschränkte dingliche Rechte (Dienstbarkeiten, Servituten) konnten dagegen vielfach ohne Grundbucheintragung entstehen.² Das römische Recht kannte im Übrigen keine Trennung von Mobil- und Immobiliarsachenrecht und ließ bei der Übereignung von Grundstücken wie bei beweglichen Sachen das Traditionsprinzip gelten.³
- Die rechtsgeschäftliche Verfügung über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Rechte an Grundstücken setzt nach § 873 Abs. 1 BGB Einigung der Beteiligten und hoheitliche Eintragung in das Grundbuch voraus. Die staatliche Mitwirkung am Grundstücksverkehr ist nicht im Sinne obrigkeitlicher Überwachung zu begreifen, sondern als Garant der Rechtssicherheit entsprechend der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Grund und Bodens als Grundlage freier Marktwirtschaft. Sie dient der Sicherheit aller, die Rechte und Pflichten in Bezug auf Grundstücke haben. Der Doppeltatbestand von rechtsgeschäftlicher Willenserklärung und hoheitlichem Eintragungsverfahren, der zu einem Ineinandergreifen von materiellem und formellem Recht führt und insbes. öffentlichen Glauben an die Richtigkeit des Inhalts des Grundbuchs beinhaltet, gehört zu den Besonderheiten des deutschen Liegenschaftsrechts, das gerade aber auch dadurch die erwähnte Rechtssicherheit garantiert.⁴ Im Vergleich zu Rechtsordnungen, die kein Grundbuchsystem kennen und beispielsweise wie die USA daraus resultierende Rechtsunsicherheit im Grundstücksverkehr durch den Abschluss entsprechender Versicherungen abdecken (title-insurance),⁵ ist dem deutschen Grundbuchsystem mit Buchungszwang, gerade auch mit dem öffentlichen Glauben des Grundbuchinhalts, der Vorzug zu geben, insbes. weil für den Rechtsverkehr das staatlich organisierte Grundbuchsystem nicht teurer ist als die private Absicherung rechtlicher Risiken durch Versicherungen.⁶
- Voraussetzung der Anwendung des § 873 BGB ist, dass jedes am Rechtsverkehr teilnehmende Grundstück in einem amtlichen Verzeichnis, dem Liegenschaftskataster, sowie in einem mit ihm übereinstimmenden Grundbuch (§§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 GBO) geführt wird. Ein funktionsfähiges Grundbuch setzt ein funktionsfähiges Liegenschaftskataster voraus. Der Staat muss ferner Vorsorge treffen, dass die Amtsgerichte als für die Führung des Grundbuchs zuständigen Organe (§ 1 Abs. 1 GBO) organisatorisch und insbes. personell in der Lage sind, nach rechtsstaatlichen Grundsätzen die anfallenden Grundstücksgeschäfte in Zusammenarbeit mit den für ihre Beurkundung, Genehmigung und Abwicklung zuständigen Behörden, Gerichten und anderen Organen der Rechtspflege (insbes. Notare) zu einem reibungslosen Vollzug zu bringen.⁷

1 Motive zum BGB, Bd. 3, S. 19 ff.; Staudinger/*Chr. Heinze*, BGB, § 873 Rn 1, 2; Meikel/*Böhringer*, 10. Aufl. 2010, Einl. A 35 ff.

2 Motive zum BGB, Bd. 3, S. 9 ff.; sehr krit. dazu v. *Gierke*, Entwurf eines BGB (Leipzig 1889), S. 311 ff.; eingehend Meikel/*Böhringer*, Einl. A 29 ff.; Bauer/Schaub/*Bauer*, GBO, AT A Rn 42; *Güthe/Triebel*, Einl. Rn 7 ff.; eingehend ferner *Aubert*, Beiträge zur Geschichte der deutschen Grundbücher, ZfRG Bd. XIV, 1; *Böhringer*, BWNotZ 1986, 1; 1989, 25; *ders.*, BWNotZ 1999, 161; *Stewing*, Rpfleger 1989, 445.

3 Meikel/*Böhringer*, 10. Aufl. 2010, Einl. A 4 ff.

4 Staudinger/*Chr. Heinze*, BGB, § 873 Rn 4; eingehend *Hedemann*, Die Fortschritte des Zivilrechts im XIX. Jh., Bd. II. Die Entwicklung des Bodenrechts von der franzö-

sischen Revolution bis zur Gegenwart. 1. Das materielle Bodenrecht (1930); 2. Die Entwicklung des formellen Bodenrechts (1935); *Schubert*, Die Entstehung der Vorschriften des BGB über Besitz und Eigentumsübergang (1966); *Baur*, Entwicklungstendenzen im Sachenrecht, JurJb 8, 19 (1977/78); *Baur*, Die gegenseitige Durchdringung von privatem und öffentlichem Recht im Bereich des Bodeneigentums, in: FS Sentis, 1977, S. 181.

5 Meikel/*Böhringer*, 10. Aufl. 2010, Einl. A 59 ff.

6 *Eickelberg*, Rpfleger 2013, 253; eingehend auch *Wagemann*, Funktion und Bedeutung von Grundstücksregistern (2002).

7 Zur Haftung des Dienstherrn bei mangelnder Personalausstattung des Grundbuchamtes und überlanger Verfahrensdauer BGHZ 170, 260 = NJW 2007, 830.

Aus dem Doppeltatbestand des § 873 BGB folgt zweierlei:

- Eine Rechtsänderung kann rechtsgeschäftlich weder allein durch Einigung (Ausnahme z.B. § 1154 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BGB) noch allein durch Grundbucheintragung stattfinden.
- Die Voraussetzungen und Wirkungen der dinglichen Rechtsänderung richten sich nach materiellem Recht (z.B. §§ 873, 875, 877 BGB). Die Voraussetzungen für die Vornahme und die Wirksamkeit der Grundbucheintragung richten sich nach Verfahrensrecht der GBO und ergänzend dem FamFG.

Ein Verfahrensverstoß allein verhindert nicht die materielle Rechtsänderung (vgl. § 19 GBO Rdn 2; vgl. § 20 GBO Rdn 4), wenn die Eintragung als solche wirksam ist und mit dem rechtsgeschäftlichen Willenselement der Beteiligten übereinstimmt. Fehlt es aber am rechtsgeschäftlichen Willenselement oder stimmt es nicht mit der Eintragung überein, bewirkt die Grundbucheintragung keine Rechtsänderung; es besteht mit der Eintragung eine Grundbuchunrichtigkeit, die durch §§ 891–893 BGB rechtliche Wirkungen entfalten kann.

II. Liegenschaftsrecht und seine Teilgebiete

Materielles Grundstücksrecht, Grundbuchverfahrensrecht, öffentliches Bodenrecht mit dazugehörigem Verfahrensrecht und Immobiliervollstreckungsrecht sind selbstständige Teilgebiete des Liegenschaftsrechts, die eine getrennte Kodifizierung erfahren und sich trotz ihrer engen Verflechtung eigenständig entwickelt haben. Sie unterscheiden sich nach Wesen, Voraussetzungen und Wirkungen voneinander, auch wenn sie sich letztlich ergänzen.⁸ Die engsten Verflechtungen bestehen freilich zwischen materiellem Grundstücksrecht des BGB und dem Grundbuchverfahrensrecht; das landesrechtliche Katasterrecht mit formellen Regelungen zum Liegenschaftskataster ist dabei notwendige Voraussetzung der Verkehrsfähigkeit eines Grundstücks durch Buchung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Das öffentliche Recht dringt besonders mit den Beschränkungen des Baurechts und des Bauordnungsrechts in das Grundstücksrecht ein, ist aber aus dem Grundbuch regelmäßig nicht ersichtlich (vgl. § 54 GBO; dazu siehe auch Rdn 9). Das Immobiliervollstreckungsrecht hat mit dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) wesentlich ein funktionierendes Grundbuch als Voraussetzung: Ein Grundstück kann nur dann zwangsversteigert werden, wenn es ordnungsgemäß gebucht ist⁹ und die Eigentums- und Belastungsverhältnisse klar und eindeutig sind.¹⁰

1. Begriffliches

„**Liegenschaftsrecht**“ umfasst als Oberbegriff das gesamte materielle und formelle Recht.¹¹ Unter „**Grundbuchrecht**“ versteht man heute meist nur das formelle Recht;¹² man sollte aber besser den Begriff *Grundbuchverfahrensrecht* verwenden (oder das Attribut „formelles“ voranstellen), um Unklarheiten zu vermeiden.¹³

2. Materielles Grundstücksrecht

Das **materielle Grundstücksrecht** regelt Voraussetzungen und Wirkungen einer dinglichen Rechtsänderung am Grundstück. Aus materiell-rechtlicher Sicht ist die inhaltliche Richtigkeit des Grundbuchs zu beurteilen. Materielles Grundstücksrecht ist im Wesentlichen im BGB, dem ErbbauRG und dem WEG enthalten. Aber auch die GBO enthält materielles Grundstücksrecht, so z.B. in den § 3 Abs. 1 S. 2 und § 49 GBO.¹⁴

8 Staudinger/*Chr. Heinze*, BGB, Vor §§ 873 ff. Rn 8 f.

9 BGH NJW 1973, 1077; BGH NJW-RR 2006, 662; BGH NJW-RR 2013, 789; Staudinger/*Picker*, BGB, § 891 Rn 25 ff., 31; *Demharter*, § 2 Rn 26; *Lemke/Schneider*, § 2 Rn 26 ff.; zur Besonderheit unklaren Grenzverlaufs BGH NJW 2014, 636 m. Anm. *Hasselblatt = ZfIR* 2014, 155 m. Anm. *Becker*; vorgehend OLG Brandenburg NZI 2012, 774.

10 Eingehend dazu *Böttcher/Keller/Schneider/Beenenken*, Das ZVG auf dem Prüfstand – Rechtsstatsachenforschung zum Reformbedarf des ZVG (2017).

11 Staudinger/*Chr. Heinze*, BGB, Vor §§ 873 ff. Rn 8.

12 *Ertl*, Rpfleger 1980, 1, 2; Staudinger/*Chr. Heinze*, BGB, Vor §§ 873 ff. Rn 24.

13 *Güthe/Triebel*, Einl. Rn 28 f.; *Heck*, Grundriß des Sachenrechts, § 35; *Triebel*, Materielles Grundbuchrecht (1937), S. 7; *Bauer/Schaub/Bauer*, AT A Rn 36.

14 *Güthe/Triebel*, Einl. Rn 28; *Bauer/Schaub/Bauer*, AT A Rn 36.

3. Grundbuchverfahrensrecht

- 7 Das Verfahren der Eintragung im Grundbuch wird durch das formelle Grundbuchrecht (**Grundbuchverfahrensrecht**) geregelt. Das Grundbuchverfahrensrecht regelt die Voraussetzungen einer Grundbucheintragung, welcher Form sie genügen muss und ob die Eintragung ordnungsgemäß erfolgt ist. Es ist im Wesentlichen in der GBO und ihren Ausführungsvorschriften (insbes. die gem. § 1 Abs. 4 erlassene GBV) enthalten. Grundbuchverfahrensrechtliche Normen finden sich allerdings auch im WEG (§ 7 Abs. 1, 2, 4 und 5, §§ 9 Abs. 1, 32 Abs. 2 S. 2, Abs. 3) und im ErbbauRG (§§ 14–17). Das formelle Grundbuchrecht ist nicht nur Teil des Liegenschaftsrechts, sondern auch des allgemeinen Verfahrensrechts, insbes. Teil der sog. freiwilligen Gerichtsbarkeit, für die das FamFG gilt (dazu Einl. § 2 Rdn 51 ff.).¹⁵

B. Funktionen des Grundbuchs

I. Grundbuchgrundstück als Basis

- 8 Das materielle Grundstücksrecht betrifft das Grundstück im Rechtssinne, das im Bestandverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen ist. Dieses „**Grundbuchgrundstück**“ ist nicht notwendig identisch mit dem katastertechnischen Flurstück und erst recht nicht mit dem Grundstück im Sinne des täglichen Sprachgebrauchs, dessen Grenzen sich nach der natürlichen Anschauung und nicht nach dem Ergebnis einer amtlichen Vermessung oder nach dem rechtlich maßgeblichen Inhalt des Grundbuchs richten (eingehend vgl. § 2 GBO Rdn 4 ff.).¹⁶

Der Buchungszwang wird im Grundbuchverfahrensrecht nicht lückenlos durchgehalten. Von der Buchung befreit sind nach § 3 Abs. 2 GBO die Grundstücke, deren Eigentum auch ohne Grundbucheintragung leicht feststellbar ist und die nur begrenzt dem Rechtsverkehr unterliegen. Jede Durchbrechung des Buchungszwanges, auch wenn sie mit öffentlichen Interessen begründet wird, führt aber zu Rechtsunsicherheit.¹⁷ Daher ist es begrüßenswert, wenn Grundstücke im Grundbuch gebucht sind, auch wenn sie nicht dem Buchungszwang unterliegen, bei Grundstücken des Bundes, der Länder und der Gebietskörperschaften ist dies regelmäßig der Fall.

II. Aufgaben des Grundbuchs

1. Abbildung dinglicher Rechte

- 9 Das Grundbuch bildet die privaten dinglichen Rechte an Grundstücken ab. Es soll über diese Rechtsverhältnisse möglichst erschöpfend und zuverlässig Auskunft geben.¹⁸ Das Grundbuch ist die Rechtsgrundlage für den Verkehr mit Grundstücken, Wohnungseigentum, Erbbaurechten oder selbstständigem Gebäudeeigentum (Art. 231 § 5 und Art. 233 § 4 EGBGB) und für die Beziehungen zwischen dem Eigentümer und den dinglichen Berechtigten, insbes. Grundpfandrechtsgläubigern.

2. Die drei Hauptwirkungen der Grundbucheintragung

- 10 Eine Grundbucheintragung beinhaltet drei Hauptwirkungen:¹⁹

- Die Konstitutivfunktion nach den §§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877, 883 Abs. 1, 899 Abs. 1 BGB.
- Hieraus folgt die Richtigkeitsvermutung gem. § 891 BGB.
- Hierauf basierend der öffentliche Glaube nach den §§ 892, 893 BGB.

Der Buchungszwang des § 873 BGB hat dabei als notwendige Folge die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs und seinen öffentlichen Glauben. Sie gewährleisten im Grundstücksrecht die Sicherheit des Rechtsverkehrs.

15 Ertl, Rpfleger 1980, 1. Zu den Rechtsquellen des Grundbuchverfahrensrechts *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, Rn 29 ff.; Staudinger/*Chr. Heinze*, BGB, Vor § 873 Rn 27 ff.; eingehend zur Anwendung des FamFG auch *Böttcher*, Rpfleger 2011, 53.

16 Staudinger/*Chr. Heinze*, BGB, Vor § 873 Rn 15 ff.

17 *Feyock*, Sonderheft der DNNotZ zum Deutschen Notartag 1956, 13, 21.

18 RGZ 61, 374, 377; 143, 159, 165; 145, 343, 354; OLG Hamm NJW 1986, 3213, 3214; *Meikel/Böttcher*, Einl. A.9.

19 *Meikel/Böttcher*, Einl. A 10 ff.

Der Buchungszwangs und die Richtigkeitsvermutung dienen dem rechtsgeschäftlichen Rechtsverkehr. Es ist daher Sache der Beteiligten selbst, die Richtigkeit des Grundbuchs zu gewährleisten. Das Grundbuchamt greift nicht etwa von Amts wegen ein, wenn eine Grundbuchunrichtigkeit vorliegt; eine berichtigende Eintragung erfolgt nicht von Amts wegen. Im Falle des sog. Grundbuchberichtigungszwangs nach §§ 82 ff. GBO etwa hat das Grundbuchamt die Beteiligten zur entsprechenden Grundbuchberichtigung anzuhalten, die Grundbuchberichtigung von Amts wegen ist seltenster Ausnahmefall (eingehend § 82a GBO Rdn 2 ff.). Selbst in dem Falle, bei welchem die Grundbuchunrichtigkeit auf einer Rechtsverletzung des Grundbuchamts beruht, wird eine entsprechende Eintragung nicht von Amts wegen rückgängig gemacht. Zur Verhinderung gutgläubigen Erwerbs und zur Vermeidung von Amtshaftungsansprüchen ist lediglich die Eintragung eines Amtswiderspruchs nach § 53 Abs. 1 S. 1 GBO geboten (siehe § 53 GBO Rdn 24 ff.).

3. Warn- und Schutzfunktion

Die **Warn- und Schutzfunktion** als weitere Aufgabe des Grundbuchs ist seit dem Vordringen öffentlich-rechtlicher Beschränkungen des Grundstücksrechts und insbes. der Grundstücksnutzung nur lückenhaft ausgeprägt.²⁰ Je mehr das öffentliche Recht in den privaten Grundstücksverkehr eingreift, desto dringender wird zur Verhinderung einer mit rechtsstaatlichen Grundsätzen (Art. 20 Abs. 3 GG) nicht in Einklang stehenden Unsicherheit im Grundstücksverkehr eine befriedigende Lösung des Problems, ob und wie das Grundbuch eine zusätzliche Warn- und Schutzfunktion gegenüber den Staatsbürgern übernehmen kann und muss.²¹ Das Grundbuch wäre aber überfordert, wenn es auch Auskunft über sämtliche öffentlichen Rechte, Lasten und Beschränkungen geben müsste oder wenn man an die Grundbucheintragung eine Vermutung oder Fiktion der Richtigkeit oder der Vollständigkeit von Rechtsverhältnissen öffentlichen Rechts knüpfen wollte.²² Gerade durch die landesrechtlich geregelte Baulast mit ihrer inhaltlichen Nähe zur Dienstbarkeit und ihrer Eintragung im Baulastenverzeichnis der örtlichen Verwaltungsbehörde²³ wird dies deutlich (siehe hierzu auch § 6 Einl. Rdn 170 ff.). Weitere praktische Fälle sind die Verfügungsbeeinträchtigungen und sog. Veränderungssperren im Flurneuordnungsverfahren oder Sanierungsverfahren (§ 144 BauGB).²⁴

11

III. Transparenz und Diskretion im Grundbuch

1. Rechtspolitik und Grundbuch

Fraglich ist, ob dem Grundbuch auch eine öffentliche Funktion der Verlautbarung von Rechtsverhältnissen zukommt oder künftig zukommen soll.²⁵ Diese Frage stellt sich vor allem vor dem Hintergrund gesellschaftlicher, rechts- und fiskalpolitischer Diskussionen um eine Transparenz von Erwerbsvorgängen und Eigentumsverhältnissen an Immobilien. Exemplarisch stellt sich die Frage hinsichtlich möglicher Geldwäschegegeschäfte sowie des Eigentums von „anonymen Gesellschaften oder Konzernen“ insbesondere an zu Wohnzwecken dienenden Immobilien. Rechtspolitisch reicht sie bis zur Forderung nach der Enteignung oder Vergesellschaftung solcher Eigentümer.

12

2. Der öffentliche Wille nach Transparenz

Der Aspekt der Geldwäsche ist bei Immobilientransaktionen durchaus relevant. Man mag dabei zunächst an den Fall der Angabe eines zu niedrigen Kaufpreises bei der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrages denken, um Notargebühren, Grundbuchgebühren und Grunderwerbsteuer zu sparen. Bekanntlich ist der beurkundete Vertrag als Scheingeschäft nach § 117 BGB nichtig, der in Wirklichkeit mit dem richtigen Kaufpreis geschlossene Vertrag ist wegen Formmangels nichtig

13

20 Instruktiv dazu Meikel/Böttcher, Einl A 14; Eickmann/Böttcher, Grundbuchverfahrensrecht, Rn 6.

21 Eingehend auch Flik, Rpfleger 1997, 333.

22 BGH NJW 1972, 488; BGH NJW 1973, 1278.

23 Eingehend Keller/Padberg, Nutzungsrechte an Grundstücken in den neuen Ländern (1996), S. 188 ff.

24 Siehe auch Meikel/Böhlinger, 10. Aufl. 2010, Einl. A 46 ff.; Meikel/Böttcher, Einl. A 14; MüKo-BGB/Mohr,

Vor § 1018 Rn 20; Staudinger/Picker, BGB, § 892 Rn 66; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, Rn 3 ff., 3195 ff.; Eickmann/Böttcher, Grundbuchverfahrensrecht, Rn 7; Meendermann/Lassek, NJW 1993, 424.; Masloh, NJW 1995, 1993; Michalski, MittBayNot 1988, 204.

25 Eingehend auch Keller, RpfStud 2021, 35.

(§§ 311b Abs. 1, 125 BGB).²⁶ Die Formnichtigkeit würde mit Eintragung des Erwerbers als Eigentümer in das Grundbuch geheilt (§ 311b Abs. 1 S. 2 BGB).²⁷ Eine weitergehende Nichtigkeit wegen Steuerhinterziehung nach § 134 BGB mit § 370 Abs. 1 Nr. 1 AO²⁸ oder wegen Sittenwidrigkeit nach § 138 BGB nimmt der BGH nur dann an, wenn die Erlangung der Steuervorteile der alleinige oder der Hauptzweck der vertraglichen Vereinbarung gewesen ist.²⁹

- 14** Die wirkliche Geldwäsche erfolgt aber umgekehrt, indem eine Immobilie in kurzer Zeit mehrfach an juristische Personen zu überhöhten Werten veräußert werden. Die Financial Intelligence Unit (FIU) analysiert als Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen³⁰ entsprechende Verdachtsmeldungen nach dem Geldwäschegesetz.³¹ An sie haben die nach § 2 GwG verpflichteten Institutionen und Personen Verdachtsmeldungen zu richten (§ 27 GwG). In ihren Jahresberichten stellt die FIU typische Fallgestaltungen von Immobilientransaktionen vor, bei welchen der Verdacht von Geldwäsche besteht. So interessant einzelne Sachverhalte sein mögen, und so sehr man im Einzelfall den Verdacht von Geldwäsche teilen mag, bleibt doch die FIU das Ergebnis oft schuldig. Diese Fragen mögen sich auch Notare stellen, die als sogenannte Verpflichtete nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG den besonderen Sorgfaltspflichten nach §§ 10 ff. GwG unterliegen und beispielsweise die Identität ihrer Mandanten feststellen müssen – für einen Notar schon wegen § 9 BeurkG nichts neues –, aber auch bei verstärkten Sorgfaltspflichten (§ 15 GwG) prüfen müssen, wer der wirtschaftlich Berechtigte einer Transaktion ist, und Informationen über die Herkunft von Vermögenswerten einholen müssen (§ 15 Abs. 5 lit. c) GwG). In jedem Fall hat der Notar die Überprüfung von Transaktionen und die Überwachung von Geschäftsbeziehungen in einem Umfang sicherzustellen, der es ermöglicht, ungewöhnliche oder verdächtige Transaktionen zu erkennen und zu melden (§ 14 Abs. 2 S. 2 GwG). Konsequenz hierzu verbietet § 16a GwG beim Grundstückserwerb mit einem vereinbarten Kaufpreis oder einer sonst vereinbarten Gegenleistung von mehr als 10.000 EUR die Barzahlung.³² Die unbare Entrichtung hat der Notar zu prüfen und er darf erst dann den Antrag auf Eigentumsumschreibung stellen (§ 16a Abs. 3 GwG). Die notarielle Prüfung ist nicht erforderlich, wenn die Entrichtung der Gegenleistung über ein Notaranderkonto vereinbart wird (§ 16a Abs. 4 GwG). Das kollidiert aber mit § 57 Abs. 2 Nr. 1 BeurkG, der diese Variante nur bei einem besonderen Sicherungsinteresse der Parteien zulässt, insbesondere um eine Überlastung mit Gebühren zu vermeiden.³³
- 15** Zweck des Geldwäschegesetzes ist es, Transaktionen aufzudecken, die mit un versteuerten Einkünften finanziert werden oder gar der Terrorismusfinanzierung dienen. Dahinter steht auch der Gedanke, dass stets eine natürliche Person als wirtschaftlich Berechtigter (§ 3 GwG) hinter einer Transaktion insbesondere durch juristische Personen oder Handelsgesellschaften steht. Dazu ist ein Transparenzregister eingerichtet (§§ 15 ff. GwG), das ursprünglich online einsehbar sein sollte³⁴ und mit der Überschrift „Wirtschaftlich Berechtigte eintragen, Einsicht nehmen und Unstimmigkeiten melden“ schon einen leicht denunziatorischen Charakter vermittelt. Der EuGH entschied allerdings mit Urte. v. 22.11.2022, dass die freie Einsicht in das Transparenzregister gegen Art. 7 (Achtung des Privat- und Familienlebens) sowie Art. 8 (Schutz personenbezogener Daten) der Charta der Grundrechte der Europäischen Union verstößt.³⁵ Die Einsichtnahme ist nunmehr geregelt in der Transparenzregistereinsichtnahmeverordnung (TrEinV) vom 16.3.2023.³⁶
- 16** Das Sanktionsdurchsetzungsgesetz II vom 19.12.2022³⁷ enthält mit Art. 1 ein Sanktionsdurchsetzungsgesetz, mit welchem eine neue Zentralstelle für Sanktionsdurchsetzung beim Bundesministerium für Finanzen geschaffen wird. Aufgabe der Zentralstelle ist es, die Durchsetzung der vom Rat der Europäischen

26 BGHZ 74/116 = NJW 1979, 1350 = Rpfleger 1979, 252; BGHZ 87, 150 = NJW 1983, 1610 = Rpfleger 1983, 306 (jeweils zur Falschbezeichnung eines Grundstücksteils); allgemein MüKoBGB/Armbrüster, § 117 Rn 28.

27 RGZ 60, 334, 340.

28 Motive zum BGB, Band I S. 210 ff.; MüKoBGB/Armbrüster, § 134 Rn 57 m.w.N.; differenzierend Staudinger/Sack/Seibl, BGB, § 134 Rn 286, 290 ff.

29 BGHZ 14, 25; BGH NJW 1965, 588; BGH NJW-RR 2002, 1527; BGH NJW-RR 2006, 283.

30 https://www.zoll.de/DE/FIU/fiu_node.html.

31 Gesetz über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten – Geldwäschegesetz vom 23.6.2017 (BGBl I

S. 1822); Gesetzentwurf mit Begründung vom 17.3.2017, BT-Drucks 18/11555.

32 Eingefügt durch Art. 4 Nr. 5 Sanktionsdurchsetzungsgesetz II vom 19.12.2022 (BGBl I, 2022, 2606).

33 NK-BGB/Grziwotz, Anh. § 925 ff. Rn 70 m.w.N.

34 <https://www.transparenzregister.de/treg/de/start;jsessionid=4BBDC232503D7B12497CE338F1C5B4B9.app21?0>.

35 EuGH NJW 2023, 199.

36 BGBl I 2023, Nr. 83.

37 Sanktionsdurchsetzungsgesetz II vom 19.12.2022 (BGBl I, 2022, 2606).

Union im Bereich der Gemeinsamen Außen- und Sicherheitspolitik beschlossenen wirtschaftlichen Sanktionsmaßnahmen im Inland zu gewährleisten und mit ausländischen Behörden bei der Durchsetzung dieser Sanktionsmaßnahmen zusammenzuarbeiten (§ 1 Abs. 1 SanktDG). Es wird dazu auch ein Vermögensregister für „verdächtige“ Personen und Gesellschaften eingeführt (§ 14 SanktDG). Begleitend dazu wurde das Geldwäschegesetz umfassend erweitert, insbesondere zur Stärkung des sogenannten Transparenzregisters. Dieses soll auch Angaben zu Immobilienbesitz enthalten (§ 19a GwG). Dazu sollten die Grundbuchämter bis 31.7.2023 die erforderlichen Daten übermitteln, soweit diese auf Basis bereits verfügbarer strukturierter Daten vorliegen (§ 19b GwG).³⁸

3. Der private Wille nach Diskretion

Gerade der Gedanke, hinter jeder Transaktion einer juristischen Person müsse auch eine natürliche Person als wirtschaftlich Berechtigter stehen, ist Ausdruck aktuellen gesellschaftlichen und politischen Zeitgeistes, der das Immobilieneigentum juristischer Personen als mindestens verdächtig empfindet. Noch schlimmer ist es, wenn die juristische Person als „anonymer Konzern“ erscheint, bei welchem die Gesellschafterverhältnisse nicht mehr erkennbar sind. 17

Dagegen muss festgestellt werden, dass gerade das Rechtsinstitut der juristischen Person mit dem eingetragenen Verein (§§ 21 ff. BGB) als Urbild die rechtliche und auch wirtschaftliche Unabhängigkeit von den Mitgliedern oder Gesellschaftern als Wesenskern innehat.³⁹ Gerade beim eingetragenen Verein, aber noch stärker bei der Aktiengesellschaft als „kapitalistischem Verein“⁴⁰ ist die Trennung der juristischen Person von Vermögen und Haftung der einzelnen Mitglieder essentiell. Die Möglichkeiten, breit gestreut Kapital zu erhalten und zugleich unternehmerisches Haftungsrisiko zu minimieren, sind entscheidende Bausteine der Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung seit der späten Neuzeit.⁴¹ Es wäre zu einfach gedacht und nachgerade naiv, hinter jeder juristischen Person eine oder wenige natürliche Personen zu suchen oder hinter Publikumsgesellschaften stets Steuerhinterziehung und kapitalistische Ausbeutung zu vermuten. Konsequenter wäre es natürlich, den Grundstückserwerb seitens juristischer Personen oder Personengesellschaften zu verbieten und nur natürliche Personen als Rechtsinhaber zuzulassen. Dann wären wir mit unserer Rechts- und Wirtschaftsordnung wieder im Mittelalter. 18

Ein letzter Hort gesellschaftsrechtlicher Diskretion war die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) nach §§ 705 ff. BGB. Sie war und ist gerade als Besitzgesellschaft für Immobilien beliebt,⁴² weil sie den Gesellschaftern Vorteile bietet: Die gesamthänderische Bindung nach § 719 BGB schützt anders als bei der Bruchteilsgemeinschaft nach §§ 741 ff. BGB vor Veränderungen im Gesellschafterbestand,⁴³ die ertragsteuerliche Neutralität der Gesellschaft lässt Gewinne und Verluste unmittelbar den Gesellschaftern zugutekommen.⁴⁴ Bis 31.12.2023 wurden mangels Eintragung der Gesellschaft bürgerlichen Rechts in ein Gesellschaftsregister die Gesellschafter namentlich im Grundbuch benannt (dazu § 47 Rdn 36 ff.).⁴⁵ Wegen der durch § 12 GBO begrenzten Möglichkeit der Grundbucheinsicht konnten die Gesellschafter zumindest bezogen auf ihren Grundbesitz Diskretion walten lassen. Die durch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts⁴⁶ seit 1.1.2024 geltenden Regelungen zum Gesellschaftsregister für die GbR (§§ 707 ff. BGB) und die Neuregelung des § 47 Abs. 2 GBO haben auch diese Diskretion beseitigt (eingehend § 47 GBO Rdn 47 ff.). Weil die GbR nur noch dann grundbuchfähig ist, wenn sie im Gesellschaftsregister eingetragen ist, besteht ein faktischer Eintragungszwang für das Gesellschaftsregister und selbst die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als einfache und diskrete Gesellschaftsform hat ihre Unschuld verloren. 19

38 Eingehend: *Wilsch*, ZfIR 2023, 68.

39 Zu den historischen Grundlagen: *K. Schmidt*, Gesellschaftsrecht, § 8 II.

40 *K. Schmidt*, Gesellschaftsrecht, § 26 I. 2.

41 *K. Schmidt*, Gesellschaftsrecht, § 26 II. 1.

42 Zur Innengesellschaft von Eheleuten zwecks Anschaffung, Bezahlung und Nutzung einer selbstgenutzten Immobilie: BGH NJW-RR 1991, 422.

43 Eingehend: *MüKoBGB/Schäfer*, 8. Aufl. 2020, Vor § 705 Rn 124 ff.

44 Gesonderte und einheitliche Feststellung von Grundlagen für die Einkommensbesteuerung nach § 157 Abs. 2 oder §§ 179 ff. AO.

45 Umfassend: *Meikel/Böhlinger*, § 47 Rn 240 ff.

46 MoPeG v. 10.8.2021 (BGBl I, 2021, 3436).

4. Das Grundbuch im Widerstreit der Interessen

a) Die zivilrechtliche Aufgabe des Grundbuchs

- 20** Die Einrichtung des Grundbuchs und der Buchungszwang des § 873 BGB stellen für das Immobiliarsachenrecht und den Rechts- und Kreditverkehr ein hoch zu schätzendes Gut dar. Das Grundbuch gewährleistet mit seinem öffentlichen Glauben (§§ 891 ff. BGB) Rechtssicherheit und Rechtsklarheit und vermeidet Risiken, die bei einem lediglich fakultativ wirkenden Grundbuch oder gar bei losen Urkundensammlungen bestehen und mit teuren Ausfallversicherungen abgedeckt werden müssen (siehe Rdn 2). Die vielleicht hohen Kosten der Einrichtung und Führung des Grundbuchs durch die Justiz – die aber auch nicht geringen Gebühreneinnahmen unberücksichtigt – sind damit eine lohnende Investition des Staates in seine Rechts- und Wirtschaftsordnung.⁴⁷

Das Grundbuch ist ein genuin zivilrechtliches Instrument, es hat nicht die Aufgabe, öffentliche Lasten kundzutun (§ 54 GBO) oder wirtschaftliche Begleitumstände zu offenbaren. Dazu gehört, dass das Grundbuch nur sehr bedingt über die Lage eines Grundstücks Auskunft gibt, diese lediglich mittelbar durch Bezugnahme auf das Liegenschaftskataster und die amtliche Karte nach § 2 Abs. 2 GBO Grundbuchinhalt ist (siehe § 2 GBO Rdn 8). Dazu gehört auch, dass das Grundbuch wegen der Bestandteileigenschaft eines Bauwerks nach § 94 BGB keine verlässliche Auskunft über die Bebauung und Nutzung eines Grundstücks gibt. Die Angaben in Spalte 3c des Bestandsverzeichnisses nehmen nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (§ 2 GBO Rdn 16).⁴⁸

Dass das Grundbuch dabei nicht immer die Interessen des Immobiliengewerbes bedient, ist hinzunehmen. Es ist etwa nicht Aufgabe des Grundbuchs, den Wert einer Immobilie oder Wertentwicklungen darzustellen. Daher ist als Grundlage der Eintragung des rechtsgeschäftlichen Erwerbs in Abteilung I Spalte 4 das Datum der Auflassungserklärung (§§ 873, 925 BGB) einzutragen, nicht etwa das eines Kaufvertrages. Oftmals werden aber auch entsprechend § 44 Abs. 2 GBO der Notar und die UVZ (früher URNr.) angegeben, wofür aber kein Anlass besteht (siehe § 44 GBO Rdn 28; § 9 GBV Rdn 8). Die Angabe der Auflassung erfordert keine inhaltliche Bezugnahme im Sinne von § 874 BGB und § 44 Abs. 2 GBO, und das bloß schnellere Auffinden der Urkunde in der Grundakte zum Zwecke der Erforschung des schuldrechtlichen Erwerbgrundes ist nicht vom Zweck des Grundbuchs gedeckt. Für den Rechtsverkehr muss es lediglich aussagen, wer Eigentümer ist, nicht warum⁴⁹ und erst recht nicht auf Grund welchen schuldrechtlichen Kausalgeschäfts.

b) Muss das Grundbuch dem öffentlichen Willen nach Transparenz folgen?

- 21** Dies führt zur Frage, ob das Grundbuch in seiner Konzeption und seinem Inhalt dem gesellschaftlichen Willen nach Transparenz wirtschaftlicher Vorgänge folgen muss. De lege lata lautet die Antwort sicherlich: Nein. Das schließt nicht aus, de lege ferenda das Grundbuch für weitere Tatbestände zu öffnen. Man könnte es beispielsweise mit dem Liegenschaftskataster zusammenführen⁵⁰ oder auch schuldrechtliche Kausalgeschäfte zum Gegenstand der Publizität machen. Wollte man beim Eigentum juristischer Personen oder Personengesellschaften den oder die wirtschaftlich Berechtigten darstellen, wäre auch eine Verknüpfung mit dem Transparenzregister nach §§ 15 ff. GwG oder wenigstens dem Handelsregister denkbar.

Dies alles bedürfte bundesgesetzlicher Regelung, da die Transformation des Grundbuchs in ein allgemeines Liegenschafts-Informationssystem auch Grundlagen des bürgerlichen Rechts betrifft und damit der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes unterliegt (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG). Es wäre das Grundbuch dann aber kein genuin zivilrechtliches Register mehr. Es wäre auch die Unabhängigkeit der Grundbuchführung gefährdet, denn der Gesetzgeber des BGB und der Grundbuchordnung legte mit § 1

47 Eingehend: *Eickelberg*, Rpfleger 2013, 253.

48 *Staudinger/Picker*, BGB, § 891 Rn 1.

49 BGHZ 7, 64 (Nichtigkeit der Grundbucheintragung, die „mit vorgehaltener Pistole“ durch einen Oberst der Sowjetarmee in einem ehemaligen Westsektor Berlins erzwungen wurde).

50 In der ehemaligen DDR wurden Grundbuch und Liegenschaftskataster durch den sogenannten Liegenschaftsdienst als Verwaltungsbehörde geführt; dazu *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, 12. Aufl. 2001, Rn 54a; eingehend *Moser-Meridian/Flik/Keller*, Das Grundbuchverfahren in den neuen Bundesländern, 3. Aufl. 1995, Rn 1 ff., 98 ff.; v. *Schuckmann*, Rpfleger 1991, 139.

GBO das Grundbuch bewusst in die Hände der auch seinerzeit schon einigermaßen unabhängigen Justiz.⁵¹ Zivilrechtliche Erwerbsvorgänge gehören in die Hand der Justiz, nicht in die Zuständigkeit einer weisungsgebundenen Verwaltungsbehörde.

5. Transparenz und Grundbucheinsicht

a) Die Begrenzung der Einsicht auf berechtigtes Interesse

Die Beschränkung der Grundbucheinsicht auf ein berechtigtes Interesse durch § 12 GBO ist Ausdruck der Funktion des Grundbuchs als Instrument des Zivilverfahrensrechts.⁵² Die Grundbucheinsicht etwa des Notars vor einer Beurkundung nach § 21 BeurkG gewährleistet ebenso Rechtssicherheit wie das Erfordernis der Voreintragung im Grundbuchverfahren (§ 39 GBO).⁵³ Dass lediglich wirtschaftliche Interessen wie eine mögliche Kaufabsicht ein berechtigtes Interesse an einer Einsicht nicht begründen, ist ebenso allgemein bekannt wie verständlich (§ 12 GBO Rdn 5).⁵⁴ Wer möchte schon als Grundstückseigentümer von fremden Personen ungefragt darauf angesprochen werden, ob er seine Immobilie veräußern wolle?

Gesetzgeberischer Reformbedarf wird gerne mit Verweis auf ausländische Rechtsordnungen begründet. So hat bekanntlich Österreich sowohl ein technisch hochentwickeltes wie auch allgemein öffentliches Grundbuchsystem.⁵⁵ Ein allgemeiner Verweis auf ausländische Rechtsordnungen ist für sich genommen aber untauglich und stellt kein sachliches Argument für und wider eine Regelung dar. Denn es gibt zahlreiche Länder, die es wieder anders machen. Stets ist zu untersuchen, aus welcher historischen Entwicklung ein Tatbestand hervorging, welche – auch gesellschaftsrechtlichen Entwicklungen – er nahm und wie er im eigenen Land rezipiert wird.⁵⁶

b) Datenhoheit und Datensparsamkeit

Das Postulat nach Transparenz bei Transaktionen und Rechtsinhabern kollidiert mit dem privaten Interesse des Rechtsinhabers an der Diskretion über seine Eigentums- und Rechtsverhältnisse. Dieses private Interesse ist Ausdruck des Rechts auf informationelle Selbstbestimmung als Ausfluss des allgemeinen Persönlichkeitsrechts aus Art. 2 Abs. 1 GG. Das Recht gewährleistet dem Einzelnen die Befugnis, selbst über die Preisgabe und Verwendung persönlicher Daten zu entscheiden.⁵⁷ Insofern entspricht die mehr als einhundert Jahre alte Vorschrift des § 12 GBO den Anforderungen modernen Verfassungsrechts. Die Führung des Einsichtsprotokolls nach § 12 Abs. 4 GBO mit § 46a GBV gewährleistet ebenso die Wahrung des Grundrechts aus Art. 2 Abs. 1 GG.⁵⁸ Auch erfüllt § 12 GBO die Anforderungen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO).⁵⁹ Art. 5 ff. DSGVO verlangen, dass personenbezogene Daten rechtmäßig und transparent sowie in nachvollziehbarer Weise verarbeitet werden. Die Grundbucheinsicht unter den Voraussetzungen des § 12 GBO entspricht diesen Anforderungen (siehe § 12 GBO Rdn 3). Wollte man das Grundbuch zu einem öffentlichen Register machen, wäre danach einerseits zu fragen, ob ein solcher Eingriff in das individuelle Grundrecht aus Art. 2 Abs. 1 GG geeignet, erforderlich und angemessen ist.⁶⁰ Andererseits wäre zu fragen, ob die Veröffentlichung des Grundbuchinhalts unter dem Aspekt der Datensparsamkeit aus Art. 5 Abs. 1 und Art. 6 Abs. 1 DSGVO erforderlich ist.

51 Dazu bereits: *Güthe/Triebe*, § 1 Rn 7, 8.

52 *Meikel/Böttcher*, § 12 Rn 1 ff.

53 Kritisch aber: *Meikel/Böttcher*, § 39 Rn 1, 2; *Eickmann/Böttcher*, Grundbuchverfahrensrecht, Rn 215.

54 *Meikel/Böttcher*, § 12 Rn 6 ff.; *Lemke/Schneider*, § 12 GBO Rn 15.

55 https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/Seite.600340.html.

56 Zur Grundbucheinsicht im digitalen Zeitalter *Böhringer*, ZfIR 2022, 536.

57 BVerfGE 65, 1 = NJW 1984, 419 (Volkszählung); BVerfGE 120, 274 = NJW 2008, 822 (Online-Durchsuchung); BVerfGE 130, 1 = NJW 2012, 907; *Maunz/Dürig/di Fabio*, GG, 2020, Art. 2 Rn 173 ff.; zur juristi-

schen Person als Träger des Grundrechts *Maunz/Düring/di Fabio*, GG, Art. 2 Rn 224; *Jarass/Pieroth*, GG, Art. 2 Rn 52 m.w.N.

58 *Böhringer*, Rpfleger 2014, 401; zur unzulässigen Bevorzugung einer Sparkasse gegenüber einer Bank bei der Anwendung von § 43 GBV: BVerfGE 64, 229 = NJW 1983, 2811 = Rpfleger 1983, 338.

59 Verordnung (EU) 2016/679 vom 27.4.2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (ABl L 119/1 vom 4.5.2016).

60 Allgemein zu den Schranken des Grundrechts: *Jarass/Pieroth*, GG, Art. 2 Rn 53 ff.

c) Einsichtsgewährung aufgrund öffentlichen Interesses?

- 24** Zuletzt stellt sich die Frage, wann ein besonderes öffentliches Interesse an völliger Transparenz des Grundbuchinhalts oder wenigstens an Grundbucheinsicht besteht. Erörtert wird dies zumeist am Interesse der Presse an einer Grundbucheinsicht.⁶¹ Dabei darf die Pressefreiheit des Art. 5 Abs. 1 S. 2 GG nicht pauschal und schrankenlos als Argument für ein Einsichtsrecht herangezogen werden. Auch die Pressefreiheit unterliegt kollidierenden Schranken durch die Grundrechte anderer.⁶²

Prominent hatte der BGH im Jahre 2011 über die Grundbucheinsicht beim damaligen Bundespräsidenten zu entscheiden, durch welche ein Journalist durch Einsicht in Abteilung III des Grundbuchs die Finanzierung der Immobilie herauszufinden glaubte.⁶³ Der BGH betonte unter Verweis auf Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dass in einer Abwägung der Grundrechte das Interesse der Presse an der Kenntnisnahme des Grundbuchinhalts sich als gegenüber dem Persönlichkeitsrecht der Eingetragenen vorrangig erweist, wenn es sich um eine Frage handelt, die die Öffentlichkeit wesentlich angeht – was vorliegend mit Blick auf die herausgehobene politische Stellung eines der Eigentümer der Fall war – und wenn die Recherche der Aufbereitung einer ernsthaften und sachbezogenen Auseinandersetzung dient.⁶⁴ Dabei darf das Grundbuchamt auch keine Vorauswahl treffen, indem es Einsicht nur auf bestimmte Abteilungen des Grundbuchs gewährt.⁶⁵ Zu einer solchen Beurteilung ist das Grundbuchamt jedenfalls dann nicht befugt, wenn sich die journalistische Recherche nach dem Inhalt des Gesuchs auf einen Sachverhalt bezieht, der nicht durch eine unmittelbar aus dem Inhalt des Grundbuchs zu erzielende Information zu klären ist. In einem solchen Fall darf das Grundbuchamt der Presse nicht vorschreiben, welche Teile des nach § 12 Abs. 1 S. 1 GBO in seiner Gesamtheit – wenn auch beschränkt durch das Erfordernis eines berechtigten Interesses – der Kenntnisnahme durch Dritte zugänglichen Grundbuchs für die Recherche von Nutzen sein können.⁶⁶ Ob im Rahmen der Abwägung der Grundrechte dem betroffenen Eigentümer rechtliches Gehör gewährt werden soll, klärte der BGH leider nicht. Überwiegend wird die Gewährung rechtlichen Gehörs vor einer Einsicht abgelehnt.⁶⁷ Soweit aber eine Gefährdung des Recherchezweckes nicht zu befürchten ist, sollte sie in Betracht gezogen werden (dazu § 12 GBO Rdn 15). Immerhin erklärte der Betroffene in einem späteren Fernsehinterview, dass er bis zur Entscheidung des BGH von dem Begehren auf Grundbucheinsicht keinerlei Kenntnis hatte. Und unabhängig davon fragt sich der des Grundbuchwesens kundige Leser, was denn mit einer Einsichtnahme in Abteilung III des Grundbuchs wirklich festgestellt werden wollte. Die Finanzierung einer Immobilie muss erstens keineswegs grundbuchlich gesichert werden. Hätte zweitens der Eigentümer die Finanzierungsverhältnisse verschleiern wollen, hätte er dies legal beispielsweise durch Bestellung und Abtretung einer Eigentümerbriefgrundschuld (§§ 1196, 1192, 1154 Abs. 1 BGB) tun können. Die Meinung, aus Eintragungen in Abteilung III könne man zwingend auf Finanzierungsverhältnisse schließen, ist schon arg naiv.

- 25** Mit Beschluss vom 9.1.2020 lehnte der BGH dagegen das Einsichtsgesuch eines Mitglieds des Abgeordnetenhauses von Berlin ab.⁶⁸ Im Sachverhalt der Entscheidung des KG erreichte die in hohem Maße kontrovers geführte politische Debatte um Enteignungen oder die Vergesellschaftung privater Grundstückseigentümer und Wohnungsunternehmen im Land Berlin auch das Grundbuchrecht. Das Einsichtsbegehren wurde auf Art. 45 Abs. 2 der Berliner Verfassung gestützt, wonach jeder Abgeordnete das Recht hat, Einsicht in Akten und sonstige amtliche Unterlagen der Verwaltung zu nehmen. Die Einsichtnahme darf danach nur abgelehnt werden, soweit überwiegend öffentliche Interessen einschließlich des Kernbereichs exekutiver Eigenverantwortung oder überwiegende private Interessen an der Geheimhaltung dies zwingend erfordern. Das Einsichtsbegehren hatte konkret den Zweck, zu erforschen, welche Unter-

61 Allgemein: BVerfG NJW 2001, 503 = Rpfleger 2001, 15; Meikel/Böttcher, § 12 Rn 6; Demharter, § 12 Rn 10.

62 Jarass/Pieroth, GG, Art. 5 Rn 39 ff. m.w.N.

63 BGH NJW-RR 2011, 1651 = ZfIR 2011, 822 m. Anm. Böttcher, ZfIR 2011, 812; weitere Fälle: OLG Stuttgart IMR 2012, 391 m. Anm. Grziwotz (Grundstücksübertragung unter Familienangehörigen im Vorfeld der Insolvenzeröffnung über das Vermögen der Familie Schlecker); OLG Düsseldorf FGPrax 2016, 8 m. Anm. Keller = NJW 2016, 89 = Rpfleger 2016, 151 (Grundstücksgeschäfte einer Sparkasse); OLG München NJW-RR 2017, 168 (Ein-

sicht in Wohnungs-/Teileigentumsgrundbuch bei Betrieb eines Versandladens mit neonazistischem Propagandamaterial).

64 BGH NJW-RR 2011, 1651, Begr. Rn 8.

65 BGH NJW-RR 2011, 1651, Begr. Rn 10 ff.

66 BGH NJW-RR 2011, 1651, Begr. Rn 12.

67 Meikel/Böttcher, § 12 Rn 82; Lemke/Schneider, § 12 Rn 70.

68 BGH NJW 2020, 1511 = Rpfleger 2020, 448; vorgehend KG FGPrax 2019, 150 m. Anm. Keller; dazu auch Gmeiner, Rpfleger 2020, 1.

nehmen Eigentümer einer Gesamtheit von Wohnimmobilien sind, um der Forderung nach ihrer möglichen Vergesellschaftung Ausdruck verleihen zu können. Zutreffend lehnte der BGH eine Grundbucheinsicht ab. Einem Abgeordneten des Deutschen Bundestages oder der Volksvertretung eines Landes steht nämlich nicht allein aufgrund seiner Stellung als Abgeordneter ein Anspruch auf Grundbucheinsicht zu. Die Kontrollfunktion der Parlamente gegenüber Regierung und Verwaltung kann ein öffentliches Interesse an der Grundbucheinsicht nur begründen, wenn die Grundbucheinsicht der Aufklärung von Missständen oder Fehlverhalten im Bereich der Exekutive dient und nicht lediglich allgemeinen Informationszwecken.

Schwierig ist die Abgrenzung zwischen sachlichem öffentlichem Interesse und Berichterstattung des Boulevardjournalismus: Beispiel ist ein Sachverhalt, der seriöse sachliche Berichterstattung zum Gegenstand haben kann, vielleicht aber auch in den Bereich der sog. Regebogenpresse gehört. Der seinerzeit amtierende Bundesgesundheitsminister erwarb zusammen mit seinem Ehemann im Sommer 2020 eine Immobilie im vornehmen Berliner Stadtteil Dahlem. Die Berliner Tageszeitung „Tagesspiegel“ wollte den Kaufpreis wissen, der Minister versuchte dies über den Weg des Presserechts mit einstweiliger Verfügung vergleichbar zu verhindern. Das zuständige AG bestätigte die Grundbucheintragung und teilte auch den Kaufpreis mit.⁶⁹ Der „Tagesspiegel“ vermutete Unregelmäßigkeiten bei der möglichen Finanzierung, die Berichterstattung hierzu ist aber vage geblieben. Wenige Wochen später wurde berichtet, dass der Minister einem befreundeten Geschäftsführer einer Beratungsfirma eine Eigentumswohnung abgekauft habe. Der Freund wurde später zu einem hohen Gehalt als Berater in das Bundesministerium berufen.⁷⁰ Auch hier gab das AG bereitwillig Auskunft zum Kaufpreis. Unabhängig von der Frage, ob in diesen Fällen ein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht bestand, verwundert es, dass die Modalitäten des jeweiligen Kaufvertrages, die ja gar nicht Inhalt des Grundbuchs sind, mitgeteilt wurden. Zwar ist es üblich, dass schon bei Eintragung der Auflassungsvormerkung der schuldrechtliche Vertrag vorgelegt wird, der durch ihn begründete Anspruch ist ja Gegenstand der Vormerkung. Auch mag es üblich sein, die Auflassung im Kaufvertrag zu erklären. Zwingend ist das aber nicht, und das schuldrechtliche Kausalgeschäft wie erst recht der Kaufpreis sind nicht Bestandteil der Grundbucheintragung. Im Rahmen der Eigentumsbeschreibung nach § 20 GBO ist er völlig unwichtig und für das Grundbuchamt letztlich nur zur Bestimmung des Geschäftswerts für die Eintragungsgebühr nach GNotKG KV 14110 relevant. Die bereitwillige Auskunft über den Kaufpreis einer Immobilie ist daher nicht Gegenstand der Einsicht nach § 12 GBO. Auch wenn der BGH zutreffend betont, die Einsicht erstreckt sich auch auf die Grundakten, ist fraglich, ob damit jeder Inhalt der Grundakte von § 12 GBO gedeckt ist. Um dies zu vermeiden, können die Notare die Ausfertigung der Erwerbssurkunde zur Eintragung der Vormerkung nur auszugsweise (ohne Kaufpreisangabe) dem Grundbuchamt vorlegen oder die Auflassung gleich getrennt vom schuldrechtlichen Grundgeschäft beurkunden.⁷¹

26

IV. Bedeutung der Grundbucheintragung dinglicher Rechte

1. Grundsatz

Die Eintragung in das Grundbuch hat folgende Bedeutungen:⁷²

27

- Sie ist **Publizitätsakt**, der das vorgenommene **Rechtsgeschäft vollendet** (§§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB), vergleichbar dem Besitzwechsel nach § 929 S. 1 BGB bei beweglichen Sachen,
- Sie schafft die **Basis der gesetzlichen Vermutung** des § 891 BGB, vergleichbar dem Besitz (bzw. der Besitzverschaffungsmacht) bei beweglichen Gegenständen, und

⁶⁹ Tagesspiegel vom 15.8.2020 und vom 25.11.2020.

⁷⁰ Tagesspiegel vom 22. und vom 23.12.2020.

⁷¹ Zur Erteilung von Ausfertigungen einer Grundstückskaufvertragsurkunde mit Auflassungserklärung BGH DNotZ 2020, 522 = MittBayNot 2020, 483 m. Anm. Greger.

⁷² Eingehend zur Bedeutung des Grundbuchs im Grundstücksverkehr insbes. aus älterer Literatur Bruhn, Rpfleger 1948, 6; ders., Rpfleger, 1949, 203; ders., Rpfleger 1949, 539; ders., Rpfleger 1951, 64; ders., Rpfleger 1951, 147; ders., Rpfleger 1951, 399; Haegeler, Rpfleger 1949, 247; Weber, DNotZ 1950, 88; Hieber, DNotZ 1950, 116;

Heseler, NJW 1950, 521; Giese, DNotZ 1951, 390; Weitmaier, DNotZ 1951, 486; v. Spreckelsen, DNotZ 1952, 457; Weber, DNotZ 1955 453; Pikalo, DNotZ 1957, 227; Schönfeld, JZ 1959, 140; Westermann, JuS 1963, 1; Seidl, DNotZ 1964, 67; Haegeler, Rpfleger 1964, 3; Lutter, AcP 164 (1964) 122; Wacke, ZZP 1969, 377; Wiegand, JuS 1975, 205; Reithmann, DNotZ 1979, 67; Sachse, NJW 1979, 195; Walter, JA 1981, 322; Kollhosser, JA 1984, 558; 1984, 714; Berg, MittBayNot 1988, 197; Michalski, MittBayNot 1988, 204.

- sie ist **Grundlage des Schutzes durch den öffentlichen Glauben** des Grundbuchs nach den §§ 892, 893 BGB bei Verfügungen über eingetragene Rechte und bei Leistungen an den Eingetragenen.⁷³

2. Tatbestands- und Rechtsscheinwirkung

- 28** Eintragungen in das Grundbuch haben eine **Tatbestands-** (§§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB) und **Rechtsscheinwirkung** (§§ 891–893 BGB), grundsätzlich aber keine materielle Rechtskraftwirkung (siehe § 2 Einl. Rdn 106 ff.); Eintragungen bewirken die Rechtsänderung nur, wenn die übrigen materiellrechtlichen Voraussetzungen (Einigung, Aufhebungserklärung) vorliegen.⁷⁴

3. Rechtsändernde und berichtigende Eintragungen

- 29** Die Unterscheidung zwischen rechtsändernden und berichtigenden Eintragungen ist für die Frage relevant, ob das Grundbuch durch die Eintragung richtig oder unrichtig geworden ist. Zwar ist dies im Hinblick auf die Bewilligung selbst nicht relevant, denn eine Rechtsänderung kann auch aufgrund einer Berichtigungsbewilligung herbeigeführt werden, wie auch das Grundbuch berichtigt werden kann aufgrund einer Bewilligung, die eine Rechtsänderung intendierte. Von Bedeutung ist hier der Wortlaut des Eintragungsvermerks:⁷⁵ Lässt er allein auf eine Berichtigung schließen, tritt keine Rechtsänderung ein, auch wenn die materiell-rechtlichen Voraussetzungen im Übrigen (§§ 873 Abs. 1, 875 Abs. 1, 877 BGB) gegeben sind (siehe § 22 GBO Rdn 8).⁷⁶ Sollte laut des Eintragungsvermerks unzweifelhaft eine konstitutive Eintragung vorgenommen werden, ist keine wirksame Berichtigung anzunehmen.⁷⁷ Auf diese Weise kann auch die Art der Bewilligung (Änderungs- oder Berichtigungsbewilligung) eine Rolle spielen, da das Grundbuchamt diejenige Art Eintragung vornehmen will, die mit der Bewilligung beabsichtigt wird. Bei der **Löschung** eines Rechts aufgrund Bewilligung soll stets genügen, wenn in der Bewilligung die Löschung gestattet wird, weil es einerlei sei, ob das Recht tatsächlich bereits erloschen sei oder infolge der Eintragung des Lösungsvermerks aufgrund einer Löschungsbewilligung erlöschen soll.⁷⁸ Aus dem Wortlaut des Eintragungsvermerks „Gelöscht am ...“ ist hier im Übrigen nichts herleitbar. Dem kann so pauschal aber nicht zugestimmt werden: Für das Erlöschen eines Rechts ist nicht eine Löschungsbewilligung, sondern eine Aufgabeerklärung notwendig (§ 875 Abs. 1 S. 1 BGB). In einer Löschungsbewilligung in Form der Änderungsbewilligung liegt natürlich auch die notwendige materiell-rechtliche Erklärung. Konzediert der Berechtigte dagegen lediglich das Nichtbestehen seines Rechts in einer Berichtigungsbewilligung, so mag es sich zwar oft genauso verhalten, allein es ist nicht zwingend, dass er damit auch das Recht aufgibt, wenn ihm gar nicht bewusst ist, dass mit seiner Erklärung diese Rechtsfolge verbunden ist. Instruktiv ist hierzu ein Fall des BayObLG,⁷⁹ bei welchem der Insolvenzverwalter die Löschung einer von der Rückschlagsperre des § 88 InsO betroffenen Sicherungshypothek nach §§ 866, 867 ZPO beantragt und bewilligt hatte und das BayObLG annahm, die Sicherungshypothek sei analog § 868 ZPO zur Eigentümergrundschuld geworden.⁸⁰ Es hatte dabei in seiner Begründung ausgeführt, der Insolvenzverwalter sei sich wohl nicht bewusst gewesen, dass er mit seiner Erklärung (konstitutiv) ein Eigentümerrecht aufhebe.

V. Eintragungsarten

- 30** Inhaltlich ist bei Eintragungen zu unterscheiden zwischen

- Rechtsverhältnissen und tatsächlichen Angaben über das Grundstück (§ 6 GBV) und den Berechtigten (§ 15 GBV) und

73 Staudinger/*Picker*, BGB, § 892 Rn 11 ff.; § 893 Rn 1.

74 Nach den Grundbuchsrechtsordnungen der Hansestädte Hamburg und Lübeck sowie in Mecklenburg vor Inkrafttreten des BGB hatte die Eintragung formale Rechts- oder Bestandskraft; dazu Prot. der Sitzung v. 16.10.1875, abgedr. bei *Jakobs/Schubert*, Beratung BGB §§ 854–1017, S. 70; siehe auch Prot. der Sitzungen v. 11. und 13.10.1876, abgedr. a.a.O., S. 90, 92; *Johow*, Begründung Vorentwurf Sachenrecht, S. 186, abgedr. bei *Schubert*, Vorlagen der Redaktoren, Sachenrecht I, S. 310; *Planck/Strecker*, BGB, S. 15; Motive zum BGB, Bd. 3, S. 15.

75 *Güthe/Triebe*l, § 19 Rn 24, § 22 Rn 8 ff.

76 *Güthe/Triebe*l, § 22 Rn 11.

77 *Güthe/Triebe*l, § 22 Rn 9.

78 *Meikel/Böttcher*, § 22 Rn 106 a.E.; *Eickmann/Böttcher*, Grundbuchverfahrensrecht, Rn 363; *Schöner/Stöber*, Grundbuchrecht, Rn 368.

79 BayObLG ZIP 2000, 1263; dazu *Keller*, ZIP 2000, 1324.

80 Nach BGHZ 166, 74 soll die Hypothek materiell-rechtlich erlöschen, eingehend K. Schmidt/*Keller*, InsO, § 88 Rn 40 ff.

- dinglichen Rechten, Vormerkungen, Widersprüchen, Verfügungsbeschränkungen, Vermerken mit sachenrechtlicher Bedeutung und Vermerke sonstiger Art (siehe § 6 Einl. Rdn 3, 38, 57, 77).

Hinsichtlich der Typen von Eintragungen ist zu unterscheiden zwischen

- Eintragungen im eigentlichen Sinne einschließlich Löschungen von Rechten (vgl. Rdn 61 ff.),
- eintragungsbedürftigen und eintragungsfähigen Eintragungen (vgl. Rdn 64 ff.),
- richtigen und unrichtigen Eintragungen (siehe § 2 Einl. Rdn 120 ff., 132 ff.) sowie
- wirksamen und unwirksamen Eintragungen (siehe Rdn 66 ff.).

C. Materielle und verfahrensrechtliche Erklärungen

I. Wechselwirkungen des materiellen und formellen Rechts

1. Verwirklichungsfunktion des Verfahrensrechts

Das Grundbuchverfahrensrecht dient der Verwirklichung des materiellen Rechts, indem es die notwendige Eintragung herbeiführt (siehe Rdn 10). Es hat daher eine **dienende Funktion**⁸¹ und muss sich dem materiellen Recht unterordnen, wo es mit diesem in Konflikt zu geraten droht. Es gilt ebenso wie für die ZPO oder die StPO: Die Verfahrensbestimmungen der Prozessordnungen sind Hilfsmittel für die Verwirklichung oder Wahrung von Rechten; dabei soll die Durchsetzung des materiellen Rechts so wenig wie möglich an Verfahrensfragen scheitern.

31

Das bedeutet aber nicht, einer mehr oder minder konsequenten Subsidiarität oder gar immanenten Pflicht zur Missachtung des Grundbuchverfahrensrechts das Wort zu reden. Die Lösungen für Probleme sind weiterhin zunächst im Verfahrensrecht zu suchen.⁸² Dies gilt insbes. dort, wo das Verfahrensrecht an die Form einer Erklärung höhere Anforderungen stellt als das materielle Recht. Zwar bedarf die Einigung nach § 873 BGB grundsätzlich keiner bestimmten Form, die Eintragungsbewilligung nach § 19 GBO bedarf aber selbstverständlich mindestens öffentlich-beglaubigter Form (§ 29 Abs. 1 S. 1 GBO). Auch kann ein schuldrechtlicher Vertrag nach den Regeln des BGB lediglich mündlich geschlossen werden. Wenn der Kläger im Zivilprozess das Zustandekommen aber nicht beweisen kann, weil der Vertragspartner dies bestreitet und kein Zeugenbeweis erbracht werden kann, wird er seine Klage aber dennoch verlieren. Auch hier zeigt sich, dass das Verfahrensrecht im Interesse der Rechtssicherheit formell höhere Anforderungen stellen darf als das materielle Recht. Das Verfahrensrecht darf gerade hinsichtlich seiner Formerfordernisse nicht beliebig missachtet werden, um einem vermeintlich höheren Ziel zum Erfolg zu verhelfen. Zum Tragen kommt das Verhältnis zum materiellen Recht in solchen Fällen, in denen das Verfahrensrecht schweigt oder in denen es für zwei Lösungswege offen ist. Dann muss derjenige Weg gegangen werden, der die Ziele und Wertungen des materiellen Rechts beachtet und ihnen zum Durchbruch verhilft. Zu nennen sind bspw. die Fragen, ob der Rechtserwerb nach § 878 BGB stattfinden kann, wenn der verlierende Teil den Antrag gestellt hat, oder ob das Grundbuchamt in Kenntnis der bestehenden Grundbuchunrichtigkeit einen Erwerb kraft öffentlichen Glaubens durch Vornahme der Eintragung ermöglichen darf.

32

2. Materielle Wirkungen von Grundbucherklärungen

Verfahrensrechtliche Grundbucherklärungen können materielle Nebenwirkungen haben: Die Aushändigung der Eintragungsbewilligung bewirkt Bindung an die Einigung (§ 873 Abs. 2 Fall 4 BGB). Die Eintragungsbewilligung kann Grundbuchinhalt werden und dadurch am öffentlichen Glauben teilnehmen (sog. mittelbare Eintragung § 874 BGB, § 44 Abs. 2 GBO). Die Einreichung des Antrags beim Grundbuchamt beeinflusst die Wirksamkeit von Verfügungsbeschränkungen für die konkrete Verfügung (§ 878 BGB) und den Umfang des Schutzes durch den öffentlichen Glauben (§ 892 Abs. 2 BGB). Die durch § 17 GBO vorgeschriebene Reihenfolge der Erledigung von Eintragungsanträge nach dem Zeitpunkt des Antragseingangs entscheidet nach § 879 Abs. 1 BGB über den Rang dinglicher Rechte (vgl. auch § 45 Abs. 1, 2 GBO).

33

81 Allg. für das Prozessrecht BGHZ 10, 350, 359; BGH NJW 1960, 1947, 1948; zum Grundbuchverfahren *Eickmann/Böttcher*, Grundbuchverfahrensrecht, Rn 148, 227, 270.

82 Siehe auch *Habscheid*, ZZP 1990 (1977), 199, 200; *Quack*, Rpfleger 1978, 197, 198.

II. Trennung von materiellen und formellen Erklärungen

- 34** Die getrennte Kodifizierung und die verschiedenen Denkweisen des materiellen und formellen Rechts führen auch im Liegenschaftsrecht zu einer getrennten rechtlichen Behandlung der Erklärungen des materiellen Grundstücks- und formellen Grundbuchrechts und der sonstigen materiellen Rechtsänderungs- und formellen Eintragungsvoraussetzungen. Vorschriften aus dem einen Rechtsgebiet können nicht unmittelbar auf das andere angewandt werden (siehe Rdn 36 ff.). Zwingende Vorschriften des materiellen Rechts sind von Ordnungsvorschriften des Verfahrensrechts, rechtsgeschäftliche Willenserklärungen von Verfahrenshandlungen, Einigung von Bewilligung zu unterscheiden.

Gleichwohl darf man nicht übersehen, dass die Erklärungen oftmals dieselbe Grundlage haben, also eine *tatsächliche*, Erklärung, die *rechtlich*, verschieden zu werten ist („gemischtrechtlicher Doppeltatbestand“, vgl. Rdn 43). Die Unterscheidung zwischen materiell-rechtlichen und formell-rechtlichen Erklärungen ist nicht lediglich anhand der Begriffe nachvollziehbar, denn derjenige Begriff, der typischerweise formell-rechtlich gewertet wird, nämlich die Bewilligung, ist nicht auf die Erklärung nach § 19 GBO beschränkt. So ist für die Vormerkung oder den Widerspruch die Bewilligung desjenigen erforderlich, dessen Recht vom zu sichernden schuldrechtlichen Anspruch (Vormerkung) oder vom Grundbuchberichtigungsanspruch (Widerspruch) betroffen wird (§§ 885 Abs. 1 S. 1 Alt. 2, 899 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB). Diese Bewilligung ist als rechtsgeschäftliche Willenserklärung Voraussetzung für die materiell-rechtliche Wirksamkeit der Eintragung; einer Einigung im Sinne des § 873 Abs. 1 BGB bedarf es bei Vormerkung und Widerspruch aus guten Gründen nicht.⁸³

III. Willenserklärungen und Rechtsgeschäfte des bürgerlichen Rechts

- 35** Willenserklärungen und Rechtsgeschäfte sind im Allgemeinen Teil des BGB (§§ 116 ff. BGB) geregelt:
- Die beiden Merkmale der **Willenserklärung** sind der auf die Herbeiführung einer bestimmten materiell-rechtlichen Wirkung gerichtete innere Wille (subjektiver Tatbestand) und die nach außen gerichtete, in irgendeiner Form erkennbare Erklärung dieses Willens (objektiver Tatbestand).
 - Als **Rechtsgeschäft** bezeichnet man den Gesamttatbestand, der mindestens eine Willenserklärung enthalten muss, aber auch weitere als Grundlage der gewollten Rechtswirkung erforderlichen Voraussetzungen umfasst, z.B. eine weitere Willenserklärung bei einem Vertrag, einen Realakt wie die Übergabe bei § 929 S. 1 BGB oder die Grundbucheintragung bei § 873 Abs. 1 BGB.⁸⁴ Letztere werden als mehraktige Rechtsgeschäfte bezeichnet. Das Rechtsgeschäft kann fehlerhaft oder nichtig sein, wenn bestimmte Wirksamkeitsvoraussetzungen (z.B. Geschäftsfähigkeit oder Formerfordernisse) nicht erfüllt sind;⁸⁵ das ist zu unterscheiden vom unvollendeten Rechtsgeschäft, bei dem eine oder mehrere Tatbestandsvoraussetzungen fehlen und noch eintreten können.

IV. Prozess- und Verfahrenshandlungen

- 36** Die Grundsätze des Zivilprozessrechts zu Prozesshandlungen⁸⁶ gelten grundsätzlich auch in der freiwilligen Gerichtsbarkeit und damit im Grundbuchverfahrensrecht.⁸⁷ Als wesentlich sind zu nennen:
- 37** Der „Prozesshandlung“ des Zivilprozessrechts entspricht in der freiwilligen Gerichtsbarkeit die „**Verfahrenshandlung**“.

83 Für die Vormerkung: Planck/*Strecker*, BGB, § 885 Anm. 2b a; *Güthe/Triebel*, § 19 Rn 15; *Staudinger/Kessler*, BGB, § 885 Rn 2; *MüKo-BGB/Letmaier*, § 885 Rn 14; eingehend bereits *Heck*, Grundriß des Sachenrechts, § 47 III.; ganz anders *Trupp*, JR 1990, 184 (Einräumung einer Vormerkung sei gar kein materiell-rechtlicher Akt); dagegen *Staudinger/Kessler*, BGB, § 885 Rn 3; zum Widerspruch nach § 899 BGB *Planck/Strecker*, BGB, § 899 Anm. 3a b; *Staudinger/Picker*, BGB, § 899 Rn 37; *MüKo-BGB/Letmaier*, § 899 Rn 12.

84 *Staudinger/Singer*, BGB, Vor §§ 116 ff. Rn 14 ff.; *Grüneberg/Ellenberger*, BGB; Überblick vor § 104 Rn 1 ff.; *Medicus*, Allgemeiner Teil des BGB, Rn 202 ff.

85 *Grüneberg/Ellenberger*, BGB, Überblick vor § 104 Rn 3.
86 BGHZ 12, 284; 16, 388, 390; 20, 198; 31, 77, 83; 75, 348; *Rosenberg/Schwab/Gottwald*, Zivilprozessrecht, §§ 63 ff.; *Zöller/Greger*, ZPO, vor § 128 Rn 14 ff.; *Grüneberg/Ellenberger*, BGB, Überblick vor § 104 Rn 37.

87 *MüKo-FamFG/Pabst*, vor § 2 ff. Rn 25; *Bassenge/Roth/Gottwald*, FamFG, § 1 Rn 2; *Meikel/Böttcher*, Einl. C 1, 2; *Habscheid*, Freiwillige Gerichtsbarkeit, § 7 III.

Verfahrenshandlungen sind alle bewussten verfahrensgestaltenden Betätigungen (Erklärungen, Handlungen und Unterlassungen), deren Voraussetzungen und Wirkungen im Verfahrensrecht geregelt sind. Sie tragen zur Gestaltung eines Verfahrens, aber nicht (oder allenfalls mittelbar über die gerichtliche Entscheidung) zur Änderung der materiellen Rechtslage bei. **38**

„Erwirkungshandlungen“ (insbes. Anträge) verfolgen den Zweck, eine gerichtliche Entscheidung herbeizuführen.⁸⁸ Ihre Wirkungen treten nicht von selbst, sondern erst durch hoheitliche Willensbetätigung ein. Sie können so lange einseitig zurückgenommen werden, bis eine Prozesssituation vorliegt, die im Interesse der Gegenpartei nicht mehr ohne deren Einwilligung verändert oder aufgehoben werden darf.⁸⁹ Das wird man auf Verfahrenshandlungen in der freiwilligen Gerichtsbarkeit übertragen können. **39**

„Bewirkungshandlungen“ sind Handlungen oder Erklärungen, durch die unmittelbar eine prozessuale Rechtswirkung erzeugt wird (z.B. Klagerücknahme, Verzicht oder Anerkenntnis).⁹⁰ Ist der intendierte prozessuale Erfolg eingetreten, scheidet grundsätzlich ein Widerruf aus.⁹¹ Auch dies wird man auf Verfahrenshandlungen in der freiwilligen Gerichtsbarkeit übertragen können. **40**

Für Verfahrenshandlungen gilt das entsprechende Verfahrensrecht, dessen Lücken in erster Linie durch allgemeine Verfahrensgrundsätze und analoge Anwendung anderer wesensgleicher oder ähnlicher Verfahrensvorschriften ausgefüllt werden müssen. Die ergänzende Heranziehung des Zivilprozessrechts in der freiwilligen Gerichtsbarkeit einschließlich des Grundbuchverfahrensrechts findet dort ihre Grenzen, wo dies mit dem Gesetz oder mit den wesensbedingten Unterschieden der Verfahrensgestaltung nicht mehr vereinbar ist.⁹² Schweigt das anwendbare Verfahrensrecht, kann unter Beachtung des Grundsatzes, dass Verfahrensrecht im Gegensatz zum BGB reines Zweckmäßigkeitsrecht ist,⁹³ das bürgerliche Recht entsprechend, niemals unmittelbar angewandt werden.⁹⁴ **41**

Verfahrenshandlungen können je nach Gesetz oder Zweck abgegeben werden:⁹⁵ **42**

- formfrei, schriftlich, elektronisch oder beglaubigt,
- im, vor oder außerhalb des Verfahrens,
- gegenüber dem Gericht und/oder einem Beteiligten,
- regelmäßig einseitig, unter Umständen vertragsmäßig.

Ihr Inhalt ist grundsätzlich auslegungsfähig. Befristungen sind meistens, Bedingungen jedenfalls dann unzulässig, wenn ihr Eintritt mit verfahrensrechtlichen Mitteln nicht sicher festgestellt werden kann.

Sie sind bis zur Entscheidung widerruflich und nur unwiderruflich, wenn dies das Gesetz vorschreibt, der Verfahrenszweck verlangt oder ein anderer durch sie eine vorteilhafte Verfahrensstellung erlangt hat (siehe auch Rdn 38 ff.). Wirksamkeit und Unwiderruflichkeit können, müssen aber nicht zusammentreffen. Verfahrenshandlungen müssen zur Zeit der Entscheidung wirksam sein. Mängel können vorher behoben, Willensmängel nicht durch Anfechtung, sondern nur durch Berichtigung, Ergänzung oder Widerruf geltend gemacht werden. Verfahrenshandlungen können vor der Entscheidung unwirksam werden, nicht nur durch Widerruf; der Widerruf ist selbst eine neue Verfahrenshandlung, so dass eine Zurücknahme nicht widerrufen werden kann, sondern nur eine Neuvernahme möglich ist. Verfahrenshandlungen verlieren ohne oder gegen den Willen des Erklärenden ihre Wirksamkeit durch Maßnahmen des Gerichts (z.B. Zurückweisung des Antrags), sonstige Ereignisse (z.B. Verlust des Antragsrechts) oder Handlungen anderer Beteiligten (z.B. beim Prozessanerkennnis des Beklagten nach § 307 ZPO, dadurch, dass der Kläger auf ein Anerkenntnisurteil verzichtet oder die Klage zurücknimmt⁹⁶).

88 Zöllner/Greger, ZPO, vor § 128 Rn 14; Musielak/Musielak, ZPO, Einl. Rn 61.

89 Zöllner/Greger, ZPO, vor § 128 Rn 18, 23; Musielak/Musielak, ZPO, Einl. Rn 63.

90 Zöllner/Greger, ZPO, vor § 128 Rn 14; Musielak/Musielak, ZPO, Einl. Rn 61.

91 Zöllner/Greger, ZPO, vor § 128 Rn 18; Musielak/Musielak, ZPO, Einl. Rn 63.

92 BGHZ 14, 179, 183; BayObLGZ 1950, 397, 399.

93 BGHZ 10, 350, 359.

94 BGHZ 12, 284, 285; 16, 388, 390; 20, 198, 205; 75, 340, 348; 80, 390, 391; Rosenberg/Schwab/Gottwald, Zivilprozessrecht, § 65 Rn 1.

95 Rosenberg/Schwab/Gottwald, Zivilprozessrecht, § 65 Rn 3 ff.

96 BGHZ 10, 333, 335.