

Vielen Dank für Ihr Interesse an unseren juristischen Fachbüchern.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie einen Auszug Ihres gewünschten JVP-Exemplars als Leseprobe.

Sie können die komplette Ausgabe jederzeit direkt „online“ unter **www.jvpegnitz.de**, per Fax oder Telefon bestellen.

Juristischer Verlag Pegnitz

Lohestraße 17

D - 91257 Pegnitz

Telefon: +49 - (0)9241 / 8091-0

Telefax: +49 - (0)9241 / 8091-21

E-Mail: info@jvpegnitz.de

Internet: <http://www.jvpegnitz.de>

Grundbuchrecht

von

**Walter Kral
Anja Kolonko (IT-Teil)**

30. Auflage

Rechtsstand: September 2023

Juristischer Verlag Pegnitz GmbH

VORWORT

Das vorliegende Buch möchte einen verständlichen Überblick über die Grundlagen des Grundbuchrechts vermitteln. Es umfasst das materielle und formelle Grundstücksrecht, in Ansätzen auch die Randgebiete Wohnungseigentum und Erbbaurecht. Um einen engen Bezug zur Praxis herzustellen, werden Sachenrecht und Verfahrensrecht im Zusammenhang dargestellt. Ausführungen zu praktischen Tätigkeiten sind an passender Stelle eingearbeitet. Ein umfangreicher praxisnaher EDV-Teil dient der sofortigen Umsetzbarkeit der Kenntnisse.

Die 30. Auflage folgt etwa ein Jahr nach der Voraufgabe. Die Reformgesetze zum Vormundschafts- und Betreuungsrecht (VBRRefG) v. 04.05.2021 (BGBl. I S. 882) sowie zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436) sind bereits eingearbeitet. Auch die seit 1.1.2023 geltende neue Aktenordnung vom 27.12.2022 (BayMBL 2023 Nr. 7) war einzupflegen. Darüberhinaus galt es wie immer, neue Rechtsprechung und Literatur zu berücksichtigen.

Der Ausführungen im IT-Teil sind zeitgerecht auf der Basis von SolumSTAR V 3.00.

Rechtsstand der Darstellung ist der 1. September 2023.

Das Buch eignet sich besonders für Anwarter in der Justizfachwirteausbildung, sowie für Praktiker, die sich in die Tätigkeit beim Grundbuchamt einarbeiten wollen. Auch Rechtspflegeranwärtern kann es zur schnellen Wiederholung der wichtigsten Grundlagen etwa zur Vorbereitung auf mündliche Prüfungen von Nutzen sein. Ein Fragenkatalog mit Kurzlösungen dient der Kontrolle des Wissens.

Zur Vertiefung aus Sicht der Geschäftsstelle wird auf den in derselben Reihe erschienenen Titel „Aktenführung und weitere Aufgaben der Geschäftsstelle“ hingewiesen. Anregungen und Hinweise sind uns stets willkommen.

Seefeld und Ingolstadt, im September 2023

Walter Kral
Rechtspflegedirektor
Hochschule für
den öffentlichen Dienst
Fachbereich Rechtspflege in Starnberg

Anja Kolonko
Rechtspflegeoberinspektorin
Amtsgericht Ingolstadt

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung.....	17
1.1	Bedeutung des Grundbuchrechts	17
1.2	Rechtsquellen und Schrifttum	17
1.3	Geschichtliche Entwicklung	18
2	Grundlagen des materiellen Grundbuchrechts	20
2.1	Allgemeine Grundsätze.....	20
2.1.1	Typenzwang („Numerus clausus der dinglichen Rechte“)	20
2.1.2	Absolutheit dinglicher Rechte	20
2.1.3	Publizität (Offenkundigkeit).....	20
2.1.4	Spezialität (Bestimmtheitsgrundsatz)	21
2.1.5	Abstraktheit.....	22
2.2	Begründung und Erwerb von Grundstücksrechten.....	22
2.2.1	Überblick.....	22
2.2.2	Einigung, § 873 I BGB	22
2.2.3	Eintragung, § 873 I BGB	23
2.2.4	Zusammenspiel von Einigung und Eintragung.....	24
2.2.5	Sonderfall der Einigung: Auflassung	25
2.3	Inhaltsänderung von Grundstücksrechten	26
2.4	Aufhebung von Grundstücksrechten.....	26
2.5	Mängel in der Verfügungsberechtigung.....	27
2.5.1	Begriffe.....	27
2.5.2	Bedeutung im Grundstücksverkehr	29
2.6	Öffentlicher Glaube des Grundbuchs, § 891 BGB	30
2.7	Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten, § 892 BGB	31
2.7.1	Voraussetzungen	31
2.7.2	Rechtsfolgen.....	32
2.8	Grundbuchunrichtigkeit, § 894 BGB.....	34
2.8.1	Begriff.....	34
2.8.2	Arten der Grundbuchunrichtigkeit.....	34
2.8.3	Folgen der Grundbuchunrichtigkeit / Berichtigungsanspruch	34
2.9	Widerspruch, § 899 BGB	35
2.9.1	Bedeutung	35
2.9.2	Voraussetzungen für Entstehung	35
2.9.3	Sonderfälle	36
3	Bestandsverzeichnis.....	38
3.1	Grundlagen.....	38

3.1.1	Grundstück	38
3.1.2	Flurstück	38
3.1.3	Liegenschaftskataster, § 2 II GBO	39
3.2	Buchungsgegenstände	39
3.2.1	Grundstücke	39
3.2.2	Grundstücksgleiche Rechte	39
3.2.3	Miteigentumsanteile	40
3.2.4	Vermerke über subjektiv-dingliche Rechte	41
3.3	Das Wohnungseigentum	43
3.3.1	Rechtsgrundlagen und Begriffe	43
3.3.2	Begründung	45
3.3.3	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	45
3.3.4	Eintragungsvoraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum (Schema)	48
3.3.5	Veränderungen beim Wohnungseigentum	49
3.3.6	Gerichtliches Verfahren	49
3.3.7	Neuerungen durch das WEMoG	50
3.4	Das Erbbaurecht	53
3.4.1	Rechtsgrundlagen und Begriffe	53
3.4.2	Entstehung	53
3.4.3	Berechtigter	54
3.4.4	Belastungsgegenstand	54
3.4.5	Gesetzlicher Inhalt	54
3.4.6	Vertraglicher Inhalt	55
3.4.7	Erbbauzins	56
3.4.8	Veränderungen des Erbbaurechts	56
3.4.9	Beendigung des Erbbaurechts	56
3.4.10	Eintragungsvoraussetzungen für die Begründung eines Erbbaurechts (Schema)	57
3.5	Veränderungen im Grundstücksbestand	58
3.5.1	Arten der Grundstücksveränderung	58
3.5.2	Möglichkeit der Veränderung von Flurstücken	58
3.5.3	Mögliches Vorgehen des Grundbuchamts bei Prüfung eines Fortführungsnachweises	59
4	Erste Abteilung des Grundbuchs	62
4.1	Grundlagen	62
4.2	Erscheinungsformen des Eigentums	62
4.2.1	Alleineigentum	63
4.2.2	Miteigentum nach Bruchteilen	63
4.2.3	Miteigentum zur gesamten Hand	63
4.3	Möglichkeiten des Eigentumserwerbs	64
4.3.1	Erwerb durch Rechtsgeschäft	64

4.3.2	Erwerb durch Gesamtnachfolge.....	65
4.3.3	Erwerb durch Staatsakt	67
5	Zweite Abteilung des Grundbuchs.....	68
5.1	Grundlagen.....	68
5.2	Dienstbarkeit.....	68
5.2.1	Grunddienstbarkeit, §§ 1018 ff. BGB	69
5.2.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090 ff. BGB	71
5.2.3	Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB	72
5.2.4	Dauerwohnrecht, §§ 31 ff. WEG.....	74
5.3	Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB	74
5.4	Reallast, §§ 1105 ff. BGB	77
5.5	Leibgeding/Altenteil, § 49 GBO, Art. 96 EGBGB	79
5.6	Vormerkung, §§ 883 ff. BGB	80
5.7	Verfügungsbeeinträchtigungen.....	86
5.7.1	Vor- und Nacherbfolge, §§ 2100 ff. BGB.....	87
5.7.2	Testamentsvollstreckung, §§ 2197 ff. BGB	90
5.7.3	Weitere wichtige Verfügungsbeeinträchtigungen.....	91
6	Dritte Abteilung des Grundbuchs	93
6.1	Grundlagen.....	93
6.2	Bedeutung der Grundpfandrechte	93
6.3	Hypothek, §§ 1113 ff. BGB.....	94
6.3.1	Begriff.....	94
6.3.2	Arten.....	95
6.3.3	Entstehung	95
6.3.4	Berechtigter.....	96
6.3.5	Belastungsgegenstand.....	96
6.3.6	Übertragung durch Rechtsgeschäft	97
6.3.7	Übergang kraft Gesetzes	98
6.3.8	Erlöschen	99
6.4	Grundschild, §§ 1191 ff. BGB	100
6.4.1	Begriff.....	100
6.4.2	Arten.....	101
6.4.3	Entstehung	103
6.4.4	Berechtigter.....	103
6.4.5	Belastungsgegenstand.....	103
6.4.6	Übertragung durch Rechtsgeschäft	103
6.4.7	Übergang kraft Gesetzes	104
6.4.8	Erlöschen	105
6.4.9	Hinweis auf Rentenschuld, §§ 1199 ff. BGB	105

7	Rangordnung der Grundstücksrechte.....	106
7.1	Bedeutung des Rangs	106
7.2	Gesetzliche Rangordnung, § 879 I BGB	106
7.3	Änderung des Rangs, §§ 879 III, 880 I, II BGB	107
7.3.1	Zulässigkeit	107
7.3.2	Voraussetzungen	108
7.3.3	Problem: Bestehen von Zwischenrechten	108
7.3.4	Grundbucheintragung	109
7.4	Rangvorbehalt, § 881 BGB	109
7.4.1	Begriff	109
7.4.2	Voraussetzungen	109
7.4.3	Wirkungen	109
7.4.4	Grundbucheintragung	110
8	Grundbuchverfahrensrecht	111
8.1	Verhältnis zwischen materiellem und formellem Grundstücksrecht	111
8.2	Zuständigkeit, § 1 GBO	111
8.2.1	Sachliche Zuständigkeit	111
8.2.2	Örtliche Zuständigkeit	112
8.2.3	Funktionelle Zuständigkeit	112
8.3	Antrag, § 13 GBO	114
8.3.1	Grundsatz und Ausnahmen	114
8.3.2	Rechtsnatur	115
8.3.3	Materielle Wirkungen	115
8.3.4	Erklärung / Inhalt	116
8.3.5	Berechtigung	116
8.3.6	Vertretung	117
8.3.7	Wirksamwerden des Antrags	119
8.3.8	Eingangsbehandlung	120
8.3.9	Rücknahme des Antrags	121
8.4	Bewilligung, § 19 GBO	121
8.4.1	Bewilligungsgrundsatz und Ausnahmen	121
8.4.2	Rechtsnatur	123
8.4.3	Erklärung	123
8.4.4	Inhalt	123
8.4.5	Berechtigung	126
8.4.6	Vertretung	127
8.4.7	Wirksamwerden der Bewilligung	129
8.4.8	Keine Rücknahme der Bewilligung	129
8.5	Nachweis der Eintragungsgrundlagen, § 29 GBO	130
8.5.1	Beweismittel	130
8.5.2	Vorlage der Eintragungsunterlagen	131

8.5.3	Nachweisbedürftigkeit im Einzelnen.....	132
8.6	Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO.....	135
8.6.1	Grundsatz der Voreintragung.....	135
8.6.2	Betroffenheit.....	135
8.6.3	Maßgeblicher Zeitpunkt.....	135
8.6.4	Wichtige Ausnahmen.....	135
8.7	Briefvorlage, §§ 41, 42 GBO.....	136
8.7.1	Grundsatz der Briefvorlage.....	136
8.7.2	Ausnahmen.....	137
8.8	Vorliegen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen.....	137
8.9	Prüfungsschema für Grundbucheintragungen.....	138
8.10	Entscheidung.....	141
8.10.1	Eintragung, §§ 44, 129, 130 GBO.....	141
8.10.2	Zwischenverfügung, § 18I GBO.....	142
8.10.3	Zurückweisungsbeschluss, § 18I GBO.....	143
8.11	Eintragung, §§ 44, 130 GBO.....	144
8.12	Unterschrift.....	144
8.13	Rechtsbehelfe im Grundbuchverfahren.....	144

9 Tätigkeiten des Urkundsbeamten mit Verfahrensbeteiligung 146

9.1	Aufnahme von Eintragungsanträgen zu Protokoll der Geschäftsstelle.....	146
9.1.1	Eintragung einer Erbfolge.....	146
9.1.2	Eintragung von Ehegatten in Gütergemeinschaft.....	148
9.1.3	Löschung von auf Lebenszeit beschränkten oder sonst zeitlich befristeten Rechten.....	149
9.1.4	Löschung eines Grundpfandrechts.....	152
9.1.5	Eintragung einer Zwangssicherungshypothek.....	154
9.2	Grundbuchverfahren, die vom Urkundsbeamten bearbeitet werden.....	158
9.2.1	Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und Liegenschaftskataster, § 12c II Nr. 2 GBO.....	158
9.2.2	Ersuchen des Gerichts um Eintragung oder Löschung von Vermerken in Insolvenzsachen, § 12c II Nr. 3 GBO.....	161
9.2.3	Ersuchen des Gerichts um Eintragung oder Löschung von Vermerken in Zwangsversteigerungs- bzw. Zwangsverwaltungssachen, § 12c II Nr. 3 GBO.....	165
9.2.4	Berichtigung von Namen natürlicher Personen, § 12c II Nr. 4 GBO ...	169
9.3	Behandlung von Grundpfandrechtsbriefen.....	172
9.3.1	Begriff und Bedeutung.....	172
9.3.2	Zuständigkeit.....	172

9.3.3	Inhalt des Briefes	172
9.3.4	Sonderformen des Briefs	174
9.3.5	Herstellung des Briefs.....	177
9.3.6	Verbindung der Schuldurkunde mit dem Hypothekenbrief.....	178
9.3.7	Ergänzungen des Briefs bei Änderungen, §§ 57 II, 62, 70 GBO	178
9.3.8	Aushändigung von Briefen, §§ 60, 70 GBO	179
9.3.9	Löschung und Unbrauchbarmachung von Briefen, §§ 69, 70 GBO	181
10	Tätigkeiten des Urkundsbeamten ohne Verfahrensbeteiligung	182
10.1	Gestattung der Einsicht, § 12c I Nr. 1 GBO	182
10.1.1	Gegenstände der Einsicht.....	182
10.1.2	Voraussetzungen für die Einsicht, § 12 I GBO.....	182
10.1.3	Umfang der Einsicht.....	188
10.1.4	Verfahren bei Einsichtgewährung	188
10.1.5	Zuständigkeit.....	189
10.1.6	Kosten	189
10.1.7	Rechtsbehelf.....	189
10.2	Erteilung von Abschriften/Ausdrucken, § 12c I Nr. 1 GBO	189
10.2.1	Art und Umfang der Abschriftenerteilung	189
10.2.2	Kosten	191
10.2.3	Aufbewahrung	192
10.3	Erteilung von Auskünften, § 12c I Nr. 2, 3 GBO	192
10.3.1	Grundsatz	192
10.3.2	Ausnahme: Auskunftspflicht	192
10.3.3	Zuständigkeit.....	195
10.3.4	Einzelfälle.....	195
10.4	Verwahrung / Rückgabe von Urkunden, § 12c I Nr. 4 GBO	196
10.4.1	Gegenstände der Verwahrung, § 10 I 1 GBO	196
10.4.2	Ort und Art der Aufbewahrung	197
10.4.3	Rückgabe von Urkunden	197
10.5	Versendung von Grundakten, § 12c I Nr. 4 GBO	198
10.6	Beglaubigung von Abschriften, § 12c II Nr. 1 GBO	199
10.7	Akten- und Registerführung, Statistik (Hinweis).....	199
11	Fragen zur Wiederholung und Vertiefung	200

12	EDV-Einsatz beim Grundbuch – SOLUM-STAR V	
	3.00.....	223
12.1	Vorbemerkungen.....	223
12.2	Allgemeine Bedienungsgrundlagen von SolumSTAR V 3.00.....	223
12.2.1	Anmeldung	223
12.2.2	Hauptmenü	224
12.2.3	Die verschiedenen Formen des EDV-Grundbuchs.....	226
12.3	Der Grundbuch-Viewer- Die rechtlich wirksamen Eintragungen	227
12.3.1	Bedeutung.....	227
12.3.2	Aufruf des Grundbuch-Viewers	228
12.4	Blättern im Grundbuch.....	235
12.4.1	Blättern in einem Grundbuchblatt – verschiedene Alternativen	235
12.4.2	Blättern innerhalb des Stapels – die verschiedenen Möglichkeiten ...	236
12.5	Das Menü „Ansicht“	238
12.5.1	Funktion „Lupe“ (Shortcut: STRG+L).....	238
12.5.2	Ansicht vergrößern (Shortcut STRG+G)	238
12.5.3	Ansicht verkleinern (Shortcut: STRG+K).....	239
12.5.4	Seite/Fenster anpassen	239
12.5.5	Volle Größe	239
12.5.6	Graustufen.....	239
12.6	Grundbuch ausdrucken	240
12.6.1	Ganzes Grundbuchblatt drucken (Shortcut: F3).....	240
12.6.2	Einzelne Abteilungen eines Grundbuchblattes ausdrucken.....	241
12.6.3	Ausdrucken einer Grundbuchseite	242
12.6.4	Allgemeines zu den Ausdrucken	242
12.6.5	Ausdrucke aus dem Grundbuch-Editor	242
12.6.6	Lokaler Seriendruck	242
12.6.7	Zentraler Druck.....	244
12.7	Die Fallübersicht	245
12.7.1	Der Aufbau der Fallübersicht.....	245
12.7.2	Die Fallauswahl	246
12.8	Fall erzeugen	248
12.8.1	Der Registerreiter Fall	249
12.8.2	Der Registerreiter Grundpfandbriefe	253
12.8.3	Der Registerreiter Beteiligte.....	255
12.8.4	Der Registerreiter Flurstück	263
12.8.5	Grundsätzliches zur Bedeutung von “Fall erzeugen”	264
	für die internen und externen Nutzer.....	264
12.9	Das Wohnungsblatt.....	265
12.10	Einen Fall öffnen / Fall öffnen + GB.....	270
12.11	Einen Fall von einem Kollegen zur Bearbeitung übernehmen.....	270
12.12	Einen Fall bearbeiten	271

12.13	Der Eintragungseditor.....	275
12.13.1	Navigieren zwischen den einzelnen Blättern einer Serie.....	275
12.13.2	Rahmen.....	276
12.13.3	Variablen und konstanter Text	277
12.13.4	Serienvariablen: unterschiedliche Werte in einzelne Blätter eingeben	278
12.13.5	Eintragungen an den Grundbuch-Editor übergeben.....	280
12.13.6	Protokolldatei.....	280
12.13.7	Eintragungstexte speichern	280
12.14	Der Grundbuch-Editor	281
12.14.1	Menü Grundbuchblatt	282
12.14.2	Röten im Elektronischen Grundbuch.....	282
12.14.3	Grundbuchblätter elektronisch unterschreiben	282
12.14.4	Das Menü „Bearbeiten“	284
12.15	Der Fall-Hauptdialog im Einzelnen.....	285
12.15.1	Das Menü „Fall“	285
12.15.2	Das Menü „Grundbuch“	286
12.16	Die Kostenrechnung.....	288
12.16.1	Aufruf der Kostenrechnung	288
12.16.2	Aufbau des Kostenrechnungsmoduls.....	289
12.16.3	Ergänzende Hinweise für den Kostenschuldner in die..... Kostenrechnung aufnehmen	290
12.17	Eintragungen an das AGLB zurückmelden.....	292
12.17.1	Rückmeldung an das Vermessungsamt	292
12.17.2	Vermeidung von Problemen durch die richtige Verwendung des Bausteins	293
12.17.3	Wichtige Hinweise	293
13	Das geplante Datenbankgrundbuch	294
13.1	Das Datenbankgrundbuchgesetz	294
13.2	Chronologische Ansicht	295
13.3	Aktuelle Ansicht	295
13.4	Objektansicht	297
13.5	Historische Ansicht.....	297

1 Einleitung

1.1 Bedeutung des Grundbuchrechts

Das Grundeigentum ist eines der wertvollsten Wirtschaftsgüter in Deutschland. Über drei Viertel des Privatvermögens der Bevölkerung entfällt wertmäßig auf Immobilienvermögen. Auch in Zeiten des wirtschaftlichen Abschwungs sind Immobilien von großer Wertbeständigkeit. Sie gelten daher als beliebte Form der Vermögensanlage sowie als Mittel zur Kreditsicherung.

Das Grundbuchrecht regelt die Einrichtung und Führung des Grundbuchs als öffentliches Register über Rechtsverhältnisse am Grundbesitz. Die Führung des Grundbuchs wird im materiellen Grundstücksrecht vorausgesetzt (vgl. §§ 873 ff. BGB). Das Grundbuch gewährleistet dem Immobilienverkehr eine sichere Grundlage, indem es klar und übersichtlich über die dinglichen Rechtsverhältnisse an Grundstücken Auskunft gibt.

1.2 Rechtsquellen und Schrifttum

Das Grundbuchrecht lässt sich grob einteilen in:

Materielles Recht	Formelles Recht
= Regelungen, die das Entstehen, den Inhalt, die Inhaltsänderungen, die Übertragung sowie das Erlöschen von dinglichen Rechten bestimmen	= Regelungen, die sich mit der verfahrensmäßigen Umsetzung des materiellen Rechts beschäftigen (Grundbuch/Eintragungsverfahren)
Rechtsgrundlagen: <ul style="list-style-type: none">– §§ 873 ff. BGB (Habersack 20)– WEG (Habersack 37)– ErbbauRG (Habersack 41)	Rechtsgrundlagen: <ul style="list-style-type: none">– GBO (Habersack 114)– GBV (BayVSJu 402)– WGV (BayVSJu 404)– BayGBGA (BayVSJu 403)

Hinzu kommt eine Reihe von Nebengesetzen von grundbuchrechtlicher Bedeutung wie z.B.

das RPflG (Habersack 96)
das FamFG (Habersack 112)
das GNotKG (Habersack 119)

Aus dem umfangreichen Schrifttum hier nur ein Hinweis auf die in der Praxis gängigsten Werke.

Bauer / Schaub	Grundbuchordnung, 5. Auflage 2023, Verlag F. Vahlen, München
Demharter	Grundbuchordnung, 33. Auflage 2023, C.H. Beck Verlag, München
Hügel	Beck'scher Online Kommentar zur Grundbuchordnung, 4. Auflage 2020, C.H. Beck; laufend aktualisiert; in vielen Justizmodulen abrufbar
Meikel	Grundbuchordnung, 12. Auflage 2020, Carl Heymanns Verlag, Köln
Schöner/Stöber	Grundbuchrecht, 16. Auflage 2020, C.H. Beck Verlag, München
Grüneberg	Bürgerliches Gesetzbuch, 82. Auflage 2023, C.H. Beck Verlag, München
Korintenberg	GNotKG, 22. Auflage 2022, Verlag F. Vahlen, München

1.3 Geschichtliche Entwicklung

Das Grundbuchrecht hat eine sehr lange Geschichte. Schon in der Antike sind erstmals öffentliche Aufzeichnungen über Grundstücksrechte nachweisbar. Im germanischen Recht legte man ebenfalls die rechtlichen Verhältnisse an Grundstücken offen. Die Römer hielten dagegen einen Bucheintrag oder eine Urkundenerrichtung für überflüssig. Die Übereignung von Grundstücken lief wie bei beweglichen Sachen ab.

Das mittelalterliche deutsche Recht verlangte wiederum eine vor Zeugen erklärte „Auflassung“. Ziemlich bald aber entschied man sich für eine Erklärung vor Gericht und die anschließende Eintragung in sogenannten **Traditionsbüchern** (= Urbare). In Bayern sind Eintragungen im allgemeinen Gerichtsbuch seit 1346 verzeichnet. Im Münchener Grundbuch von 1484 sind bereits alle noch heute relevanten Inhalte vermerkt. Das Buchsystem war auf die Städte beschränkt. Auf dem Land galt dagegen das römische Prinzip der Formlosigkeit.

1822 führte man in Bayern das **Hypothekenbuch** ein, in dem die Belastungen eines Grundstücks (und damit immerhin alle belasteten Grundstücke) niedergeschrieben wurden. 1872 ist die Preußische Grundbuchordnung in Kraft getreten.

1897/98 wurde schließlich reichseinheitlich die **Grundbuchordnung** verabschiedet. Seit Inkrafttreten des BGB zum 1.1.1900 können dingliche Rechte an Grundstücken rechtsgeschäftlich nur durch die Eintragung im Grundbuch erworben werden. Dazu war die Umstellung der vorhandenen Hypothekenbücher und die Anlegung von Grundbüchern für bisher nicht

gebuchte (weil lastenfreie) Grundstücke erforderlich. Erst 1910 verfügte Bayern über ein flächendeckendes Grundbuch wie wir es heute kennen.

1935 kam es zur Vereinheitlichung des Grundbuchwesens. Kern der Neuregelung war die **Einführung eines einheitlichen Grundbuchvordrucks** (= „Reichsmuster“). Von nun an existierten auch die noch heute gängigen Grundakten für jedes Grundbuchblatt. Die Umschreibung der alten Grundbücher auf das Reichsmuster dauerte vereinzelt bis in die 1960er Jahre - die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach dem Zweiten Weltkrieg machten ein schnelleres Vorgehen unmöglich.

Schon 1961 wurde in Bayern der Grundstein für die nächste große Umschreibungsaktion gelegt: Mit der Grundbuchverordnung ließ man die Führung der **Grundbücher in Lose-Blatt-Form** zu, um Eintragungen mit gewöhnlichen Schreibmaschinen zu ermöglichen. Auch diese Umschreibung dauerte Jahrzehnte - bayernweit wurde 1997 das letzte Grundbuch in Buchform geschlossen.

Mit dem Inkrafttreten des Registerverfahrensbeschleunigungsgesetzes im Jahr 1993 führte man erstmals Vorschriften für eine maschinelle Grundbuchführung in die Grundbuchordnung ein. Das alte Papiergrundbuch hat inzwischen überall ausgedient und ist durch ein **elektronisches Grundbuch** ersetzt worden, in dem alle Eintragungen auf Magnetplatten gespeichert sind. Das Grundbuchamt München begann als erstes deutsches Amtsgericht im Dezember 1994 mit dem Echtbetrieb von SOLUM-STAR. Zur Einführung in Bayern vgl. die VO über das maschinell geführte Grundbuch vom 14.06.1996 (BayVSJu 420).

Auf der Grundlage eines 2004 erstellten Grobkonzepts und des Gesetzes zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DaBaGG) vom 01.10.2013 sind die Länder dabei, das Grundbuch Deutschlands weiter zu modernisieren. Die fünfte große Datenmigration (fast 40 Mio Grundbuchblätter in Deutschland) soll in Weiterentwicklung des elektronischen Rechtsverkehrs zu einem bundesweit einheitlichen **Datenbankgrundbuch** führen. Nähere Informationen hierzu s. unter Kapitel 13 und www.grundbuch.eu.

2 Grundlagen des materiellen Grundbuchrechts

2.1 Allgemeine Grundsätze

Das Grundstücksrecht wird von folgenden wichtigen Prinzipien geprägt:

2.1.1 Typenzwang („Numerus clausus der dinglichen Rechte“)

= andere als die im Gesetz aufgeführten dinglichen Rechte können nicht begründet werden.

Das BGB - mit Nebengesetzen - stellt folgende Rechtstypen zur Verfügung:


– Eigentum	§§ 903 ff.
– Erbbaurecht	Erbbaurechtsgesetz
– Grunddienstbarkeit	§§ 1018 ff.
– Nießbrauch	§§ 1030 ff.
– Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	§§ 1090 ff.
– Dauerwohnrecht	§ 31 WEG
– Vorkaufsrecht	§§ 1094 ff.
– Reallast	§§ 1105 ff.
– Hypothek	§§ 1113 ff.
– Grundschuld	§§ 1191 ff.
– Rentenschuld	§§ 1199 ff.
– Pfandrecht an Hypothek, Grundschuld und Rentenschuld	§§ 1273 ff.

Die Eintragung z.B. eines Mietrechts oder Pachtrechts in das Grundbuch ist daher nicht zulässig.

2.1.2 Absolutheit dinglicher Rechte

= Eine Eigenart der dinglichen Rechte ist, dass sie - als Konsequenz der absoluten Herrschaftsmacht des Berechtigten - nicht nur zwischen dem Eigentümer und dem Berechtigten, sondern auch gegenüber Dritten wirken.

Umfassend ist dieser Schutz für das Eigentum als Vollrecht ausgebaut (vgl. §§ 903, 985, 1004 BGB). Bei den beschränkten dinglichen Rechten wird er entsprechend ihrer Zweckbestimmung gewährt.

 **Beispiel:** Der Berechtigte eines im Grundbuch eingetragenen Wegerechts kann von jedem (nicht nur vom Eigentümer), der ihn an der Benutzung hindert, Beseitigung der Beeinträchtigung bzw. deren Unterlassung verlangen, §§ 1027, 1004 I BGB.

2.1.3 Publizität (Offenkundigkeit)

= Rechte an Sachen müssen nach außen hin sichtbar und für jeden erkennbar sein.

Diese Funktion erfüllt bei beweglichen Sachen der Besitz (vgl. § 1006 BGB), bei Grundstücken die Eintragung in das Grundbuch (§ 891 BGB).


An die Offenkundigkeit knüpft die Rechtsordnung weitgehende Folgen:

→ **Vermutungswirkung**

- = Vermutung der Richtigkeit der Eintragung (bzw. Löschung) des Berechtigten, § 891 I, II BGB. Dagegen gibt es anders als im Handelsregister keine negative Vermutungswirkung (vgl. § 15 I HGB), d.h. die Vollständigkeit des Grundbuchs wird grds. nicht vermutet.

→ **Schutzwirkung**

- = Schutz eines gutgläubigen Erwerbers bzgl. des Vertrauens auf die Richtigkeit des Grundbuchs, § 892 BGB (ähnlich § 932 BGB bei beweglichen Sachen).

 **Beispiel:** K will von dem im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen E ein Grundstück erwerben. Wegen § 891 I BGB sieht er in E den wahren Eigentümer. K wird nach entsprechender Einigung als neuer Eigentümer eingetragen. Auch wenn sich nachträglich herausstellt, dass E gar nicht Eigentümer war, hat K gemäß § 892 BGB gutgläubig vom Nichtberechtigten E das Eigentum an dem Grundstück erlangt.

Mit der Offenkundigkeit eng verbunden ist auch die nicht in allen Rechtsordnungen geltende

→ **Übertragungswirkung**

- = nach deutschem Recht werden die meisten dinglichen Rechte durch Einigung und Eintragung übertragen, vgl. z.B. §§ 873 I, 925 I BGB.

Erst mit der Eintragung im Grundbuch ändert sich die materielle Rechtslage, nicht bereits mit Abschluss des dinglichen Rechtsgeschäfts oder Beurkundung desselben beim Notar. Die Eintragung wirkt hier rechtsbegründend.

2.1.4 Spezialität (Bestimmtheitsgrundsatz)

- = Dingliche Rechte können nur an bestimmten einzelnen Gegenständen (z.B. an einem nach Grundstücksgröße und -lage genau bezeichneten Grundstück) und nur mit genau umrissenem Inhalt (z.B. Höhe der Nebenleistung bei einer Grundschild, Verlauf des mit der Dienstbarkeit zu belastenden Weges in der Natur) begründet werden.

2.1.5 Abstraktheit

= Das dingliche Rechtsgeschäft, Immobiliarsachenrecht (§§ 873 ff. BGB), ist von dem zugrunde liegenden schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft (z.B. Kauf, § 433 BGB, atypischer Vertrag, §§ 241, 311 BGB) rechtlich losgelöst.

Einzelheiten zum wichtigen Abstraktionsprinzip finden sich im Lehrbuch Nr. 4 (Zivilrecht).

2.2 Begründung und Erwerb von Grundstücksrechten

2.2.1 Überblick

Rechte an Grundstücken (= Eigentum, alle beschränkten dinglichen Rechte) werden materiell-rechtlich erworben durch:

- **Einigung** des Berechtigten und „des anderen Teils“, § 873 I BGB
- **Eintragung** der Rechtsänderung im Grundbuch, § 873 I BGB
- **Berechtigung** des Verfügenden (s. hierzu Kapitel 2.5)

Ausnahmen gelten z.B.

- beim Erwerb von Briefrechten (hier muss die Übergabe des Briefs an den Berechtigten hinzukommen, § 1117 BGB)
- bei der Begründung eines Eigentümerrechts (hier reicht die einseitige Erklärung anstelle der Einigung, vgl. § 1196 II BGB).

Anders als bei beweglichen Sachen hat der Übergang des Besitzes (vgl. § 929 S.1 BGB „Übergabe“) bei Grundstücken keine Bedeutung für den Eigentumsübergang.

2.2.2 Einigung, § 873 I BGB

- a) Die nach § 873 I, Begründung oder BGB erforderliche Einigung ist ein **dinglicher Vertrag**, der auf die Änderung eines Rechts an einem Grundstück gerichtet ist.

Auf ihn finden die allgemeinen Vorschriften über Rechtsgeschäfte und Verträge Anwendung (z.B. §§ 104 ff. BGB).

Die Einigung ist jedoch streng von dem ihr zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäft (z.B. Kauf, Schenkung) zu trennen = **Abstraktionsprinzip**.

- b) Die Einigung ist grds. **formlos** gültig und muss nicht einmal ausdrücklich erklärt werden (schlüssiges Verhalten reicht); Ausnahme: Auflassung, § 925 I BGB (bei ihr müssen die Parteien gleichzeitig vor der zuständigen Stelle anwesend sein).

c) **Bedingungen bzw. Befristungen** sind grds. möglich. Ausnahme: Auflassung, § 925 II BGB (sie muss unbedingt und unbefristet erklärt werden).

d) **Bindung** an die Einigung, § 873 II BGB

Die Einigung ist grds. *frei widerruflich* bis zum Zeitpunkt der Grundbucheintragung (anders als das schuldrechtliche Grundgeschäft, vgl. § 145 BGB).

Ausnahmefälle (§ 873 II BGB):

- notarielle Beurkundung (oder Prozessvergleich, § 127a BGB) der dinglichen Einigung
- dingliche Einigung beim Grundbuchamt eingereicht (vgl. § 20 GBO)
- Aushändigung einer formgerechten Eintragungsbewilligung an den begünstigten Vertragspartner (§§ 19, 29 GBO).

e) **Keine Einigung** ist u.a. erforderlich

- bei Rechtsänderungen kraft Gesetzes, z.B.
 - ❖ Erbfolge, § 1922 I BGB
 - ❖ Erlöschen von Rechten, § 1061 BGB
 - ❖ Gütergemeinschaft, § 1416 BGB
- bei Rechtsänderungen durch Staatsakt z.B.
 - ❖ Zuschlag in Zwangsversteigerung, § 90 ZVG
 - ❖ Zwangshypothek, §§ 866, 867 ZPO
- bei Aufhebung von Rechten, § 875 I BGB (hier genügt eine einseitige Erklärung des Berechtigten)

2.2.3 Eintragung, § 873 I BGB

a) **Begriff und Bedeutung**

Die Eintragung ist ein hoheitlicher, zur Rechtsprechung gehörender Gerichtsakt. Sie hat bei rechtsgeschäftlicher Begründung von Grundstücksrechten bzw. Verfügungen über solche Rechte konstitutive (= rechtsbegründende) Wirkung.

b) **Unmittelbare Eintragung**

Die Eintragung ist knapp und klar zu fassen. Im Text aufzunehmen sind stets:

- die Art des Rechts (z.T. mit schlagwortartiger Bezeichnung wie bei Dienstbarkeiten und Reallasten)
- die Person des Berechtigten
- das Gemeinschaftsverhältnis bei mehreren Berechtigten (§ 47 I GBO)
- ggf. Tatsache der Bedingung oder Befristung.

c) Mittelbare Eintragung

- = Zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechts kann auf die im Grundakt aufzubewahrende (§ 10 GBO) Eintragungsbewilligung (§ 19 GBO) Bezug genommen werden, um das Grundbuch von zu umfangreichen Eintragungstexten zu entlasten, § 874 S. 1 BGB.

✍ Beispiele:

- nähere Inhalte des Rechts (Dauer einer Befristung, Angabe der Zinsfälligkeiten)
- Größe einer noch nicht vermessenen, veräußerten Teilfläche.

Bezugnahmegebote enthält § 44 II, III GBO. Seit Inkrafttreten des DaBaGG zum 1.10.2013 kann insbesondere auch auf eine frühere GB-Eintragung Bezug genommen werden, vgl. § 44 III 2 GBO, § 874 S. 2 BGB.

In bestimmten Fällen ist dagegen eine Bezugnahme unzulässig.

✍ Beispiele (neben den unter b) genannten Fällen:

- Rangbestimmungen, §§ 879 III, 881 II BGB
- Briefausschluss bei Grundpfandrechten, § 1116 II BGB
- Unterwerfungsklausel nach § 800 ZPO, vgl. § 800 I 2 ZPO.

2.2.4 Zusammenspiel von Einigung und Eintragung**a) Reihenfolge**

Im Normalfall geht die Einigung der Eintragung voraus. Ausnahmsweise kann die Einigung auch nach der Eintragung erfolgen. Dann wird die Rechtsänderung erst mit der Einigung wirksam. Das Grundbuch ist bis dahin unrichtig.

b) Inhaltliche Deckung

Einigung und Eintragung müssen inhaltlich übereinstimmen. Ist dies nur teilweise der Fall, so entstehen Rechte nur insoweit, als die Übereinstimmung vorliegt.

✍ Beispiele:

- Einigung über Grundschuld zu 50.000 EUR
Eintragung in Höhe von 500.000 EUR
→ entstanden ist Grundschuld zu 50.000 EUR
- Einigung über Briefhypothek
Eintragung einer Buchhypothek
→ entstanden ist Briefhypothek (= gesetzlicher Regelfall, vgl. § 1116 I BGB)

c) **Tod / Geschäftsunfähigkeit eines Beteiligten**

ist ohne Einfluss auf die Wirksamkeit der Einigung, § 130 II BGB.

Die Erben bzw. gesetzlichen Vertreter sind an die Erklärungen grds. gebunden, soweit kein Recht zum Widerruf mehr besteht (vgl. § 873 II BGB).

2.2.5 Sonderfall der Einigung: Auflassung

a) **Begriff**

Auflassung heißt die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers hinsichtlich der Übertragung des Eigentums an einem Grundstück, § 925 I 1 BGB.

b) **Form**

Die Auflassung muss

- bei gleichzeitiger Anwesenheit (Stellvertretung ist aber möglich)
- vor einer zuständigen Stelle (Notar oder Gericht bei einem Vergleich, § 925 I 2, 3 BGB)
- (ausdrücklich) erklärt werden.


Die notarielle Beurkundung ist materiell-rechtlich nicht erforderlich, d.h. auch ohne sie kann (bei fehlerhafter Eintragung) Eigentum erworben werden.

Verfahrensrechtlich muss die Urkundsform jedoch beachtet werden, d.h. ohne sie darf das Grundbuchamt nicht eintragen, §§ 20, 29 I 2 GBO.

Wird die Auflassung in einem gerichtlichen Vergleich erklärt, so ist dies gemäß §§ 159 ff. ZPO zu protokollieren. Nicht ausreichend ist die Auflassung in einem gerichtlichen Vergleich nach § 278 VI ZPO, weil es hier an der zwingenden gleichzeitigen Anwesenheit der Beteiligten fehlt (OLG Hamm NJW-RR 2018, 915).

c) **Keine Bedingung oder Befristung**, § 925 II BGB

Zulässig sind nur sogenannte „Rechtsbedingungen“, d.h. gesetzliche Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Auflassung.

 **Beispiel:** „Vorausgesetzt, die Genehmigung nach § 2 GrdStVG liegt vor“.

Möglich ist auch der in der Praxis häufige Fall, den Notar anzuweisen, die Auflassung erst dann dem GB-Amt vorzulegen, wenn die Kaufpreiszahlung erfolgt ist. Hier ist die Auflassung selbst nämlich unbedingt erklärt, nur der Vollzug soll unter Vorbehalt erfolgen.

Zur bedingten Antragstellung s. Kapitel 8.3.4 b) und § 16 II GBO.

10 Tätigkeiten des Urkundsbeamten ohne Verfahrensbeteiligung

10.1 Gestattung der Einsicht, § 12 c I Nr. 1 GBO

10.1.1 Gegenstände der Einsicht

Einsicht kann gewünscht werden

- in das Grundbuch, § 12 I 1 GBO
- in Bezug genommene Urkunden oder unerledigte Eintragungsanträge, § 12 I 2 GBO
- in die Grundakten, §§ 1 IV, 12 III Nr. 1 GBO, § 46 GBV (§ 13 FamFG gilt nicht).

Zur Einsicht in sonstige Verzeichnisse s. Kapitel 10.2.3.

10.1.2 Voraussetzungen für die Einsicht, § 12 I GBO

Das Grundbuch ist - anders als z.B. das Handelsregister (vgl. dort § 9 HGB) - kein öffentliches Register, so dass es nicht der unbeschränkten Einsicht unterliegt.

Wegen des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs (Vermutungswirkung, § 891 BGB; Gutglaubenswirkung, § 892 BGB) muss sich die Öffentlichkeit aber über den Grundbuchstand informieren können und zumindest unter bestimmten Voraussetzungen das Recht auf Grundbucheinsicht haben.

Der Urkundsbeamte hat bei der Gestattung der Einsicht folgende **Interessenabwägung** vorzunehmen:

Interesse der *eingetragenen Berechtigten* am Schutz der Individualsphäre; keine unnötige Preisgabe von Rechts- und Vermögensverhältnissen gegenüber (neugierigen bzw. unbefugten) Dritten

Interesse der *Öffentlichkeit* an verlässlicher Information über wichtige, für den Rechtsverkehr erhebliche Tatsachen

Dieser Abwägung trägt § 12 I GBO Rechnung, indem als Grundvoraussetzung für die Einsicht die **Darlegung eines berechtigten Interesses** verlangt wird. Eine Anhörung des Eigentümers vor Einsichtsgewährung findet nicht statt.

a) Vorliegen eines berechtigten Interesses

Dieser sehr weit auszulegende Begriff erfasst im Wesentlichen folgende Fallgruppen:

- **Rechtliches Interesse**
 - = der Einsichtsberechtigte besitzt einen materiell-rechtlichen Anspruch gegen den Eigentümer oder einen eingetragenen Berechtigten
- **Wirtschaftliches / tatsächliches Interesse**
 - = jeder, der sich z.B. über die Vermögensverhältnisse des eingetragenen Berechtigten informieren möchte, weil er einen konkret bevorstehenden Vertragsabschluss mit ihm bzw. die Zwangsvollstreckung gegen ihn beabsichtigt. Beispiel: OLG Oldenburg Rpfleger 2014, 131
- **Öffentliches Interesse**
 - = z.B. Presse (Einsicht nach hM ohne Anhörung des Eigentümers bzw. Berechtigten, BGH NJW-RR 2011, 1651; BVerfG Rpfleger 2001, 15; OLG Dresden Beschl. v. 23.2.2021 – 17 W 117/21; OLG München FGPrax 2016, 204; OLG Zweibrücken Rpfleger 2013, 383; Nr. 3.4.4 BayGBGA)
- **Sonderfall: Wissenschaftliches Interesse**
 - = z.B. historisches oder forschendes Interesse; Einsicht kann nur im Justizverwaltungsweg gewährt werden, vgl. § 12 III Nr. 1 GBO, Nr. 3.4.3 BayGBGA. Hier entscheidet der Gerichtsvorstand (OLG München NZFam 2017, 375 m. Anm. v. Wilsch). Ablehnendes Beispiel: OLG Düsseldorf Beschl. v. 23.4.2020 – I-3 Wx 24/20.

b) Darlegung dieses Interesses

- = Vorbringen einer Tatsache in der Weise, dass das GB-Amt von der Verfolgung berechtigter Interessen überzeugt ist.
- Da dem Eingetragenen kein Beschwerderecht nach § 12c IV GBO gegen eine unzulässigerweise gewährte Einsicht zusteht, muss der Urkundsbeamte *besondere Sorgfalt* bei der Prüfung anwenden, um den Schutz der Individualsphäre aufrecht zu erhalten. Die Möglichkeit der Dienstaufsichtsbeschwerde bleibt unberührt.
- *Einzelheiten zur Darlegung*

Darlegen bedeutet weniger als Glaubhaftmachen (vgl. § 13 II 1 FamFG) oder Beweisen, aber mehr als bloßes Behaupten (OLG München Beschluss vom 16.03.2018 - 34 Wx 30/18).

Der Urkundsbeamte kann nicht immer schriftliche Nachweise verlangen. Er sollte jedoch versuchen, anderweitig (z.B. durch geeignetes Nachfragen) zur Überzeugung zu kommen, dass der Antragsteller nicht bloß neugierig ist, sondern ein berechtigtes Interesse an der Einsicht hat.

Bleiben begründete Bedenken (nicht bloße Zweifel), so kann der Urkundsbeamte Glaubhaftmachung gemäß § 31 I FamFG, § 294 ZPO

verlangen. Auch eine Anhörung des Eigentümers/Berechtigten kommt in diesem Fall in Betracht.

- *Keine Darlegung* eines berechtigten Interesses ist nötig
 - bei Vorliegen einer Zustimmung des Eigentümers/Berechtigten, § 43 II 2 GBV; ein Bevollmächtigter muss seine Vollmacht (schriftlich) nachweisen, soweit es sich nicht um einen Anwalt oder Notar handelt, § 11 S. 4 FamFG.
 - für Notare (bzw. von ihnen extra zur Einsicht beauftragte Personen), § 43 I GBV
 - für Beauftragte inländischer Behörden (*nicht*: öffentlich-rechtliche Kreditinstitute wie z.B. Sparkassen), § 43 I GBV, Art. 35 GG
 - Besonderheit: für Beauftragte von Versorgungsunternehmen gilt § 86a GBV; haben sie ein berechtigtes Interesse dargelegt, so umfasst dies im Zweifel den gesamten Grundbuchamtsbezirk (keine Einzelfallprüfung erforderlich).

c) Einzelfälle

Aus der umfangreichen Rechtsprechung (s. dazu eingehend BeckOK Hügel/Wilsch GBO § 12 Rn 38 ff.) hier eine Reihe von Beispielen als Orientierungshilfe:

Antragsteller	Einsichtsrecht?	Berechtigtes Interesse darzulegen?
Behörde (Inland)	ja, § 12 III Nr. 2 GBO, § 43 I GBV	nein (Amtshilfe, Art. 35 GG)
Dinglich Berechtigter (sowie dessen gesetzlicher Vertreter)	ja	nein, § 43 II GBV, <ul style="list-style-type: none"> - bei Briefrechten: Briefvorlage; - bei gelöschten Rechten: nur beschränkte Einsicht bzgl. Löschung - Erbbauberechtigte dürfen auch Grundstücksgrundbuch einsehen - Gläubiger des Grundstückeigentümers dürfen aber nicht das Erbbaugrundbuch einsehen

Ehegatte	Grds. ja, § 12 I GBO (Ausn.: Gütertrennung)	ja (z.B. Zugewinnausgleichs- ansprüche, Berichtigungsan- spruch wegen eingetretener Gütergemeinschaft)
Eigentümer (sowie dessen gesetzl. Vertreter)	ja	nein, - Eigentümer dürfen auch Erbbaugrundbuch einsehen. - Wohnungseigentümer haben nur beschränktes Einsichtsrecht.
Erbe - möglicher - (zu Lebzeiten des Erblassers)	nein, außer bei Bindung des Erblassers (z.B. Erbvertrag), § 12 I GBO	ja (z.B. Herausgabeansprüche, §§ 985, 2018 BGB); Miterbe: OLG Braunschweig FamRZ 2020, 639.
Gläubiger (z.B. Banken und Sparkassen, auch vor Gewährung des Darlehens; auch Bauhandwerker, vgl. § 648 BGB)	ja, § 12 I GBO	ja - Höhe der Forderung unbeachtlich - z.B. Prüfung der Kreditwürdigkeit bzw. Vollstreckungstauglichkeit - z.B. Formularantrag der Bank, wonach Einsicht stets zur Bonitätsprüfung erfolgen werde - Titel kann nicht verlangt werden - bei WEG: Einsicht in alle Grundbücher, wenn die Gemeinschaft Schuldnerin ist, vgl. § 9a IV WEG - Auch Sparkassen bzw. Rundfunkanstalten müssen berechtigtes Interesse darlegen
Kaufinteressent / Mietinteressent	ja, § 12 I GBO (ab Eintritt der konkreten Verhandlungen mit dem Eigentümer)	ja - nicht, wenn Name des Eigentümers unbekannt - Vertragsbereitschaft des Eigentümers ist darzulegen

Makler / Auskunftsbüro	nein	Ausnahme: eigene Interessen aus Maklervertrag (z.B. Provision); strenge Prüfung (z.B. Vertrag oder Liste mit Eigentümer als Erwerber)
Mieter	ja, § 12 I GBO	ja, z.B. Verhindern der Geltendmachung von angeblichem Eigenbedarf (nur BV/Abt. I; OLG Frankfurt Beschl. v. 09.05.2019 – 20 W 102/19)
Miteigentümer	ja	nein; voller Umfang auch in andere Blätter der Eigentümergemeinschaft Sonderfall: bei Buchung von Miteigentumsanteilen nach § 3 IV GBO nur beschränkte Einsicht, soweit berechtigtes Interesse besteht (z.B. Gesamtrechte)
Nachbar	ja, § 12 I GBO (ohne Abt. III)	ja (z.B. Nachbarschaftsrecht); ohne Abt. III; Gegenbeispiel: OLG Düsseldorf FGPrax 2019, 248
Notar (auch Vermessungsingenieure)	ja, § 12 III Nr. 2 GBO	nein; für Vermessungsingenieure gilt § 43 II GBV nur, wenn Auftrag vom Notar vorliegt sonst: Vollmacht des Befugten erforderlich
Pflichtteilsberechtigter	- zu Lebzeiten des Erblassers: nein (lediglich künftige Ansprüche); - ab dem Todesfall: ja, § 12 I GBO	ja, Darlegung wirtschaftlicher Interessen, z.B. § 2325 BGB; s. auch OLG Karlsruhe MittBayNot 2014, 154; OLG Zweibrücken FGPrax 2020, 272

11 Fragen zur Wiederholung und Vertiefung

Kapitel 1: Einleitung		
1	Welche Bedeutung hat das Grundbuchrecht?	Sicherung des Rechtsverkehrs mit Immobilien; zuverlässige Information über Rechtsverhältnisse an Grundstücken
2	Was versteht man unter den Begriffen materielles und formelles Grundbuchrecht?	<ul style="list-style-type: none"> - Materielles Recht beschäftigt sich mit dem Entstehen, der Inhaltsänderung, der Übertragung und dem Erlöschen von dinglichen Rechten (BGB). - Formelles Recht regelt die Frage, ob und ggf. wie ein Recht bzw. eine Rechtsänderung in das Grundbuch eingetragen werden darf (GBO).
3	Seit wann gibt es das heute bestehende Grundbuchrecht in Deutschland?	Das Sachenrecht ist mit dem BGB zum 1.1.1900 in Kraft getreten; die GBO bereits 1897/98. Das „reichseinheitliche“ Grundbuchmuster wurde 1935 eingeführt.
Kapitel 2: Grundlagen des materiellen Grundbuchrechts		
4	Wie lauten die allgemeinen Grundsätze des deutschen Grundstücksrechts?	Typenzwang, Absolutheit, Publizität, Spezialität, Abstraktheit
5	Wie erwirbt man Eigentum und andere dingliche Rechte?	Einigung, GB-Eintragung, Berechtigung des Verfügenden, § 873 I BGB
6	Wann ist eine Einigung bindend?	Bei notarieller Beurkundung oder ab Einreichung beim Grundbuchamt sowie ab Aushändigung einer Eintragungsbewilligung an den Vertragspartner, § 873 II BGB.
7	Nennen Sie Beispiele, in denen die GB-Eintragung unmittelbar erfolgen muss, also eine Bezugnahme ausscheidet.	Art des Rechts, Person des Berechtigten samt Gemeinschaftsverhältnis, Rangbestimmungen; Gegenbeispiel: Rechtsinhalt, § 874 BGB
8	Was ist die Folge, wenn sich Einigung und Eintragung inhaltlich nicht decken?	Rechte können nur insoweit entstehen, als Übereinstimmung besteht.

9	In welcher Form muss eine Auflassung erfolgen?	Ausdrückliche Erklärungen bei gleichzeitiger Anwesenheit vor einer zuständigen Stelle, § 925 I BGB; Beurkundung ist nur Verfahrensvoraussetzung für die GB-Eintragung, §§ 20, 29 I 2 GBO.
10	V und K einigen sich über den Eigentumsübergang am Grundstück, für den Fall, dass das Betreuungsgericht die erforderliche Genehmigung erteilt. Wirksam?	Ja. Bedingungen sind zwar grds. ausgeschlossen, § 925 II BGB, aber nicht sogen. Rechtsbedingungen, die das GB-Amt vor der Eintragung ohnehin zu prüfen hat.
11	Zu Gunsten von G ist am Grundstück des E eine Grundschuld mit einer Verzinsung von 15% jährlich eingetragen. Die Zinsen sollen nur noch 12% betragen. Was ist dazu erforderlich?	Inhaltsänderung setzt voraus Einigung zwischen E und G, GB-Eintragung und die Berechtigung des Verfügenden, §§ 877, 873 I BGB.
12	Am Grundstück des E ist eine Grundschuld für G eingetragen. Diese soll aufgehoben werden. Was ist dazu erforderlich?	Aufhebung von Rechten setzt voraus die einseitige Aufgabeerklärung des G, die Löschung im Grundbuch und die Berechtigung des G, § 875 I BGB. Außerdem muss E nach § 1183 BGB zustimmen, weil dadurch ein potenzielles Eigentümerrecht untergeht.
13	Erklären Sie die Begriffe Rechtsinhaberschaft und Verfügungsbefugnis!	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtsinhaberschaft ist die dingliche Stellung, die Herrschaftsmacht über ein Rechtsobjekt gewährt. - Verfügungsbefugnis ist ein Teil davon, nämlich die Fähigkeit, von den aus der Rechtsinhaberschaft folgenden Befugnissen Gebrauch machen zu können.
14	Wie wirkt sich die Insolvenzeröffnung auf die Stellung des Schuldners aus?	Der Schuldner bleibt zwar Rechtsinhaber seines Vermögens, er verliert durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens aber das Recht, das zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen zu verwalten und über es zu verfügen, § 81 I InsO; die Verfügungsbefugnis

		geht auf den Insolvenzverwalter über, § 80 I InsO. Auch ein sonstiger Rechtserwerb an den Gegenständen der Insolvenzmasse ist nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens grds. ausgeschlossen, § 91 I InsO.
15	Ehemann M veräußert sein ihm gehörendes Einfamilienhaus an den Bekannten D, ohne seine Frau F zu fragen. Wirksam?	Das kommt darauf an. Wirksame Veräußerung setzt Einigung zwischen M und D, GB-Eintragung des D und Berechtigung des Verfügenden M voraus, §§ 873 I, 925 I BGB. Letzterer könnte nach § 1365 I BGB eingeschränkt sein, soweit das Haus praktisch das ganze Vermögen ausmacht und der Vertragspartner dies weiß (BGH NJW 1965, 909). Dann wäre die Veräußerung nur mit Zustimmung der F wirksam, § 1366 I BGB. Anderenfalls wäre sie ohne weiteres wirksam.
16	An dem Grundstück des V ist im Grundbuch ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen. Er veräußert das Objekt dennoch an K. Wirksam?	Ja. Die angeordnete Zwangsversteigerung bewirkt nur ein relatives Veräußerungsverbot des V gegenüber dem Gläubiger, der das Versteigerungsverfahren betreibt, § 23 I 1 ZVG, § 135 I BGB. Auf den eingetragenen Vermerk kommt es nicht an.
17	Welche Vorschriften können Mängel in der Verfügungsberechtigung heilen?	§ 185 und § 892 BGB. § 878 BGB hilft nur bei Mängeln in der Verfügungsbefugnis, nicht aber in der Rechtsinhaberschaft.
18	Im Grundbuch von E sind keinerlei Belastungen eingetragen. Kann man von der Lastenfreiheit des Grundstücks ausgehen?	Nein. Es besteht keine negative Vermutung, wonach nicht eingetragene Rechte auch nicht existieren würden, vgl. § 891 BGB. Jedoch kann über § 892 BGB ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb stattfinden.
19	Unter welchen Voraussetzungen kann ein gutgläubiger Erwerb stattfinden?	§ 892 BGB: Das Grundbuch muss unrichtig sein (§ 894 BGB). Es muss ein rechtsgeschäftlicher Erwerb in Form eines sogen. „Verkehrsgeschäfts“ vorliegen. Der Erwerber muss gutgläubig sein, d.h. er darf die GB-Unrichtigkeit nicht kennen. Außerdem darf kein Widerspruch im GB eingetragen sein (§ 899 BGB, § 53 I 1 GBO).

12 EDV-Einsatz beim Grundbuch – SOLUM-STAR V 3.00

12.1 Vorbemerkungen

Das Programm für die Grundbuchämter – genannt SolumSTAR - wird derzeit in der Version SolumSTAR V 3.00 eingesetzt.

SolumSTAR ist hierbei ein auf CITRIX basierendes Programm. Citrix ist ein Dienst, welcher Desktops und Anwendungen von einem Server mehreren Nutzern bereitstellt. SolumSTAR ist folglich nicht auf Ihrem Arbeitsplatz-PC (APC), sondern auf dem sogenannten Citrix-Server des Rechenzentrums installiert. Auf Ihrem APC wird durch den Citrix-Client lediglich die Darstellung auf Ihrem Monitor ermöglicht.

Das SolumSTAR-Icon ist somit erst dann auf Ihrem Monitor sichtbar, wenn Citrix läuft und ihr Benutzerprofil geladen wurde.

12.2 Allgemeine Bedienungsgrundlagen von SolumSTAR V 3.00

12.2.1 Anmeldung

Die SolumSTAR-Anmeldemaske kann mit einem Doppelklick auf das entsprechende Symbol aufgerufen werden.



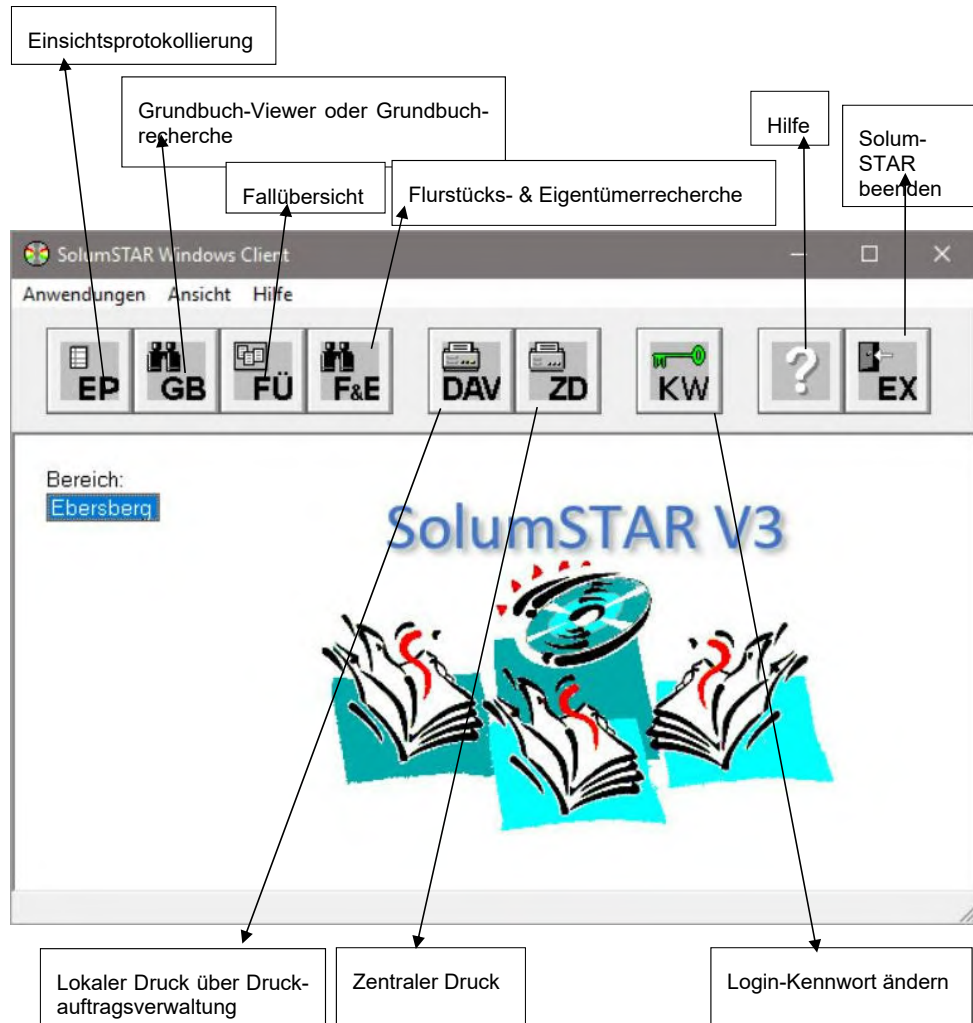
Für eine erfolgreiche Anmeldung an SolumSTAR sind eine Benutzerkennung und ein Passwort notwendig, welches Ihnen durch Ihren Systemverwalter zugeteilt wird.



Nach erfolgreicher Anmeldung erscheint ein Begrüßungsfenster, welches aber auch Informationen über Störungen anzeigen kann. Anschließend wird das Programm aufgerufen und das Hauptmenü geöffnet.

12.2.2 Hauptmenü

Nach erfolgreicher Anmeldung erscheint das sogenannte Hauptmenü:



Obige Programmteile, die Sie von hier aus jederzeit aufrufen können, werden nun kurz vorgestellt:

Einsichtsprotokollierung

Hier gelangen Sie zur Eingabemaske zur Protokollierung von Einsichten in das Grundbuch oder in Grundakten.

Grundbuch-Viewer oder Grundbuchrecherche

Hier erhalten Sie die Grundbuchblätter mit ihrem derzeit aktuellen rechtlichen Inhalt. Vom Rechtspfleger bereits vorbereitete Eintragungen, die aber noch nicht unterschrieben wurden und deshalb noch nicht rechtswirksam sind, können Sie hier nicht sehen. Von hier aus können auch keinerlei Eintragungen in das Grundbuch vorgenommen werden.

Auch Teilnehmer am externen Abrufverfahren wie Notare, Banken, Versicherungen oder Behörden können diese Funktion nutzen und das Grundbuchblatt von ihrem Arbeitsplatz aus aufrufen. Sie müssen dabei ihr rechtliches Interesse mit einer sogenannten Darlegungserklärung angeben.

Fallübersicht

Von hier aus wird die Fallübersicht aufgerufen, von der man wiederum zu allen Programmteilen kommt, die mit der Bearbeitung von Anträgen an das Grundbuchamt zu tun haben.

Flurstücks- und Eigentümerrecherche

Diese Funktion bietet Recherchemöglichkeiten zum Auffinden von einzelnen Flurstücken sowie Eigentümern.

Lokaler Druck über die Druckauftragsverwaltung

Hier kann außerhalb eines Falles das Druckmenü aufgerufen werden, um Druckaufträge für den lokalen Druck am Arbeitsplatz einzugeben. Hierbei kann auch ein amtlicher Ausdruck erstellt werden.

Zentraler Druck

Hier kann außerhalb eines Falles das Druckmenü aufgerufen werden, um Druckaufträge für amtliche oder einfache Grundbuchabschriften einzugeben. Diese werden dann im Zentralen Grundbuchspeicher ausgedruckt und versandfertig gemacht.

Login-Kennwort ändern

Von hier aus kann ein neues Kennwort für die Anmeldung bei SolumSTAR vergeben werden.

Hilfe

Dies ist eine Aufrufmöglichkeit für Hilfe zu SolumSTAR. Weitere Möglichkeiten, die Hilfe aufzurufen, stehen in allen Programmteilen ebenfalls zur Verfügung.

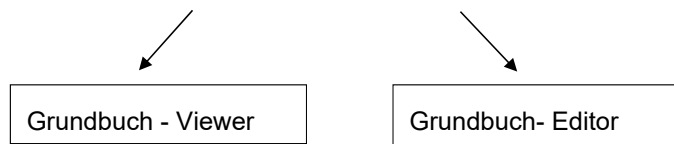
SolumSTAR beenden

Mit Klick auf diese Schaltfläche können Sie sich bei SolumSTAR abmelden; alle dazu gehörenden Programmteile werden daraufhin beendet.

Tipp: Welche Funktion sich hinter welchem Kürzel des Hauptmenüs verbirgt, wird Ihnen angezeigt, wenn Sie den Mauszeiger eine kurze Zeit ohne zu klicken auf eine Schaltfläche richten. Dann erscheint direkt unter der Schaltfläche ein kleines Fenster mit der vollständigen Bezeichnung der Schaltfläche (sog. Tooltip); zusätzlich wird in der untersten Zeile des Fensters angezeigt, was das Programm dabei macht.

12.2.3 Die verschiedenen Formen des EDV-Grundbuchs

Das EDV-Grundbuch kann in zwei unterschiedlichen Formen eingeteilt werden, deren unterschiedliche Bedeutung und Möglichkeiten hier kurz dargestellt werden:



Während Sie im Grundbuch-Viewer das Grundbuch im derzeit aktuellen Stand einsehen können, können neue Eintragungen (dazu gehören auch Rötungen) nur im Grundbuch-Editor vorgenommen werden.

Der Aufruf dieser beiden Formen des EDV-Grundbuchs erfolgt auf unterschiedliche Weise, die nachfolgend beschrieben werden.