

Inhaltsverzeichnis

Literatur- und Abkürzungsverzeichnis	XXI
--	-----

1. Kapitel

Bedeutung und Geschichte der Grundbucheinrichtung

§ 1 Die Bedeutung des Grundbuchsystems	1
I. Notwendigkeit und Aufgaben	1
II. Die einzelnen Auswirkungen von Grundbuch und Grundbuchverfahren	2
1. Überblick	2
2. Die Übertragungs- oder Konstitutivwirkung	3
3. Die Vermutungswirkung	3
4. Die Schutzwirkung	4
5. Die Rechtsschutzfunktion des Verfahrens	4
6. Die öffentlich-rechtliche Kontroll-, Warn- und Schutzfunktion	5
§ 2 Die Geschichte der Grundbucheinrichtung	7
I. Vorgeschichte, Vorgängerformen	7
II. Das heutige System	11
III. Die jüngste Zeit: Auseinanderentwicklung und Wiederverein- heitlichung	11

2. Kapitel

Die rechtssystematische Einordnung des Grundbuchverfahrens

§ 1 Das Grundbuchverfahren als Verfahren der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	15
§ 2 Die Anwendbarkeit der allgemeinen Verfahrensgrundsätze der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	16
I. Amtsverfahren und Antragsverfahren	16
II. Der Beteiligtenbegriff	16
III. Beteiligtenfähigkeit und Verfahrensfähigkeit	18
1. Die Beteiligtenfähigkeit	18
2. Die Verfahrensfähigkeit	20
IV. Die Gewinnung der Entscheidungsgrundlagen	21
1. Amtsermittlung oder Beibringungsgrundsatz?	21

Inhaltsverzeichnis

2. Zulässige Beweismittel und Form der Beweiserhebung . .	22
3. Die Feststellungslast	24
V. Das rechtliche Gehör im Grundbuchverfahren	26
1. Der Grundsatz	26
2. Inhalt	27
VI. Wirksamwerden von Entscheidungen und Abänderungsbefugnis des Gerichts	28
1. Arten der Entscheidungen, Wirksamwerden	28
2. Die Abänderungsbefugnis	30
VII. Formelle und materielle Rechtskraft im Grundbuch- verfahren	31
§ 3 Die Anwendbarkeit weiterer Vorschriften des FGG und anderer Gesetze	32

3. Kapitel

Das Grundbuchamt und seine Funktionsträger

§ 1 Die sachliche Zuständigkeit in Grundbuchsachen	35
§ 2 Die örtliche Zuständigkeit in Grundbuchsachen	37
I. Grundsatz	37
II. Verstöße	37
1. Handlungen	37
2. Abgabe von Erklärungen	37
§ 3 Die funktionelle Zuständigkeit in Grundbuchsachen	39
I. Die Zuständigkeitsregeln	39
1. Der Grundbuchrichter	39
2. Der Rechtspfleger	40
3. Der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle	40
4. Der Präsentatsbeamte	40
5. Der zur Leistung der zweiten Unterschrift ermächtigte Bedienstete	41
II. Die Verletzung der Zuständigkeitsregeln	41
III. Die Geschäftsverteilung in Grundbuchsachen	44

4. Kapitel

Das Grundstück und sein Grundbuch

§ 1 Kataster und Grundbuch	47
I. Das amtliche Grundstücksverzeichnis	47
1. Das Liegenschaftskataster	47
2. Die Gemarkung	48

Inhaltsverzeichnis

II. Das Grundstück im Rechtssinne	48
§ 2 Die Einrichtung des Grundbuches	50
I. Allgemeines	50
II. Das Bestandsverzeichnis	51
III. Die erste Abteilung	52
IV. Die zweite Abteilung	52
V. Die dritte Abteilung	52
§ 3 Veränderungen im Grundstücksbestand	53
I. Die Grundstücksteilung	53
1. Der Begriff der Teilung	53
2. Teilung bei Belastung	54
3. Ideelle Teilung	55
4. Notwendige Nachweise	56
5. Teilung im eigenen Besitz	57
6. Teilungswirkungen	57
II. Die Grundstücksvereinigung	58
1. Der Begriff der Vereinigung	58
2. Voraussetzungen	59
3. Wirkungen der Vereinigung	61
III. Die Bestandteilszuschreibung	62
1. Der Begriff der Zuschreibung	62
2. Voraussetzungen	63
3. Wirkungen der Zuschreibung	63

5. Kapitel

Die Voraussetzungen des Eintragungsverfahrens

§ 1 Das System der Eintragungsvoraussetzungen	67
I. Die allgemeinen und besonderen Verfahrensvoraussetzungen	67
II. Das Zusammenwirken von allgemeinen und besonderen Voraussetzungen	69
§ 2 Der Eintragungsantrag	69
I. Zweck und Bedeutung des Antragsgrundsatzes	69
1. Der Zweck des Antrags	69
2. Formelle und materielle Bedeutung	70
2.1. Formell	70
2.2. Materiell	71
3. Geltungsbereich	71

Inhaltsverzeichnis

II. Die Rechtsnatur des Antrages	71
1. Verfahrenshandlung	71
2. Verfahrensfähigkeit	72
III. Inhalt des Antrages	72
1. Notwendiger Inhalt	72
2. Der sog. gemischte Antrag	73
3. Inhaltliche Übereinstimmung mit der Bewilligung	74
4. Antrag mit Vorbehalt	75
IV. Die Antragsberechtigung	76
1. Das Antragsrecht der unmittelbar Beteiligten	76
2. Antragsrecht nur mittelbar Beteiligter	79
V. Vertretung bei der Antragstellung	80
1. Allgemein	80
2. Die vermutete Vollmacht des Urkundsnotars	80
2.1. Die Vollmachtsvermutung	80
2.2. Voraussetzungen des § 15	81
2.3. Auswirkungen	82
VI. Wirksamwerden des Antrages	83
VII. Rücknahme des Antrages	84
1. Grundsatz	84
2. Rücknahmeberechtigung	84
3. Form der Rücknahme	85
§ 3 Die Eintragungsbewilligung	85
I. Die Bedeutung des formellen Konsensprinzips	85
1. Materieller oder formeller Konsens?	85
2. Ausnahmsweise Prüfung des materiellen Konsenses	87
II. Die Rechtsnatur der Bewilligung	88
1. Verfahrensrechtliche Natur	88
2. Stellungnahme	88
3. Folgerungen aus der Rechtsnatur der Bewilligung	90
III. Die Bewilligungsberechtigung	91
1. Bewilligungsmacht und Bewilligungsbefugnis als Begriffe	91
2. Die Bewilligungsmacht	92
2.1. Der Grundsatz des § 19	92
2.2. Das Fehlen der Bewilligungsmacht	94
2.3. Notwendige Mitwirkung mittelbar Betroffener	97
2.4. Besonderheiten im Beitrittsgebiet	99
3. Die Bewilligungsbefugnis	100
3.1. Grundsatz und Einschränkungen	100

3.2. Heilung durch Zustimmung	102
3.3. Die Schutzvorschrift des § 878 BGB	102
a) Anwendungsbereich	103
b) Schutzbereich	103
c) Voraussetzungen	103
d) Einzelfragen	108
3.4. Gutgläubensschutz gem. § 892 BGB	112
a) Anwendung von § 892 BGB im Grundbuch- verfahren?	112
b) Verweigerung der Eintragung	114
IV. Der Einfluß von Veräußerungs- und Erwerbsverboten	118
1. Die Veräußerungsverbote	118
1.1. Rechtsnatur	118
1.2. Folgerungen für das Grundbuchverfahren	119
1.3. Veräußerungsverbot und Erbbaurecht	123
2. Die Erwerbsverbote	124
V. Der Inhalt der Bewilligung	124
1. Die notwendige Verfahrenserklärung	124
2. Eintragungsfähiges Recht	125
3. Eintragungsfähiger Inhalt	126
4. Zulässiges Anteilsverhältnis mehrerer Berechtigter	126
4.1. Grundsätze	126
4.2. Mögliche Anteilsverhältnisse	127
a) Bruchteilsgemeinschaft	127
b) Gesamthandsgemeinschaft	128
c) Gesamtgläubigerschaft	129
d) Mitberechtigung	129
4.3. Ausnahmen von § 47	130
VI. Wirksamkeit der Bewilligung	130
1. Wirksamwerden und Widerruf im Meinungsstreit	130
2. Die Voraussetzungen des Wirksamwerdens der Bewilligung	133
3. Die Zurücknahme der Bewilligung	134
3.1. Die Rechtslage	134
3.2. Praktische Beispiele	135
4. Anfechtung der Bewilligung?	138
VII. Abgabe der Bewilligung durch Vertreter	139
1. Grundsätze	139
1.1. Nachweis der Vertretungsmacht	139
1.2. Umfang der Vertretungsmacht	139
1.3. Fortbestehen der Vertretungsmacht	141
2. Bewilligung durch Behörden	141

3. Bewilligung durch gesetzl. Vertreter juristischer Personen und Personengesellschaften	142
4. Bewilligung durch gesetzl. Vertreter natürlicher Personen	143
4.1. Grundsätze	143
4.2. Genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge	143
4.3. Der Nachweis der Genehmigung	146
a) Verfahren nach § 20	146
b) Verfahren nach § 19	148
5. Bewilligung durch gewillkürte Vertreter	150
6. Bewilligung durch Vertreter ohne Vertretungsmacht	150
7. Bewilligung durch den Notar	151
VIII. Die ersetzte und die erzwungene Bewilligung	151
1. Ersetzte Bewilligung	151
2. Erzwungene Bewilligung	152
§ 4 Die Voreintragung des Betroffenen	155
I. Inhalt und Zweck der Regelung	155
1. Voreintragungsgrundsatz	155
2. Darstellung und Kritik der mit § 39 verfolgten Zwecke	155
II. Der Anwendungsbereich des Grundsatzes	158
1. Die anerkannten Ausnahmen	158
1.1. § 39 Abs. 2	158
1.2. § 40	160
1.3. § 18 Abs. 2	161
1.4. § 927 Abs. 2, § 928 Abs. 2 BGB	162
1.5. § 19 ZVG	162
1.6. § 1139 BGB	162
1.7. Bei Löschungsvormerkungen	162
1.8. Bei Eigentümerrechten	162
2. Versuch einer Weiterentwicklung	163
2.1. Zulässigkeit einer restriktiven Auslegung	163
2.2. Versuch einer Neuabgrenzung	164
§ 5 Der Beweis der Eintragungsgrundlagen	166
I. Die im Grundbuchverfahren regelmäßig zulässigen Beweismittel	166
1. Der Grundsatz der Beweismittelbeschränkung	166
2. Urkunde und öffentlich beglaubigte Erklärung	166
2.1. Der Urkundenbegriff	166
a) Behörde und Urkundsperson	167
b) Einhaltung der sachlichen Zuständigkeit	167
c) Einhaltung der vorgeschriebenen Form	168

2.2. Die Unterschriftsbeglaubigung	169
2.3. Die Behördenerklärung	169
3. Die Beweiswirkungen	170
3.1. Bei Urkunden	170
3.2. Bei Unterschriftsbeglaubigung	171
II. Die formbedürftigen Eintragungsgrundlagen	171
1. Die Unterscheidung von Erklärungen und Tatsachen	171
2. Der Begriff der „Erklärung“	172
3. Der Begriff der „anderen Voraussetzungen der Eintragung“	174
4. Die Vorlage der Eintragungsunterlagen	174
III. Ausnahmen von der Formstrenge	175
1. Offenkundigkeit von Tatsachen	175
2. Ausnahmsweise Zulässigkeit der freien Beweiswürdigung	175
2.1. Nebenumstände, die eine Erklärung erst wirksam machen	176
2.2. Tatsachen, die eine Antragszurückweisung rechtfertigen können	180
3. Erleichterter Nachweis von Vertretungsbefugnis und Güterstand	181
3.1. Vertretungsbefugnis	181
3.2. Güterstand	182
3.3. Weitere Nachweismöglichkeiten	182
4. Weitere Ausnahmen vom Formzwang	183
§ 6 Das Erfordernis behördlicher Genehmigungen	183
I. Das Eindringen des öffentlichen Rechts in den Grundstücksverkehr	183
II. Die einschlägigen Regelungen des BauGB	185
1. Die mit dem BauGB verfolgten Ziele, sein Instrumentarium	185
2. Die Genehmigungspflicht nach § 19 BauGB	186
3. Begründung und Teilung von Wohnungseigentum, § 22 BauGB	187
4. Das gesetzliche Vorkaufsrecht	187
5. Auswirkungen des Umlegungsverfahrens	187
6. Auswirkung städtebaulicher Maßnahmen	188
III. Die Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz	188
1. Der Gesetzeszweck	188
2. Die Genehmigungspflichten	189
IV. Sonderregelungen im Beitrittsgebiet	189

Inhaltsverzeichnis

6. Kapitel

Die Prüfungspflicht des Grundbuchamts

§ 1 Die Prüfungspflicht im Spannungsverhältnis zwischen Legalitätsgrundsatz und Leichtigkeit des Verfahrens	191
§ 2 Die Gegenstände der grundbuchamtlichen Prüfung	194
I. Die Prüfung der Eintragungsbewilligung	194
1. Die allgemeinen Grundsätze	194
2. Die Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 WEG	195
II. Die Prüfung der dinglichen Einigung	196
III. Die Prüfung des Grundgeschäftes	197
IV. Der Sonderfall der Vormerkung	198
V. Allgemeine Geschäftsbedingungen im Grundbuchverfahren	200

7. Kapitel

Die Entscheidungen des Grundbuchamtes

§ 1 Die Entscheidung bei Fehlen einer Eintragungsvoraussetzung	205
I. Der grundbuchrechtliche Beibringungsgrundsatz	205
1. Die Verfahrenstruktur	205
2. Die Beweiswürdigung	206
3. Das Ergebnis der Beweiswürdigung	207
II. Die Zurückweisung	208
1. Die Fälle der Zurückweisung	208
1.1. Antragsmangel	208
1.2. Nicht rückwirkend heilbarer Mangel der Bewilligungsmacht oder Verfügungsmacht	209
1.3. Nicht eintragungsfähiges Recht	210
1.4. Nichtvorliegen der Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung	210
1.5. Nichterreichbarkeit der dinglichen Rechtsänderung; Unrichtigwerden des Buches	211
2. Die Form der Zurückweisung	213
III. Die Zwischenverfügung	214
1. Der Inhalt der Zwischenverfügung	214
2. Die Wirkungen der Zwischenverfügung	215
2.1. Grundsatz	215
2.2. Die Rangwahrung	215
§ 2 Die Entscheidung bei Vorliegen aller Eintragungsvoraussetzungen	219
I. Die Eintragungsverfügung	219

II. Die sog. Folgeverfügungen	220
1. Briefbildung und -aushändigung	220
2. Bekanntmachung der Eintragung	221

8. Kapitel Die Eintragungen im Grundbuch

§ 1 Form und Inhalt der Eintragungen	223
I. Die Form der Grundbucheintragung	223
1. Der Eintragungsort	223
2. Die Datierung der Eintragungen	223
3. Die Unterzeichnung der Eintragungen	224
3.1. Der Grundsatz	224
3.2. Die sog. Sammelbuchung	225
II. Der Inhalt der Eintragungen	226
1. Der Bestimmtheitsgrundsatz	226
2. Die Notwendigkeit unmittelbarer Eintragung	227
3. Die Bezugnahme auf die Bewilligung	228
§ 2 Die Reihenfolge der Eintragungen	229
I. Der Prioritätsgrundsatz	229
1. Das Zusammenwirken von materiellem und formellem Recht	229
2. Die Entscheidungsreihenfolge des § 17	230
2.1. Grundsätze	230
2.2. Ausnahmen	231
3. Die Buchungsreihenfolge des § 45	232
3.1. Grundsätze	232
3.2. Ausnahmen	233
3.3. Rang außerhalb des Buches	233
II. Die Rangherstellung	234
1. Zweck und gesetzliche Grundlagen	234
2. Einzelfälle, systematische Erfassung	235
2.1. Rangbestimmungen nur in Bewilligung	235
2.2. Rangbestimmungen nur in Antrag	237
2.3. Rangbestimmungen in Antrag und Bewilligung	239
2.4. Regeln	239
III. Die nachträgliche Rangänderung	240
IV. Die Pfanderstreckung (nachträgliche Mitbelastung)	241
1. Wesen, Durchführung	241
2. Rangverhältnisse	241
V. Die Rangregulierung	243

9. Kapitel
Besondere Verfahrensarten

§ 1 Die Grundbuchberichtigung	245
I. Der Begriff der Grundbuchunrichtigkeit	245
II. Voraussetzungen der Berichtigung	245
1. Die bewilligte Berichtigung	245
2. Der Unrichtigkeitsnachweis	246
3. Sonderfälle	247
3.1. Die Lösung von sog. rückstandsfähigen Rechten	247
3.2. Die Berichtigung bei Vormerkungen und Widersprüchen	250
3.3. Die Berichtigung bei Briefrechten	252
§ 2 Die Eintragung von Vor- und Nacherbenrecht	252
I. Das Wesen von Vor- und Nacherbschaft	252
1. Ihre Anordnung	252
2. Die Verfügungsbeschränkungen des Vorerben	253
2.1. Grundsätze	253
2.2. Die erfaßten Fälle	254
2.3. Heilung durch Zustimmung	254
2.4. Befreiung des Vorerben	254
2.5. Zusammentreffen von Vorerbschaft mit Testamentsvollstreckung oder mit weitergeltender Vollmacht	255
II. Die Eintragung des Nacherbenrechts	255
1. Der Nachweis des Nacherbenrechts	255
2. Die Amtseintragung	256
III. Verfügungen des nicht eingetragenen Vorerben	256
IV. Verfügungen des eingetragenen Vorerben	257
1. Verfügungen, die keine Löschung sind	257
2. Löschungen	258
3. Beteiligung des Nacherben	259
4. Schema der Zustimmungs- und Nachweiserfordernisse	259
§ 3 Die Eintragung von Testamentsvollstreckung	259
I. Rechtsnatur und Wirkungen	259
II. Die Eintragung der Testamentsvollstreckung	260
III. Verfügungen des Erben	260
1. Eingetragener oder einzutragender Erbe	260
2. Nicht eingetragener und nicht einzutragender Erbe	261
IV. Verfügungen des Testamentsvollstreckers	261

§ 4 Der Amtswiderspruch und die Amtslöschung	262
I. Der Amtswiderspruch	262
1. Zweck und Aufgabe	262
2. Voraussetzungen	262
2.1. Grundbuchunrichtigkeit	263
2.2. Gesetzesverstoß	263
2.3. Möglichkeit gutgläubigen Erwerbs	264
3. Das Verfahren	264
4. Eintragung und Wirkungen	265
4.1. Eintragungsinhalt	265
4.2. Wirkungen	265
4.3. Weitere Eintragungen trotz Widerspruch?	266
II. Die Amtslöschung	266

10. Kapitel

Rechtsbehelfe im Grundbuchverfahren

§ 1 Die Anfechtung von Eintragungen	269
I. Grundsatz der Unanfechtbarkeit	269
II. Die sog. beschränkte Beschwerde (Erinnerung)	269
§ 2 Die Anfechtung anderer Entscheidungen	270
I. Unanfechtbare Entscheidungen	270
II. Anfechtbare Entscheidungen und Anfechtungsverfahren	271
1. Anfechtbare Entscheidungen, weitere Zulässig- keitsvoraussetzungen	271
1.1. Anfechtbarkeit	271
1.2. Beschwerdeberechtigung	272
2. Verfahren	272
Sachregister	275