

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung..... 15

1.1 Bedeutung des Grundbuchrechts 15

1.2 Rechtsquellen und Schrifttum 15

1.3 Geschichtliche Entwicklung 16

2 Grundlagen des materiellen Grundbuchrechts 18

2.1 Allgemeine Grundsätze 18

 2.1.1 Typenzwang („Numerus clausus der dinglichen Rechte“) 18

 2.1.2 Absolutheit dinglicher Rechte 18

 2.1.3 Publizität (Offenkundigkeit)..... 18

 2.1.4 Spezialität (Bestimmtheitsgrundsatz)..... 19

 2.1.5 Abstraktheit..... 20

2.2 Begründung und Erwerb von Grundstücksrechten 20

 2.2.1 Überblick..... 20

 2.2.2 Einigung, § 873 I BGB 20

 2.2.3 Eintragung, § 873 I BGB..... 21

 2.2.4 Zusammenspiel von Einigung und Eintragung 22

 2.2.5 Sonderfall der Einigung: Auflassung..... 23

2.3 Inhaltsänderung von Grundstücksrechten 24

2.4 Aufhebung von Grundstücksrechten..... 24

2.5 Mängel in der Verfügungsberechtigung 25

 2.5.1 Begriffe 25

 2.5.2 Bedeutung im Grundstücksverkehr..... 27

2.6 Öffentlicher Glaube des Grundbuchs, § 891 BGB 28

2.7 Gutgläubiger Erwerb vom Nichtberechtigten, § 892 BGB..... 29

 2.7.1 Voraussetzungen..... 29

 2.7.2 Rechtsfolgen..... 30

2.8 Grundbuchunrichtigkeit, § 894 BGB 32

 2.8.1 Begriff 32

 2.8.2 Arten der Grundbuchunrichtigkeit 32

 2.8.3 Folgen der Grundbuchunrichtigkeit / Berichtigungsanspruch 32

2.9 Widerspruch, § 899 BGB 33

 2.9.1 Bedeutung 33

 2.9.2 Voraussetzungen für Entstehung..... 33

 2.9.3 Sonderfälle 34

3 Bestandsverzeichnis 44

3.1 Grundlagen 44

 3.1.1 Grundstück 44

 3.1.2 Flurstück 44

 3.1.3 Liegenschaftskataster, § 2 II GBO 45

3.2 Buchungsgegenstände 45

 3.2.1 Grundstücke 45

 3.2.2 Grundstücksgleiche Rechte 45

 3.2.3 Miteigentumsanteile..... 46

 3.2.4 Vermerke über subjektiv-dingliche Rechte 47

3.3	Das Wohnungseigentum	49
3.3.1	Rechtsgrundlagen und Begriffe	49
3.3.2	Begründung	51
3.3.3	Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	51
3.3.4	Eintragungsvoraussetzungen für die Begründung von Wohnungseigentum (Schema)	54
3.3.5	Veränderungen beim Wohnungseigentum	55
3.3.6	Gerichtliches Verfahren	56
3.3.7	Neuerungen durch das WEMoG.....	56
3.4	Das Erbbaurecht.....	59
3.4.1	Rechtsgrundlagen und Begriffe	59
3.4.2	Entstehung	60
3.4.3	Berechtigter	60
3.4.4	Belastungsgegenstand	60
3.4.5	Gesetzlicher Inhalt	60
3.4.6	Vertraglicher Inhalt.....	61
3.4.7	Erbbauzins.....	62
3.4.8	Veränderungen des Erbbaurechts	62
3.4.9	Beendigung des Erbbaurechts.....	62
3.4.10	Eintragungsvoraussetzungen für die Begründung eines Erbbaurechts (Schema)	63
3.5	Veränderungen im Grundstücksbestand	64
3.5.1	Arten der Grundstücksveränderung.....	64
3.5.2	Möglichkeit der Veränderung von Flurstücken.....	64
3.5.3	Mögliches Vorgehen des Grundbuchamts bei Prüfung eines Fortführungsnachweises.....	65
4	Erste Abteilung des Grundbuchs	68
4.1	Grundlagen.....	68
4.2	Erscheinungsformen des Eigentums	68
4.2.1	Alleineigentum	69
4.2.2	Miteigentum nach Bruchteilen	69
4.2.3	Miteigentum zur gesamten Hand	69
4.3	Möglichkeiten des Eigentumserwerbs	70
4.3.1	Erwerb durch Rechtsgeschäft.....	70
4.3.2	Erwerb durch Gesamtnachfolge	71
4.3.3	Erwerb durch Staatsakt	73
5	Zweite Abteilung des Grundbuchs	74
5.1	Grundlagen	74
5.2	Dienstbarkeit.....	74
5.2.1	Grunddienstbarkeit, §§ 1018 ff. BGB	75
5.2.2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, §§ 1090 ff. BGB	77
5.2.3	Nießbrauch, §§ 1030 ff. BGB.....	78
5.2.4	Dauerwohnrecht, §§ 31 ff. WEG	80
5.3	Vorkaufsrecht, §§ 1094 ff. BGB	80
5.4	Reallast, §§ 1105 ff. BGB	83
5.5	Leibgeding/Altenteil, § 49 GBO, Art. 96 EGBGB	85
5.6	Vormerkung, §§ 883 ff. BGB.....	86
5.7	Verfügungsbeeinträchtigungen	92
5.7.1	Vor- und Nacherbfolge, §§ 2100 ff. BGB	93

5.7.2	Testamentsvollstreckung, §§ 2197 ff. BGB.....	96
5.7.3	Weitere wichtige Verfügungsbeeinträchtigungen.....	97
6	Dritte Abteilung des Grundbuchs	99
6.1	Grundlagen.....	99
6.2	Bedeutung der Grundpfandrechte	99
6.3	Hypothek, §§ 1113 ff. BGB	100
6.3.1	Begriff	100
6.3.2	Arten	101
6.3.3	Entstehung	101
6.3.4	Berechtigter	102
6.3.5	Belastungsgegenstand	102
6.3.6	Übertragung durch Rechtsgeschäft	103
6.3.7	Übergang kraft Gesetzes	104
6.3.8	Erlöschen.....	105
6.4	Grundsuld, §§ 1191 ff. BGB.....	105
6.4.1	Begriff	105
6.4.2	Arten	106
6.4.3	Entstehung	108
6.4.4	Berechtigter	109
6.4.5	Belastungsgegenstand	109
6.4.6	Übertragung durch Rechtsgeschäft	109
6.4.7	Übergang kraft Gesetzes.....	110
6.4.8	Erlöschen.....	110
6.4.9	Hinweis auf Rentenschuld, §§ 1199 ff. BGB.....	110
7	Rangordnung der Grundstücksrechte	111
7.1	Bedeutung des Rangs	111
7.2	Gesetzliche Rangordnung, § 879 I BGB.....	111
7.3	Änderung des Rangs, §§ 879 III, 880 I, II BGB.....	112
7.3.1	Zulässigkeit.....	112
7.3.2	Voraussetzungen.....	113
7.3.3	Problem: Bestehen von Zwischenrechten	113
7.3.4	Grundbucheintragung	114
7.4	Rangvorbehalt, § 881 BGB.....	114
7.4.1	Begriff	114
7.4.2	Voraussetzungen.....	114
7.4.3	Wirkungen	114
7.4.4	Grundbucheintragung	115
8	Grundbuchverfahrensrecht	116
8.1	Verhältnis zwischen materiellem und formellem Grundstücksrecht.....	116
8.2	Zuständigkeit, § 1 GBO	116
8.2.1	Sachliche Zuständigkeit.....	116
8.2.2	Örtliche Zuständigkeit.....	117
8.2.3	Funktionelle Zuständigkeit	117
8.3	Antrag, § 13 GBO	119
8.3.1	Grundsatz und Ausnahmen	119
8.3.2	Rechtsnatur	120
8.3.3	Materielle Wirkungen	120
8.3.4	Erklärung / Inhalt.....	120

8.3.5	Berechtigung.....	121
8.3.6	Vertretung	121
8.3.7	Wirksamwerden des Antrags	124
8.3.8	Eingangsbehandlung	125
8.3.9	Rücknahme des Antrags	125
8.4	Bewilligung, § 19 GBO.....	126
8.4.1	Bewilligungsgrundsatz und Ausnahmen	126
8.4.2	Rechtsnatur	127
8.4.3	Erklärung	127
8.4.4	Inhalt.....	128
8.4.5	Berechtigung.....	130
8.4.6	Vertretung.....	131
8.4.7	Wirksamwerden der Bewilligung.....	133
8.4.8	Keine Rücknahme der Bewilligung	133
8.5	Nachweis der Eintragungsgrundlagen, § 29 GBO	133
8.5.1	Beweismittel	133
8.5.2	Vorlage der Eintragungsunterlagen	135
8.5.3	Nachweisbedürftigkeit im Einzelnen	136
8.6	Voreintragung des Betroffenen, § 39 GBO	139
8.6.1	Grundsatz der Voreintragung	139
8.6.2	Betroffenheit	139
8.6.3	Maßgeblicher Zeitpunkt	139
8.6.4	Wichtige Ausnahmen.....	139
8.7	Briefvorlage, §§ 41, 42 GBO.....	140
8.7.1	Grundsatz der Briefvorlage.....	140
8.7.2	Ausnahmen	141
8.8	Vorliegen öffentlich-rechtlicher Genehmigungen	141
8.9	Prüfungsschema für Grundbucheintragungen	142
8.10	Entscheidung.....	145
8.10.1	Eintragung, §§ 44, 129, 130 GBO.....	145
8.10.2	Zwischenverfügung, § 18 I GBO.....	146
8.10.3	Zurückweisungsbeschluss, § 18 I GBO	147
8.11	Eintragung, §§ 44, 130 GBO	148
8.12	Unterschrift	148
8.13	Rechtsbehelfe im Grundbuchverfahren	148
8.14	Zusammenfassung: Regelablauf eines Grundbuchverfahrens	150
9	Tätigkeiten des Urkundsbeamten mit Verfahrens- beteiligung	152
9.1	Aufnahme von Eintragungsanträgen zu Protokoll der Geschäftsstelle ..	152
9.1.1	Eintragung einer Erbfolge	152
9.1.2	Eintragung von Ehegatten in Gütergemeinschaft	154
9.1.3	Löschung von auf Lebenszeit beschränkten oder sonst zeitlich befristeten Rechten.....	155
9.1.4	Löschung eines Grundpfandrechts	158
9.1.5	Eintragung einer Zwangssicherungshypothek	160
9.2	Grundbuchverfahren, die vom Urkundsbeamten bearbeitet werden.....	164
9.2.1	Erhaltung der Übereinstimmung zwischen Grundbuch und Liegenschaftskataster, § 12 c II Nr. 2 GBO	164
9.2.2	Ersuchen des Gerichts um Eintragung oder Löschung von Vermerken in Insolvenzsachen, § 12 c II Nr. 3 GBO.....	167

9.2.3	Ersuchen des Gerichts um Eintragung oder Löschung von Vermerken in Zwangsversteigerungs- bzw. Zwangsverwaltungssachen, § 12 c II Nr. 3 GBO	171
9.2.4	Berichtigung von Namen natürlicher Personen, § 12 c II Nr. 4 GBO	175
9.3	Behandlung von Grundpfandrechtsbriefen	178
9.3.1	Begriff und Bedeutung	178
9.3.2	Zuständigkeit	178
9.3.3	Inhalt des Briefes	178
9.3.4	Sonderformen des Briefs	180
9.3.5	Herstellung des Briefs.....	183
9.3.6	Verbindung der Schuldurkunde mit dem Hypothekenbrief.....	184
9.3.7	Ergänzungen des Briefs bei Änderungen, §§ 57 II, 62, 70 GBO	184
9.3.8	Aushändigung von Briefen, §§ 60, 70 GBO	185
9.3.9	Löschung und Unbrauchbarmachung von Briefen, §§ 69, 70 GBO	187
10	Tätigkeiten des Urkundsbeamten ohne Verfahrens- beteiligung	188
10.1	Gestattung der Einsicht, § 12 c I Nr. 1 GBO	188
10.1.1	Gegenstände der Einsicht	188
10.1.2	Voraussetzungen für die Einsicht, § 12 I GBO	188
10.1.3	Umfang der Einsicht	194
10.1.4	Verfahren bei Einsichtgewährung	194
10.1.5	Zuständigkeit	195
10.1.6	Kosten	195
10.1.7	Rechtsbehelf.....	195
10.2	Erteilung von Abschriften/Ausdrucken, § 12c I Nr. 1 GBO.....	195
10.2.1	Art und Umfang der Abschriftenerteilung.....	195
10.2.2	Kosten	197
10.2.3	Aufbewahrung.....	198
10.3	Erteilung von Auskünften, § 12c I Nr. 2, 3 GBO	198
10.3.1	Grundsatz	198
10.3.2	Ausnahme: Auskunftspflicht	198
10.3.3	Einzelfälle	201
10.4	Verwahrung / Rückgabe von Urkunden, § 12 c I Nr. 4 GBO.....	202
10.4.1	Gegenstände der Verwahrung, § 10 I 1 GBO	202
10.4.2	Ort und Art der Aufbewahrung	203
10.4.3	Rückgabe von Urkunden	203
10.5	Versendung von Grundakten, § 12c I Nr. 4 GBO.....	204
10.6	Beglaubigung von Abschriften, § 12c II Nr. 1 GBO.....	205
10.7	Akten- und Registerführung, Statistik (Hinweis)	205
11	Fragen zur Wiederholung und Vertiefung.....	206

12	Elektronischer Rechtsverkehr.....	229
12.1	Vom Papiergrundbuch zum elektronisch geführten Grundbuch	229
12.2	Besonderheiten des maschinell geführten Grundbuchs	230
12.3	Elektronischer Rechtsverkehr im Grundbuchverfahren	231
12.3.1	Regelungen in der GBO	231
12.3.2	Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs im Grundbuch- verfahren	231
12.3.3	Führung der Grundakte	232
12.3.4	Elektronisch zur elektronischen Grundakte übermittelte Schriftstücke ..	234
12.3.5	Anforderungen an elektronische Dokumente.....	234
12.3.6	Adressierung an das Grundbuchamt	235
12.3.7	In Papierform zur elektronischen Grundakte eingereichte Schriftstücke	235
12.3.8	Übertragung in andere Dateiformate	237
12.3.9	Ersatzpapierakte.....	237
12.4	Eingänge beim Grundbuchamt	237
12.4.1	Papiereingänge.....	237
12.4.2	Elektronisch übermittelte Eintragungsanträge	238
12.4.3	Eintragungsantrag auf Datenträger.....	238
12.5	Form elektronisch übermittelter Unterlagen	238
12.5.1	Formerfordernis nach § 29 I GBO.....	238
12.5.2	Nachweis des Besitzes einer Urkunde	240
12.5.3	Formerleichterung nach § 29 III GBO	240
12.5.4	In Schriftform vorzulegende Dokumente.....	240
12.5.5	Formlos einreichbare Dokumente	241
12.5.6	Zusammenfassende Übersicht zu den Formvorschriften.....	241
12.6	Einsicht in das maschinell geführte Grundbuch, § 132 GBO und automatisiertes Abrufverfahren, § 133 GBO	242
12.7	Einsicht in und Ausdrücke aus den elektronischen Grundakten	243
12.8	Elektronische Entscheidungen	244
13	SOLUM-STAR – ein Einblick.....	245
13.1	SOLUM-STAR Hauptmenü.....	245
13.2	Grundbuch einsehen	246
13.3	Grundbuch ausdrucken	246
13.4	Fallbearbeitung	246
13.5	Fall erzeugen	247
13.5.1	Registerreiter Fall	247
13.5.2	Registerreiter Grundpfandrechtsbriefe.....	248
13.5.3	Registerreiter Beteiligte	248
13.5.4	Registerreiter Flurstück.....	250
13.6	Wohnungsblatt.....	250
13.7	Beispielsfall.....	250
13.8	Kostenrechnung.....	253
13.9	Rückmeldung an Katasterbehörde	254
14	Geplantes Datenbankgrundbuch	255
14.1	Datenbankgrundbuchgesetz	255
14.2	Chronologische Ansicht	256
14.3	Aktuelle Ansicht	256
14.4	Objektansicht.....	258
14.5	Historische Ansicht	258