

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 Wohnungs-eigentum (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 Fortführungs nachweises	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	Grundschuld, §§ 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 Verfahrensbeteiligung	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	Lösung von auf Lebenszeit beschränkten oder sonst zeitlich befristeten Rechten.....	155
9.1.4	Lösung 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 Lösung 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 Verfahrensbeteiligung	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	Begläubigung 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 Grundbuchverfahren	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 Ausdrucke 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