

Inhaltsübersicht

Erster Teil

Einführung 27

| | | |
|-----|---|----|
| § 1 | Anlass und Ziel der Untersuchung | 27 |
| § 2 | Verlauf der Untersuchung und Methoden | 29 |
| § 3 | Abgrenzung zu früheren Untersuchungen | 32 |

Zweiter Teil

Rechtsdogmatische Untersuchung 36

| | | |
|-----|--|-----|
| § 4 | Eckpfeiler des Grundbuchverfahrensrechts | 36 |
| § 5 | Eintragung | 46 |
| § 6 | Zwischenverfügung | 86 |
| § 7 | Zurückweisung | 224 |
| § 8 | Alternative Entscheidungs- und Handlungsformen | 249 |

Dritter Teil

Rechtstatsächliche Untersuchung 275

| | | |
|------|--|-----|
| § 9 | Planung und Verlauf der Untersuchung | 275 |
| § 10 | Deskriptivstatistische Analyse | 285 |

Vierter Teil

Erwägungen de lege ferenda 312

| | | |
|------|--|-----|
| § 11 | Legalisierung informeller Entscheidungsformen | 312 |
| § 12 | Wahlrecht bei der Eintragung von Schutzvermerken | 324 |
| § 13 | Aufnahme von Eintragungsvorbescheiden | 325 |

Fünfter Teil

| | |
|---|-----|
| Resümee | 346 |
| § 14 Zusammenfassung der Ergebnisse | 346 |
| § 15 Abschließende Empfehlung | 350 |
| Anhang | 351 |
| Literaturverzeichnis | 361 |
| Sachverzeichnis | 378 |

Inhaltsverzeichnis

Erster Teil

Einführung 27

| | | |
|------|---------------------------------------|----|
| § 1 | Anlass und Ziel der Untersuchung | 27 |
| § 2 | Verlauf der Untersuchung und Methoden | 29 |
| I. | Rechtsdogmatische Untersuchung | 30 |
| II. | Rechtstatsächliche Untersuchung | 31 |
| III. | Erwägungen de lege ferenda | 32 |
| § 3 | Abgrenzung zu früheren Untersuchungen | 32 |

Zweiter Teil

Rechtsdogmatische Untersuchung 36

| | | |
|------|---|----|
| § 4 | Eckpfeiler des Grundbuchverfahrensrechts | 36 |
| I. | Grundbuchverfahren als Angelegenheit der freiwilligen Gerichtsbarkeit | 36 |
| II. | Funktionen des Grundbuchrechts | 37 |
| III. | Grundprinzipien des Grundbuchverfahrens | 39 |
| 1. | Antragsprinzip | 39 |
| 2. | Buchungsprinzip | 40 |
| 3. | Legalitätsprinzip | 40 |
| 4. | Formelles und materielles Konsensprinzip | 41 |
| 5. | Publizitätsprinzip | 42 |
| 6. | Prioritätsprinzip | 42 |
| 7. | Voreintragungsprinzip | 43 |
| 8. | Bestimmtheitsprinzip | 44 |
| 9. | Beweisprinzip | 44 |
| IV. | Beibringung entscheidungserheblicher Tatsachen | 45 |
| § 5 | Eintragung | 46 |
| I. | Eintragungsvoraussetzungen | 47 |
| II. | Eintragungsverfügung | 48 |
| 1. | Bedeutung für die maschinelle Grundbuchführung | 48 |
| 2. | Anfechtbarkeit | 50 |
| III. | Bezugnahmegebot | 55 |

| | | |
|-----|---|----|
| IV. | Reihenfolge der Eintragungen | 56 |
| 1. | Rechtsökonomische Bedeutung | 56 |
| 2. | Immobiliarsachenrechtliche Perspektive | 57 |
| a) | Uneingeschränkte Geltung des Prioritätsprinzips | 58 |
| b) | Eintragungen in derselben Abteilung | 60 |
| aa) | Räumliche vs. temporäre Auslegung | 60 |
| bb) | Geltung gegenüber gutgläubigen Dritten | 62 |
| c) | Eintragungen in verschiedenen Abteilungen | 64 |
| aa) | Eintragungszeitpunkt vs. Datierung | 64 |
| bb) | Geltung gegenüber gutgläubigen Dritten | 65 |
| d) | Abwicklung in Konfliktfällen | 65 |
| aa) | Grundbuchberichtigung und Amtswiderspruch | 65 |
| bb) | Kondiktion | 66 |
| cc) | Staatshaftung | 67 |
| 3. | Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive | 67 |
| a) | Bearbeitungsreihenfolge | 68 |
| aa) | Voraussetzungen | 68 |
| bb) | Kenntnis von Grundbuchunrichtigkeit oder Verfügungsbeschränkung | 69 |
| (1) | Anwendbarkeit des § 17 GBO | 70 |
| (a) | Kollision mit Grundbuchunrichtigkeit | 70 |
| (b) | Kollision mit Zwangsversteigerung | 71 |
| (c) | Kollision mit Insolvenz | 73 |
| (2) | Mitwirkung am gutgläubigen Erwerb | 76 |
| (a) | Zurückweisung des Antrags | 76 |
| (b) | Ermöglichung des gutgläubigen Erwerbs | 77 |
| (c) | Stellungnahme | 79 |
| b) | Buchungsreihenfolge | 81 |
| c) | Abwicklung bei Missachtung der Bearbeitungsreihenfolge | 81 |
| aa) | Grundbuchberichtigung und Amtswiderspruch | 82 |
| bb) | Kondiktion | 83 |
| cc) | Staatshaftung | 85 |
| V. | Zwischenergebnis | 85 |
| § 6 | Zwischenverfügung | 86 |
| I. | Eintragungshindernis | 86 |
| II. | Verhältnis von Zwischenverfügung und Zurückweisung | 87 |
| 1. | Fälle der zwingenden Zurückweisung | 87 |
| a) | Unmöglichkeit der Mängelbeseitigung | 87 |
| aa) | Unzuständigkeit des Grundbuchamts | 88 |
| bb) | Inhaltliche Unvollziehbarkeit | 90 |
| cc) | Gleichzeitiger Eingang mehrerer Anträge in Existenzkonkurrenz | 92 |

| | |
|---|-----|
| b) Unmöglichkeit rückwirkender Mängelbeseitigung | 92 |
| aa) Fehlende Antragsberechtigung | 98 |
| bb) Erwerbsverbote | 99 |
| cc) Unwirksamkeit oder Fehlen von Auflassung oder Bewilli- gung | 100 |
| (1) Berichtigungs- oder Änderungsbewilligung | 101 |
| (2) Eintragungsbewilligung des mittelbar Betroffenen .. | 103 |
| (3) Unsicherheit über Eintragungsgrundlage | 105 |
| dd) Abschluss eines neuen Rechtsgeschäfts | 109 |
| ee) Richtigkeit des Grundbuchs im Berichtigungsverfahren .. | 109 |
| (1) Unsicherheit über Richtigkeit der Buchlage | 110 |
| (2) Künftige Unrichtigkeit bei Pfändung von Erwerbs- positionen | 111 |
| c) Zurückweisungspflicht aus anderen Gründen | 115 |
| aa) Unzulässigkeit von Schutzvermerken gem. § 18 Abs. 2 S. 1 GBO | 115 |
| bb) Kenntnis des Eintragungshindernisses | 117 |
| cc) Keine Aussicht auf Hebung des Eintragungshindernisses | 119 |
| dd) Fehlende Übereinstimmung von Antrag und Eintragungs- grundlage | 121 |
| ee) Unkenntnis der Optionen zur Mängelbeseitigung | 122 |
| ff) Antrag unter Vorbehalt | 123 |
| d) Zwischenergebnis | 124 |
| 2. Verhältnis der Entscheidungsformen im Übrigen | 126 |
| a) Wahlrecht nach pflichtgemäßem Ermessen | 126 |
| b) Vorrang der Zwischenverfügung | 127 |
| aa) Vorrangtheorie | 128 |
| bb) Einschränkungen | 128 |
| (1) Vorrang nur bei alsbaldiger oder leichter Behebbar- keit | 129 |
| (2) Vorrang bei Unkenntnis des Hindernisses | 129 |
| c) Vorrang der Zurückweisung | 130 |
| d) Stellungnahme | 130 |
| aa) Genese | 130 |
| bb) Ermessen als Topos verwaltungsrechtlichen Handelns .. | 134 |
| cc) Schwierigkeitsgrad der Mängelbeseitigung | 137 |
| dd) Zeitliche Absehbarkeit der Mängelbeseitigung | 138 |
| ee) Kenntnis des Eintragungshindernisses | 139 |
| ff) Verfassungsrechtliche Implikationen | 140 |
| (1) Gewährung rechtlichen Gehörs | 141 |
| (2) Eigentumsfreiheit und Verhältnismäßigkeit | 142 |
| (3) Effektivität des Rechtsschutzes | 144 |
| e) Zwischenergebnis | 146 |

| | |
|--|-----|
| 3. Problematische Einzelfälle der Zwischenverfügung | 146 |
| a) Sicherung des Kostenvorschusses | 148 |
| aa) Erforderlichkeit der Vorschussanforderung | 148 |
| bb) Kostenerlass nach Zurückweisung | 150 |
| b) Fehlende Verfügungs- oder Bewilligungsbefugnis | 152 |
| c) Verfügungsbeeinträchtigungen | 152 |
| III. Inhalt | 154 |
| 1. Grundlegende Mindestanforderungen | 156 |
| 2. Darstellung der Mängel und Möglichkeiten der Hebung | 157 |
| 3. Setzung einer angemessenen Frist | 160 |
| a) Verlängerung der Frist | 161 |
| b) Verkürzung der Frist | 164 |
| 4. Zurückweisungsandrohung | 165 |
| 5. Empfehlung einer Antragsrücknahme | 166 |
| IV. Bekanntmachung | 166 |
| 1. Adressaten | 167 |
| 2. Zustellungspflicht | 169 |
| V. Rechtsfolgen | 170 |
| 1. Materiellrechtliche Perspektive | 170 |
| a) Wahrung des bevorzugten Rangs | 170 |
| b) Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen | 171 |
| c) Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit | 171 |
| d) Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers | 172 |
| e) Vornahmezeitpunkt einer Rechtshandlung bei Insolvenz- anfechtung | 173 |
| f) Vollzugszeitpunkt bei Schenkungsrückforderung | 174 |
| g) Vollziehungsfrist im Arrestvollzug | 174 |
| 2. Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive | 175 |
| a) Bearbeitung des Antrags | 175 |
| b) Möglichkeit der Eintragung von Schutzvermerken | 175 |
| c) Keine Selbstbindung des Grundbuchamts | 176 |
| aa) Eintritt neuer Tatsachen bei Ersetzung durch Zurück- weisung | 177 |
| bb) Selbstkorrektur von Amts wegen und Beschwerde | 178 |
| d) Gültigkeitsdauer des Europäischen Nachlasszeugnisses | 180 |
| e) Kosten | 181 |
| VI. Verstoß gegen Zwischenverfügungspflicht | 181 |
| VII. Rechtsmittel | 182 |
| VIII. Amtsvormerkung und Amtswiderspruch | 183 |
| 1. Abgrenzung zu materiellen Institutionen | 184 |
| 2. Voraussetzungen | 186 |
| 3. Wahlrecht des Grundbuchamts | 188 |

| | |
|--|-----|
| 4. Ausnahmen von der Amtspflicht zur Eintragung | 193 |
| a) Vorläufige Löschung | 193 |
| b) Zusätzliche Eintragungsvoraussetzungen für den Zweitantrag | 195 |
| c) Verfügungsbeeinträchtigungen | 195 |
| 5. Buchung | 200 |
| 6. Weiterer Verfahrensgang | 200 |
| a) Umschreibung in eine endgültige Eintragung | 201 |
| b) Zurückweisung oder Antragsrücknahme | 201 |
| IX. Zwischenverfügung und Zwangshypothek | 202 |
| 1. Fehlen von grundbuchrechtlichen Voraussetzungen | 203 |
| 2. Fehlen von vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen | 204 |
| a) Zwischenverfügung | 204 |
| b) Aufklärungsverfügung | 206 |
| aa) Zulässigkeit | 206 |
| bb) Auswirkung auf die Bearbeitungsreihenfolge | 208 |
| cc) Rangschutzvermerk | 210 |
| dd) Verpflichtung zum Hinweis auf fehlende Rangwahrung | 210 |
| ee) Ermittlungspflicht und Ermittlungsbefugnis | 212 |
| c) Fehlen des Nachweises vollstreckungsrechtlicher Voraussetzungen | 212 |
| d) Kenntnis vom Vorliegen der Vollstreckungsvoraussetzungen | 214 |
| 3. Fehlen von grundbuch- und vollstreckungsrechtlichen Voraussetzungen | 215 |
| 4. Titelergänzung und Titelumschreibung nach Inkrafttreten des ERVGBG | 216 |
| a) Titelergänzung | 216 |
| b) Titelumschreibung | 218 |
| c) Stellungnahme | 218 |
| aa) Grundbuch- oder vollstreckungsrechtliches Hindernis | 218 |
| bb) Zwischenverfügung oder Zurückweisung | 219 |
| X. Zwischenergebnis | 221 |
| § 7 Zurückweisung | 224 |
| I. Eintragungshindernis | 225 |
| II. Inhalt | 225 |
| III. Bekanntmachung | 227 |
| 1. Adressaten | 227 |
| 2. Zustellungspflicht | 228 |
| IV. Rechtsfolgen | 229 |
| 1. Materiellrechtliche Perspektive | 229 |
| a) Wahrung des bevorzugten Rangs | 229 |
| b) Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen | 230 |
| c) Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit | 230 |

| | | |
|------|--|-----|
| d) | Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers..... | 230 |
| e) | Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung | 231 |
| 2. | Grundbuchverfahrensrechtliche Perspektive..... | 231 |
| a) | Keine Selbstbindung des Grundbuchamts..... | 231 |
| b) | Kosten | 234 |
| V. | Verstoß gegen Zurückweisungspflicht..... | 234 |
| VI. | Rechtsmittel | 235 |
| 1. | Rechtsfolgen bei ursprünglich rechtswidriger Entscheidung | 237 |
| a) | Bearbeitungsreihenfolge | 237 |
| b) | Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen | 238 |
| c) | Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit | 238 |
| d) | Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers..... | 238 |
| e) | Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung | 240 |
| f) | Kosten | 240 |
| 2. | Rechtsfolgen bei ursprünglich rechtmäßiger Entscheidung | 240 |
| a) | Bearbeitungsreihenfolge | 241 |
| b) | Schutz vor nachträglichen Verfügungsbeschränkungen | 242 |
| c) | Maßgeblicher Zeitpunkt der Gutgläubigkeit | 242 |
| d) | Anwartschaftsrecht des Auflassungsempfängers..... | 244 |
| e) | Vorverlegung des Vornahmezeitpunkts einer Rechtshandlung | 244 |
| f) | Kosten | 245 |
| VII. | Zwischenergebnis | 248 |
| § 8 | Alternative Entscheidungs- und Handlungsformen | 249 |
| I. | Alternative Entscheidungsformen des Grundbuchamts | 249 |
| 1. | Formlose Reaktionen auf Eintragungshindernisse | 249 |
| a) | Konzentrationswirkung des § 18 Abs. 1 S. 1 GBO | 250 |
| b) | Zulässigkeit informeller Entscheidungen | 251 |
| aa) | Zulässigkeit mangels Verlangen einer förmlichen Entscheidung | 251 |
| bb) | Zulässigkeit bei leichten Hindernissen | 252 |
| cc) | Begrenzung auf einmalige Korrespondenz | 253 |
| c) | Stellungnahme | 253 |
| aa) | Genese | 253 |
| bb) | Unbestimmtheit einer fallbezogenen Konzentrationswirkung | 254 |
| cc) | Fehlende Geltung des Meistbegünstigungsgrundsatzes... | 256 |
| dd) | Disponibilität des Anspruchs auf förmliche Entscheidung | 257 |
| (1) | Bekanntgabe förmlicher Entscheidungen | 257 |
| (2) | Hemmung nachfolgender Grundbuchanträge | 258 |
| (3) | Einsichtnahme in Grundbuch und Grundakten | 259 |
| (4) | Verfahrensdokumentation | 259 |
| (5) | Kosten | 260 |

| | |
|---|-----|
| ee) Zwischenergebnis | 261 |
| 2. Vorbescheide | 262 |
| 3. Verweisung auf den Prozessweg | 267 |
| 4. Aussetzung des Verfahrens | 267 |
| 5. Rechtsbehelfe gegen informelle Entscheidungen | 269 |
| a) Dienstaufsichtsbeschwerde | 270 |
| b) Verzögerungsrüge | 270 |
| c) Staatshaftung | 270 |
| II. Alternative Handlungsmöglichkeiten des Notars | 272 |
| III. Zwischenergebnis | 273 |

Dritter Teil

Rechtstatsächliche Untersuchung 275

| | |
|---|-----|
| § 9 Planung und Verlauf der Untersuchung | 275 |
| I. Ziel der Untersuchung | 275 |
| II. Quantitative Erhebung der Bearbeitungspraxis | 276 |
| III. Hypothesenüberprüfung | 277 |
| 1. Häufigkeit informellen Handelns | 277 |
| 2. Weitgehende Meidung der Zurückweisung | 278 |
| 3. Ermessensspielraum bei § 18 Abs. 2 S. 1 GBO | 278 |
| 4. Verfahrensbeschleunigung durch das elektronische Grundbuch- verfahren | 279 |
| IV. Forschungsdesign | 280 |
| 1. Instrumente | 280 |
| 2. Stichprobenbeschreibung | 281 |
| 3. Anonymität der Untersuchungsteilnehmer | 283 |
| V. Fragebogen | 283 |
| VI. Verlauf der Untersuchung | 284 |
| § 10 Deskriptivstatistische Analyse | 285 |
| I. Ergebnisse der Erhebung | 286 |
| 1. Auswahl der Entscheidungsformen | 286 |
| 2. Kriterien zur Auswahl der Entscheidungsform | 291 |
| 3. Bearbeitungszeit | 293 |
| 4. Schutzvermerke | 294 |
| 5. Eintragungsvorbescheide | 295 |
| 6. Praktische Eignung der geltenden Rechtslage | 297 |
| 7. Elektronisches Grundbuchverfahren | 298 |
| II. Vergleich von Rechtslage und Rechtspraxis | 300 |
| 1. Rechtswidrigkeit informellen Handelns | 300 |
| 2. Weitgehende Vermeidung von Zurückweisungen | 302 |

| | |
|---|-----|
| 3. Anstellung unzulässiger und Meidung gebotener Entscheidungskriterien | 303 |
| 4. Weitgehende Vermeidung eines Verfahrens nach § 18 Abs. 2 S. 1 GBO | 305 |
| 5. Skepsis gegenüber Eintragungsvorbescheiden | 306 |
| 6. Zufriedenheit mit der lex lata | 306 |
| 7. Abweichungen im elektronischen Grundbuchverkehr | 308 |
| III. Rekurs auf die Hypothesen | 309 |
| IV. Zwischenergebnis | 310 |

Vierter Teil

Erwägungen de lege ferenda 312

| | |
|---|-----|
| § 11 Legalisierung informeller Entscheidungsformen | 312 |
| I. Verfahrenskonzentration | 312 |
| 1. Verfahrensdauer als Wirtschaftsfaktor | 312 |
| 2. Grundbuchverfahrensrechtliche Konzentrationsmaxime | 313 |
| 3. Folgen für die Rechtspraxis | 315 |
| II. Auswirkungen auf das Einsichtsrecht | 317 |
| III. Effektiver Rechtsschutz des Antragstellers | 318 |
| IV. Stellung weiterer Verfahrensbeteiligter | 319 |
| V. Bearbeitungsreihenfolge | 319 |
| VI. Zwischenergebnis | 320 |
| VII. Gestaltungsfragen | 321 |
| 1. Formulierung der Norm | 322 |
| 2. Weitere Ausdifferenzierung des Anwendungsbereichs | 322 |
| 3. Auswirkungen auf § 18 Abs. 2 GBO | 323 |
| VIII. Regelungsvorschlag | 323 |
| § 12 Wahlrecht bei der Eintragung von Schutzvermerken | 324 |
| § 13 Aufnahme von Eintragungsvorbescheiden | 325 |
| I. Verhinderung eines unrichtigen Grundbuchs | 326 |
| II. Vermeidung von Staatshaftungsansprüchen | 326 |
| III. Verweis auf bestehende Lösungsmechanismen | 327 |
| IV. Anwendungsbereich | 329 |
| 1. Begrenzung auf rechtlich oder tatsächlich schwierige Fragen | 329 |
| 2. Ermessen des Grundbuchamts | 332 |
| 3. Typische Anwendungsbeispiele | 333 |
| 4. Vorbescheid anstelle einer Zurückweisung | 334 |
| V. Veränderung in der persönlichen Zuständigkeit | 336 |
| VI. Vorbescheid und Rangwahrung | 337 |
| VII. Verschiebung der Entscheidungsverantwortung | 339 |
| VIII. Zwingende Überprüfbarkeit von Entscheidungen des Rechtspflegers | 339 |

| | | |
|-----|---|-----|
| IX. | Zwischenergebnis | 341 |
| X. | Gestaltungsfragen | 341 |
| 1. | Formulierung der Norm | 342 |
| 2. | Eintragungsverpflichtung bei Rechtskraft | 342 |
| 3. | Ablauf der Beschwerdefrist | 343 |
| a) | Starre Fristregelung | 343 |
| b) | Flexible Fristregelung | 344 |
| c) | Verfahrensfortgang nach Fristablauf oder Beschwerdeentscheidung | 344 |
| XI. | Regelungsvorschlag | 345 |

Fünfter Teil

| | |
|----------------|-----|
| Resümee | 346 |
|----------------|-----|

| | | |
|------|---|-----|
| § 14 | Zusammenfassung der Ergebnisse | 346 |
| I. | Rechtsdogmatische Untersuchung | 346 |
| II. | Rechtstatsächliche Untersuchung | 348 |
| III. | Erwägungen de lege ferenda | 348 |
| IV. | Vorschlag zur Reform des § 18 GBO | 349 |
| § 15 | Abschließende Empfehlung | 350 |

| | |
|---------------|-----|
| Anhang | 351 |
|---------------|-----|

| | |
|-----------------------------------|-----|
| Literaturverzeichnis | 361 |
|-----------------------------------|-----|

| | |
|------------------------------|-----|
| Sachverzeichnis | 378 |
|------------------------------|-----|