

Immobiliarsachenrecht

Gliederung der Vorlesung

- III. Das Grundbuch
 - 1. Bedeutung und Notwendigkeit
 - 2. Aufbau
 - 3. Das Eintragungsverfahren
 - a) Antragsgrundsatz
 - b) Die Bedeutung der Eintragungsbewilligung
 - c) Eintragungsbewilligung und Einigung
 - d) Voreintragungsgrundsatz
 - e) Formalerfordernisse

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

1

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 1. Bedeutung und Notwendigkeit

Fall:

Grundstückseigentümer E ist verstorben und hat ein notarielles Testament hinterlassen, nach dem sein Sohn S Alleinerbe ist. S erwirkt seine Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch und verkauft und übereignet das Grundstück an den Bauträger B, der darauf ein Mehrfamilienhaus errichtet. Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird ein jüngeres Testament des E aufgefunden, nach dem die Kirchengemeinde St. Laurentius Alleinerbe ist.

Muss B um seine Investition fürchten?

B hat das Grundstück von jemandem erworben, der nicht Eigentümer war. S war eben nur als Eigentümer im Grundbuch ausgewiesen, mangels Erbenstellung hat er das Eigentum selbst aber nie erworben.

Das Grundbuch hat hier mehrere Funktionen:

- Es soll den Eigentümer ausweisen und die Auskunft über die Belastungen verschaffen.
- Es ist der Rechtsscheinträger für die Möglichkeit des gutgläubigen Erwerbs.
- Es ist Grundlage des Publizitätsvorgangs beim Erwerb.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

2

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

a) Strukturell

Entsprechend seiner Funktion, Auskunft über den Eigentümer und die Belastungen eines Grundstücks zu verschaffen, ist das Grundbuch aufgebaut:

-Im **Bestandsverzeichnis** sind die jeweiligen Grundstücke des Grundbuchs verbucht.

-**Abt. I** weist den Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten aus.

-**Abt. II** enthält alle Belastungen, des Grundstücks, sowie alle Vermerke, die nicht in einer der anderen Abteilungen zu verzeichnen sind.

-**Abt. III** enthält die Grundpfandrechte und die diese Rechte betreffenden Vermerke.

Zu jeder Abteilung besteht eine **Veränderungsspalte**. Da das Grundbuch neben dem aktuellen Rechtszustand auch die historische Entwicklung eines Rechts darstellen soll, ist aus der Veränderungsspalte zu erkennen, welche Änderungen ein recht bis hin zu dessen Löschung erfahren hat.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

3

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Das Bestandsverzeichnis

weist das jeweils betroffene Grundstück aus nach Gemarkung, Flur und Flurstück.

Gehören mehrere Grundstücke einem Eigentümer, können diese in einem Blatt verzeichnet werden und tauchen so unter fortlaufenden Nummern im Grundbuch auf.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Bestandsverzeichnis)

Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte								
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Katasterbücher		Wirtschaft und Lage	Größe ha a qm
					Lieg b	Geb B		
1	2	a	b		c	d	e	4
1	-	Musterstadt	-	35	20	-	Gebäude und Freifläche Musterstr. 15-23	19 71

In der Veränderungsspalte (Blatt 2 des Bestandsverzeichnisses) finden sich dann historische Angaben, namentlich, aus welchem Vorblatt ein Grundstück stammt, wohin es abgeschrieben wurde, aus welchen Flächen es entstanden ist.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

4

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Abteilung I - Eigentümer

In Abt. I des Grundbuchs wird der Eigentümer der Grundstücke des Bestandsverzeichnisses bzw. der Erbbauberechtigte des Erbbaurechts verzeichnet. Da die Abt. I anders als die anderen Abteilungen keine Zuordnung zu bestimmten Grundstücken kennt, können nur Grundstücke einheitlicher Eigentumsstruktur in ein Blatt eingetragen werden. Ist als Eigentümer bspw. eine Erbengemeinschaft eingetragen, können nur Grundstücke genau dieser Erbengemeinschaft, nicht aber einer zweiten nach einem anderen Erblasser, selbst wenn diese personenidentisch sein sollte. Eingetragen wird auch der **Grund der Eintragung**.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Erste Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hugo Mustermann, Musterstadt	1	Aufgrund der Auffassung vom 15. Mai 1998 eingetragen am 25. Mai 1998

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

5

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Abteilung II – sonstige Eintragungen

In Abt. II des Grundbuchs werden eingetragen (§ 10 Abs. 1 GBV):

- a) alle Belastungen des Grundstücks oder eines Anteils am Grundstück, mit Ausnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden, einschließlich der sich auf diese Belastungen beziehenden Vormerkungen und Widersprüche;
- b) die Beschränkung des Verfügungsrechts des Eigentümers sowie die das Eigentum betreffenden Vormerkungen und Widersprüche;
- c) die im Enteignungsverfahren, im Verfahren zur Klarstellung der Rangverhältnisse (§ § 90 bis 115 der Grundbuchordnung) und in ähnlichen Fällen vorgesehenen, auf diese Verfahren hinweisenden Grundbuchvermerke.

=> Alles, außer Grundpfandrechten und diese betreffende Vormerkungen und Widersprüche

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

6

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Abteilung II – sonstige Eintragungen

Eingetragene Rechte sind bspw: Dienstbarkeiten, Nießbrauch, Reallast und Vorkaufsrecht sowie das Erbbaurecht, hinzu kommen die eigentumsbezogenen Vormerkungen sowie diejenigen, die sich auf rechte in Abt. II beziehen.

Beschränkungen sind bspw. der Nacherbenvermerk, Testamentsvollstrecker-Vermerk, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk, Insolvenzvermerk, Sanierungs- und Umlegungsvermerk und die Verwaltungs- und Benutzungsregelungen bei Miteigentum

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Zweite Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am 25. Mai 1998
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend: Die Elektrizitätswerke Musterstadt sind berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen zu legen und zu betreiben. Gemäß Bewilligung vom 15. Mai 1998, eingetragen am 25. Mai 1998

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

7

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 2. Aufbau

Abteilung III – Grundpfandrechte

In der dritten Abteilung werden nach § 11 Abs. 1 GBV Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen und Widersprüche eingetragen.

Dazu gehören damit bspw. auch die aus dem Prozessrecht bekannte Hypotheken-Vormerkung und die Löschungsvormerkungen.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Dritte Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	1	DM 200.000,00	Zweihunderttausend Deutsche Mark Grundschuld für die Musterbank AG, Musterbank, mit 10% jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10%. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsversteigerung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1998 - unter Nießbrauch - eingetragen am 25. Mai 1998.
2	1	DM 150.000,00	Einhundertfünfzigtausend Deutsche Mark Grundschuld für die Stadtparkade Musterstadt, mit 10% jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 8%. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsversteigerung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Mai 1998 - unter Nießbrauch - eingetragen am 25. Mai 1998.

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
1	DM 200.000,00		Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 20. Mai 1998 für die Stadtparkade Musterstadt eingetragen am 25. Mai 1998

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

8

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

Das Verfahren vor dem Grundbuchamt ist neben den Verfahrensgrundsätzen des FamFG, das eben auch für das Grundbuchverfahren gilt, von einigen speziell grundbuchverfahrensrechtlichen Grundsätzen geprägt:

- a) Antragsgrundsatz
- b) (Eintragungs-) Bewilligungsgrundsatz
- c) Eintragungsbewilligung und Einigung
- d) Voreintragungsgrundsatz
- e) Einhaltung von Formalerfordernissen

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

9

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

- a) Antrag

Fall:

E und W haben sich über die Bestellung eines Wohnrechts zu Gunsten des W geeinigt. E hat dem W eine notariell beglaubigte Eintragungsbewilligung übergeben. Die Ehefrau des W ist über das Wohnrecht sehr glücklich, W zögert allerdings, es eintragen zu lassen. Die Ehefrau nimmt die Eintragungsbewilligung mit zum Grundbuchamt und beantragt die Eintragung.

Wird das GBA eintragen?

Das Grundbuchverfahren ist vom sogenannten „Antragsgrundsatz“ bestimmt. Das Grundbuchamt wird also im Grundsatz nicht aus sich heraus tätig.

§ 13 Abs. 1 GBO bestimmt dazu:

(1) Eine Eintragung soll, soweit nicht das Gesetz etwas anderes vorschreibt, nur auf Antrag erfolgen. Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

10

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

a) Antrag

- Einen Antrag hat das Grundbuchamt hier vorliegen.
- Nur ist die Antragsberechtigung der Ehefrau nach § 13 Abs. 1 S. 2 GBO hier zweifelhaft. Es handelt sich weder um ihr Grundstück (betroffen) noch um ihr Wohnrecht (berechtigt).
- Wie der Antrag dagegen formuliert ist, spielt keine Rolle, da es keine Formvorschrift für diesen gibt.

Antragsberechtigung

Die Frage, wer berechtigt ist, Grundbuchanträge zu stellen, ist durchaus umstritten. So ist der Inhaber einer gegenüber einer Grundschuld „nachrangigen“ Eigentumsvormerkung sehr daran interessiert, dass etwa vorliegende Löschungsbewilligungen für das vorrangige Recht vollzogen werden. Die hM will diesem Vormerkungsberechtigten aber gerade kein eigenes Antragsrecht einräumen. Ich halte das für unzutreffend.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

11

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

a) Antrag

Wie bereits erwähnt kennt der Antrag **keine besondere Form**; er muss insbesondere nicht der Schriftform des § 126 BGB genügen. Allerdings muss er schon irgendwie schriftlich gefasst werden. Andernfalls kann auf dem Antrag nicht die nach § 13 Abs. 2 GBO zwingend zu notierende Eingangszeit des Antrags vermerkt werden. Mündlich kann der Antrag zur Protokoll der Geschäftsstelle erklärt werden, womit er dann als eingegangen gilt.

Von entscheidender Bedeutung ist für den Eintragungsantrag dessen **Eingangszeit**. Da das Grundbuchamt streng nach Eingangsreihenfolge zu vollziehen hat, § 17 GBO, bestimmt die Eingangszeit die Bearbeitungszeit und damit nach § 45 GBO auch die Eintragungsreihenfolge. Diese aber ist entscheidend für den materiellrechtlichen Rang des Rechts zu anderen Eintragungen im Grundbuch, § 879 BGB.

Gehen Anträge zeitgleich ein, müssen diese auch gleichrangig eingetragen werden.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

12

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

a) Antrag

Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit

Grundbuchanträge dürfen nach § 16 GBO nicht unter einer Bedingung oder Befristung gestellt werden.

Hintergrund ist nicht etwa nur die Funktionsbeeinträchtigung des GBA. Grund für die Bedingungs- und Befristungsfeindlichkeit ist vielmehr die Verkehrsblockade, die andernfalls entstünde. Hindert § 17 GBO den Vollzug eines späteren Antrags, solange der vorrangige nicht vollzogen ist, könnte mit einer Bedingung das ganze Grundbuch lahmgelegt werden.

Das bedeutet aber nicht, dass ein unbedingter Antrag auf Eintragung eines bedingten Rechts unzulässig wäre.

Grundbuchverfahrensrechtliche Bedingung sind allerdings zulässig. So kann bspw. ein Eigentumsumschreibungsantrag mit der Bedingung verbunden werden, diesen nur zu vollziehen, wenn zugleich der Nießbrauch für den bisherigen Eigentümer verzeichnet wird.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

13

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

a) Antrag - Materiellrechtliche Bedeutung der Antragstellung

Fall:

E lässt zu Gunsten der Sparkasse Trier die Eintragungsbewilligung zu einer Grundschild an seinem Grundstück bei Notar N beglaubigen. Um Geld zu sparen lässt sich E die Eintragungsbewilligung aushändigen und bringt diese selbst zum Grundbuchamt. 6 Wochen später, noch vor Vollzug der Eintragung im Grundbuch, nimmt E den Eintragungsantrag zurück.

Welche Stellung hat die Sparkasse?

Die einfache Antwort lautet: Sie hat ein schlechtes Los gezogen.

Nach § 31 GBO kann ein Eintragungsantrag bis zu seinem Vollzug zurückgenommen werden. Verfahrensrechtlich ist allein der Antragsteller auch zu dessen Aufrechterhaltung wie Rücknahme berechtigt.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

14

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

a) Antrag – Eintragung von Amts wegen

Fall:

Notar N legt dem Grundbuchamt eine Urkunde über einen Kaufvertrag sowie der Eintragungsbewilligung zu einer Vormerkung vor mit dem Antrag, die Vormerkung zur Eintragung zu bringen. Der Rechtspfleger trägt versehentlich statt der beantragten Vormerkung den Eigentumswechsel ein, obschon dies mangels Kaufpreiszahlung vom Notar nicht beantragt wurde.

Kann der Rechtspfleger das Problem beseitigen auch wenn es dazu keinen Antrag der Beteiligten gibt?

Vom Antragsgrundsatz gibt es zwei wichtige Ausnahmen:

-Kommt es zu einer inhaltlich unzulässigen Eintragung, bspw. der Eintragung einer Hypothek für eine Sachleistungsforderung, kann diese von Amts wegen nach § 53 Abs. 1 S. 2 GBO gelöscht werden.

-Hat das Grundbuchamt eine Eintragung verfahrensfehlerhaft vorgenommen, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, dann muss nach § 53 Abs. 1 S. 1 ein Amtswiderspruch eingetragen werden.

Hier: Ist das Grundbuch richtig, sodass ein Handeln von Amts wegen entfällt.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

15

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

b) Bewilligung nach § 19 GBO

Fall:

E befindet sich in konkreten Verhandlungen über die Einräumung eines Darlehens mit der Sparkasse Trier. Er gibt eine Eintragungsbewilligung zu Gunsten der Sparkasse ab und bringt die Grundschuld zur Eintragung im Grundbuch. Die Verhandlungen mit der Sparkasse scheitern.

Ist die Grundschuld entstanden?

Das Entstehen eines dinglichen Rechts setzt nach § 873 Abs. 1 BGB Einigung und Eintragung voraus.

Hier besteht zwar die Eintragung, es mangelt aber an der Einigung. Damit besteht auch keine Grundschuld.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

16

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

b) Bewilligung

Wozu dient die Eintragungsbewilligung, was ist ihre verfahrensrechtliche Stellung?

Dazu gibt es im Grundsatz heute zwei Ansätze:

-Die Eintragungsbewilligung stellt eine zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung der Eintragung im Grundbuch in allen Fällen dar, in denen nicht von Gesetzes wegen eine Eintragung ohne Bewilligung des Berechtigten vorgesehen ist. Die Bewilligung ist damit neben dem Antrag ein zusätzliches Formerfordernis.
- so die herrschende Auffassung –

-Die Eintragungsbewilligung hat nur die Bedeutung einer verfahrensrechtlichen Beweiserleichterung, um für das Grundbuchverfahren die Notwendigkeit des Nachweises der Einigung zu vermeiden. Damit kann die Eintragungsbewilligung durch den Nachweis der Einigung ersetzt werden.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

17

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

b) Bewilligung

Im Grundsatz kann für die Bewilligung im Sinne des § 19 GBO festgehalten werden, dass diese im Grundsatz von der materiellrechtlichen Verfügungskompetenz abgeleitet ist.

Nur wer materiellrechtlich zur Verfügung berechtigt ist, kann auch verfahrensrechtlich die Eintragung bewilligen.

Als rein verfahrensrechtlicher Erklärung hat deren Fehlen auf die Wirksamkeit des Rechtserwerbs allerdings keinen Einfluss, da dieser allein durch die Bestimmungen des materiellen Rechts bestimmt ist.

Die Bewilligung ist

- Einseitige empfangsbedürftige Erklärung
- Stellvertretung ist zulässig
- Bis zum Wirksamwerden im Grundsatz widerruflich

Für das Verfahren kommt der Bewilligung ferner eine weitere Bedeutung dadurch zu, dass durch Verweis auf diese Bewilligung der Eintragungsinhalt beschränkt werden kann, § 874 BGB.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

18

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

c) Bewilligung und Einigung

Im Grundsatz ist es für die Eintragung im Grundbuch ausreichende Grundlage, dass der Inhaber des von der Eintragung betroffenen rechts diese bewilligt.

Für den Fall des Eigentumswechsels als dem wichtigsten Fall der grundbuchlichen Eintragung sieht das Gesetz allerdings in § 20 GBO vor, dass die Bewilligung nicht ausreichende Grundlage der Eintragung ist, vielmehr bedarf es eben auch des Nachweises der Einigung.

Die Eigentümerstellung ist in erheblichem Umfang für die Sachverantwortung an einem Grundstück entscheidend, sodass deren bloßer Wechsel aufgrund einseitiger Bewilligung ein zu dünnes Fundament wäre.

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

19

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

d) Grundsatz der Voreintragung

Im Grundsatz kann eine grundbuchliche Eintragung immer nur dann vorgenommen werden, wenn derjenige sie veranlasst, der als Rechtsinhaber im Grundbuch ausgewiesen, d.h. also als solcher auch eingetragen ist, § 39 Abs. 1 GBO. Grundbuchverfahrensrechtlich stellt § 39 Abs. 1 GBO damit die Parallele zum § 891 BGB, der Vermutungswirkung für die Eintragung, dar.

Das Gesetz kennt Ausnahmen vom Voreintragungsprinzip im Fall

- der Kettenauflassung
- der Übertragung von Briefgrundpfandrechten
- dass der Erbe des eingetragenen Berechtigten sein Recht überträgt oder aufhebt, § 40 GBO (nicht jedoch belastet)

24. Mai 2012

Notar Dr. Christian Kessler

20

Immobiliarsachenrecht

III. Das Grundbuch 3. Das Eintragungsverfahren

e) Formalerfordernisse

Nachweise im Grundbuchverfahren sind einem formal strengen Beweisregime unterworfen:

- Nach § 29 Abs. 1 S. 1 GBO bedürfen Erklärungen mindestens der notariellen Beglaubigung.
- Nach § 29 Abs. 1 S. 2 GBO bedürfen andere Eintragungsgrundlagen entweder der grundamtlichen Offenkundigkeit oder des Nachweises durch mindestens öffentlich beglaubigte Urkunde.
- Behördliche Ersuchen müssen mit Siegel oder Stempel versehen sein, § 29 Abs. 3 GBO.

Erbnachweise sind nach § 35 GBO durch Erbschein oder eröffnetes notarielles Testament zu erbringen.

Registerlich erfasste Tatsachen sind durch beglaubigten Auszug aus dem Register nachzuweisen, Bsp: HR, PartR, VR etc.