

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
§ 1 Einleitung Grundstück und Flurstück – Grundbuch und Flurkarte ..	15
A. Unterschied Grundstück – Flurstück	15
I. Was gilt, wenn nur ein Flurstück eines aus mehreren Flurstücken bestehen-	
den Grundstücks veräußert oder belastet werden soll?	15
II. Wie kommt es dazu, dass ein Grundstück aus mehreren Flurstücken besteht?	15
B. Ineinandergreifen von Grundbuch und Flurkarte	16
C. Die Flurkarte und der Fortführungsnachweis	16
I. Zentrale Bedeutung der Flurkarte bei Kauf- bzw. Überlassungsverträgen	16
1. Leichte Erkennbarkeit der wahren räumlichen Ausdehnung des Grund-	
stücks	16
2. Leichte Erkennbarkeit von Privatwegen bzw. gesonderten Garagenstell-	
plätzen	17
3. Leichte Erkennbarkeit von unerschlossenen Grundstücken	17
II. Flurkartenabruf und Kosten	18
III. Gebäudeeinmessung	18
IV. Ablauf der Vermessung bei Grundstücksteilung	18
V. Der Fortführungsnachweis (betreffend die Zerlegung eines Grundstücks) ...	19
1. „FN-Nummer“	19
2. Bisheriger und neuer Nachweis	19
3. Angaben zu Buchung und Eigentum	20
4. Flurkarte	20
5. Vorschlag zur Vereinigung und Verschmelzung der Flurstücke	21
VI. Der weitere Weg des Fortführungsnachweises („Zerlegung“)	22
VII. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung und Verschmelzung .	22
1. Rechtliche Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung	22
2. Verschmelzung	23
a) Bisheriger und neuer Nachweis im Beispielsfall	24
b) Eigentumsverhältnisse	24
c) Flurkarte	25
VIII. Teilflächenkauf: Reihenfolge von Vermessung und Beurkundung	26
1. Beurkundung vor Vermessung	26
2. Beurkundung nach Vermessung	26
3. Vor- und Nachteile	27
4. Was prüft das Vermessungsamt nicht?	27
D. Gebäude als Bestandteil des Grundstücks	27
E. Grundstücksgleiche Rechte	27
F. Grundbuchrecherche und Einreichungsformen beim Grundbuchamt	28
I. Suchmöglichkeiten und ihre jeweiligen Vor- und Nachteile	28
1. Zugang für jedes Bundesland gesondert	28
2. Recherchemöglichkeiten	28
a) Recherchevarianten und Eingabe verschiedener „Suchbegriffe“	28
aa) Grundbuchrecherche	28
bb) Flurstücks- und Eigentümerrecherche	29
b) Aktualitätsnachweis	30
c) Einsicht in die Markentabelle	30
II. Grundbuch und Grundakten	31

III. Einsichtsinteresse und Besonderheiten bei isolierter Grundbucheinsicht	31
1. Gewährung der Grundbucheinsicht durch das Grundbuchamt selbst	31
2. Gewährung der Grundbucheinsicht durch den Notar	32
IV. Grundbuchvorlage – in Papierform oder elektronisch?	33
G. Fragen zu § 1	33
§ 2 Grundbuch lesen und verstehen	35
A. Aufbau des Grundbuchs	35
I. Aufschrift (= Titelseite)	35
II. Bestandsverzeichnis	35
1. Spalten 1–4 des Bestandsverzeichnisses	36
a) Spalte 1	36
b) Spalte 2	37
c) Spalte 3	37
d) Spalte 4	37
2. Spalten 5–8 des Bestandsverzeichnisses („Veränderungen“)	37
a) Spalte 5 und 6: Bestand und Zuschreibung	38
b) Spalte 7 und 8: Abschreibungen	38
III. Erste Abteilung (Eigentumsverhältnisse)	38
1. Spalte 1 und 2	39
a) Grundbuchmäßige Bezeichnung des Eigentümers	39
b) Bruchteile / Gemeinschaftsverhältnis	40
2. Spalte 3 und 4	40
IV. Zweite Abteilung („Vermerke“ sowie dingliche Belastungen mit Ausnahme von Grundpfandrechten und Rentenschulden)	40
1. Spalte 1–3: Eintragung von Lasten und Beschränkungen	41
a) Spalte 1	41
b) Spalte 2	41
c) Spalte 3	42
2. Spalte 4–7: Veränderungen und Löschungen	43
a) Spalte 4 und 5: Veränderungen	43
b) Spalte 6 und 7: Löschungen	43
V. Dritte Abteilung (Grundpfandrechte, Rentenschulden)	44
1. Spalte 1–4: Eintragung von Belastungen	44
2. Spalte 5–10: Veränderungen und Löschungen	46
a) Spalte 5–7: Veränderungen	46
b) Spalte 8–10: Löschungen	46
VI. Fragen zu Teil A „Aufbau des Grundbuchs“	47
B. Die verschiedenen Arten von Grundbüchern	47
I. Erbbaurechtsgrundbuch	47
II. Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch	49
1. Entstehung von Wohnungs- und Teileigentum	49
2. Funktion der Teilungserklärung samt Aufteilungsplänen	50
III. Wohnungs- und Teilerbbaurechtsgrundbuch	51
IV. Grundbuch für Fischereirecht	51
V. Fragen zu Teil B „Arten von Grundbüchern“	51
C. Überblick über die häufigsten Eintragungen in Abt. II und deren Bedeutung	52
I. Dienstbarkeit	52
1. Grunddienstbarkeit	52
2. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit	52
II. Nießbrauchrecht	53
III. Reallast	54
IV. Leibgeding („Leibzucht“, „Altenteil“, „Auszug“)	54
V. (Auflassungs-)Vormerkung	55

VI. Vorkaufsrecht	56
1. Vorkaufsrecht ≠ Ankaufsrecht	56
2. Verschiedene Varianten eines dinglichen Vorkaufsrechts	56
VII. Miteigentümergeinschaft	57
VIII. Erbbaurecht	57
IX. Vermerke	58
1. Zwangsversteigerungsvermerk / Zwangsverwaltungsvermerk	58
2. Insolvenzverfahrensvermerk	58
3. Testamentsvollstreckungsvermerk	58
4. Nacherbenvermerk	58
5. Vermerke nach dem BauGB (insbesondere Sanierungsgebiet, Umlegungsgebiet)	59
6. Widersprüche	59
X. Fragen zu Teil C „Eintragungen in Abt. II“	60
D. Überblick über die häufigsten Eintragungen in Abt. III und deren Bedeutung	60
I. Buchgrundschuld als häufigste Abt. III – Belastung	60
1. Grundschuld als Kreditsicherungsmittel	60
2. Sicherungsabrede	61
3. Bestellungsurkunde	61
4. Abtretung, Löschung, Pfandfreigabe	62
a) Abtretung	62
b) Löschung	62
c) Pfandfreigabe	62
II. Briefgrundschuld	63
III. Hypothek	63
IV. Fragen zu Teil D „Eintragungen in Abt. III“	63
E. Bedeutung und Funktionen des Grundbuchs	64
I. Bedeutung des Grundbuchs	64
II. Funktionen des Grundbuchs	64
1. Buchungs- und Übertragungsfunktion	64
2. Beweisfunktion	65
a) Vermutung der Richtigkeit	65
b) Wie kommt es in Ausnahmefällen zur Grundbuchunrichtigkeit?	66
aa) Eintritt von Rechtsänderungen außerhalb des Grundbuchs	66
(1) Eintritt des Todesfalles	66
(2) Veränderungen der Mitglieder einer Erbengemeinschaft oder Veränderungen im Gesellschafterbestand bei einer GbR, Be- gründung von Gütergemeinschaft	66
(3) Gesellschaftsrechtliche Umwandlungsvorgänge	67
(4) Abtretung von Briefgrundschulden	67
(5) Erlöschen von dinglichen Rechten	67
bb) Unwirksame Rechtsänderungsakte	67
3. Gutgläubenswirkung	68
a) Gutgläubiger Eigentumserwerb	68
aa) Erwerb vom Nicht-Eigentümer	68
bb) Erwerb vom nichtverfügbefugten Eigentümer	68
(1) Anordnung von Testamentsvollstreckung (Testamentsvollstre- ckungsvermerk)	69
(2) Eröffnung des Insolvenzverfahrens (Insolvenzverfahrensver- merk)	69
b) Gutgläubiger lastenfreier Erwerb	69
c) Gutgläubiger Erwerb von dinglichen Rechten (bei Begründung eines dinglichen Rechts)	69
d) Was ist nicht von der Gutgläubenswirkung umfasst?	70

III. Übergeordnete Prinzipien des Sachenrechts	70
1. Absolutheit der dinglichen Rechte	70
2. Typenzwang des Sachenrechts („numerus clausus“)	70
3. Bestimmtheitsgrundsatz	71
4. Trennungs- und Abstraktionsprinzip	71
a) Trennungsprinzip als Ausgangspunkt des Abstraktionsprinzips	71
b) Wesen des Abstraktionsprinzips	72
c) Formelles und materielles Konsensprinzip im Grundbuchverfahren	72
5. Prioritätsgrundsatz	74
a) Zivilrechtliches Rangverhältnis von Rechten (§ 879 BGB) und seine Bedeutung	74
aa) Der Rang von Rechten	74
bb) Die Bedeutung des Ranges in der Zwangsvollstreckung	74
cc) Rangänderung § 880 BGB	75
b) Grundbuchverfahrensrechtliche Absicherung des Prioritätsgrundsatzes §§ 17, 45 GBO	76
IV. Fragen und Antworten zu Teil E „Bedeutung und Funktion des Grundbuchs“	76
F. Grundzüge des Grundbuchverfahrens	78
I. Grundbuchamt	78
II. Antragsgrundsatz	78
1. Antragsberechtigung	78
a) Antrag des Betroffenen und/oder Begünstigten	78
b) Antrag des Urkundsnotars § 15 Abs. 2 GBO	79
2. Wesen und Wirkung des Antrags	79
a) Verfahrensinitiierung durch den Antrag	79
b) Bedingungsfeindlichkeit des Antrags	79
c) Form des Antrags und seiner Rücknahme	80
d) Materielle Wirkungen des Antrags	80
3. Ausnahmen vom Antragsgrundsatz	80
a) Eintragung einer Vormerkung von Amts wegen (§ 18 Abs. 2 GBO)	80
b) Eintragung aufgrund behördlichen Ersuchens (§ 38 GBO)	81
III. Bewilligungsgrundsatz (formelles Konsensprinzip)	81
1. Wesen des formellen Konsensprinzips	81
a) Materielles Konsensprinzip als Gegenstück	81
b) Formelles Konsensprinzip	82
aa) Verfahrensbeschleunigung	82
bb) Möglichkeit der Grundbuchunrichtigkeit aufgrund eingeschränkten Prüfungsumfanges	83
2. Bewilligung i.S.d. § 19 GBO	83
a) Bewilligungsberechtigung	83
aa) Betroffen i.S.d. § 19 GBO (Bewilligungsmacht)	83
bb) Bewilligungsbefugnis	84
b) Inhalt und Form der Bewilligung	84
aa) Inhalt der Bewilligung	84
bb) Form der Bewilligung	86
c) Ausnahmen vom Bewilligungsgrundsatz	87
aa) Bewilligung bei subjektiv-dinglichen Rechten	87
bb) Löschung von Rechten auf Lebenszeit und Löschung zeitlich be- schränkter Rechte	88
cc) Berichtigung des Grundbuchs aufgrund Unrichtigkeitsnachweises .	89
(1) Grundbuchunrichtigkeit und Berichtigungsanspruch	89
(2) Berichtigung aufgrund Unrichtigkeitsnachweises oder Berich- tigungsbewilligung	90
(3) Exkurs: Bloße Richtigstellung	91

IV. Voreintragungsgrundsatz	91
1. Regelfall: Erfordernis der Voreintragung § 39 Abs. 1 GBO	91
2. Ausnahmen vom Erfordernis der Voreintragung	91
V. Materielles Konsensprinzip	93
1. Eigentumswechsel mittels Auflassung und ohne Auflassung	93
2. Nachweis der Auflassung ↔ Vorlagesperre für Grundbuchvollzug im Notaralltag	93
a) Ausgesetzte Auflassung	94
b) Kopier- bzw. Anlagelösung	94
c) Bewilligungslösung	94
VI. Vorlage des Grundpfandrechtsbriefs	94
VII. Vollzugsmitteilung, Zwischenverfügung, Zurückweisung	95
1. Eintragung als Regelfall der Entscheidung	95
a) Eintragung als positives Ergebnis der vorgenommenen Prüfung	95
b) Personenkreis der Eintragungsbekanntmachung	96
c) Inhalt der Vollzugsmitteilung	96
2. Zwischenverfügung	98
3. Zurückweisung	98
VIII. Exkurs: Kosten im Grundbuchverfahren	99
1. Eintragungen in Abteilung I	99
2. Eintragung von Vormerkung und Widerspruch	100
3. Sonstige Eintragungen in Abt. II und Abt. III	100
4. Sonstige Eintragungen	102
5. Kostenfreie Eintragungen	102
IX. Fragen zu Teil F „Grundzüge des Grundbuchverfahrens“	103
G. Zusammenfassung der rechtlichen Dogmatik zum Eigentumserwerb sowie zum Erwerb dinglicher Rechte an Immobilien	104
I. Formen des Eigentums	104
II. Arten des Eigentumserwerbs und Erwerbs dinglicher Rechte	104
III. Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Eigentumserwerbs	104
1. Dingliche Einigung	105
2. Eintragung des Eigentumswechsels im Grundbuch	106
3. Einig sein zum Zeitpunkt der Eintragung	107
4. Verfügungsbefugnis	107
IV. Voraussetzungen des gutgläubigen Eigentumserwerbs	108
1. Unrichtigkeit des Grundbuchs und Legitimation des Veräußerers	108
2. Erwerb durch Rechtsgeschäft (im Sinne eines Verkehrsgeschäfts)	109
3. Guter Glaube des Erwerbers zum maßgeblichen Zeitpunkt	109
4. Kein Widerspruch gegen die Richtigkeit im Grundbuch eingetragen	110
V. Voraussetzungen des rechtsgeschäftlichen Erwerbs dinglicher Rechte an Immobilien	110
VI. Zusammenfassung	111
§ 3 Prüfe Dein Wissen: Fragen und Antworten	113
A. Fragen und Antworten zu § 1 Einführung	113
B. Fragen und Antworten zu § 2 Grundbuch lesen und verstehen	117
I. Fragen und Antworten zu Teil A „Aufbau des Grundbuchs“	117
II. Fragen und Antworten zu Teil B „Arten von Grundbüchern“	119
III. Fragen und Antworten zu Teil C „Eintragungen in Abt. II“	122
IV. Fragen und Antworten zu Teil D „Eintragungen in Abt. III“	127
V. Fragen und Antworten zu Teil E „Bedeutung und Funktion des Grundbuchs“	130
VI. Fragen und Antworten zu Teil F „Grundzüge des Grundbuchverfahrens“	135

Anhang 143
Stichwortverzeichnis 185